

DEPOSITO
TELEMATICO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

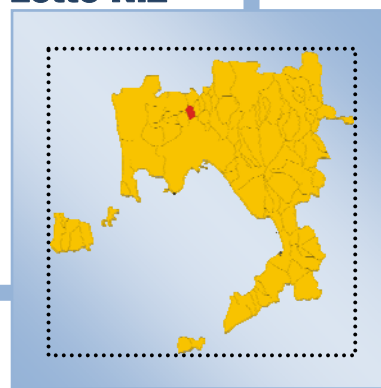
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N° 248/16
R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione dr.ssa P. Caserta

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
promosso
da
Omissis
contro
Omissis

Lotto N.2



**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO
AGGIORNATA**

Esperto Stimatore: Omissis

Contatti: Omissis

e.mail: Omissis - p.e.c.: Omissis

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di S. Maria C. V.

Iscrizione Albo degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti di Napoli

l'esperto

arch. Omissis



III.mo Sig Omissis

Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord**1. PREMESSA**

Con ordinanza depositata il 08/04/2018 la S.V.III/ma dispose la nomina di me sottoscritta Omissis, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al numero xxxx.

Accettavo quindi l'incarico telematico nei tempi indicati con giuramento di rito, per l'espletamento della relazione di stima nel procedimento di esecuzione n° **248/16 R.G.E.** promosso da Omissis **s.r.l.** contro Omissis.

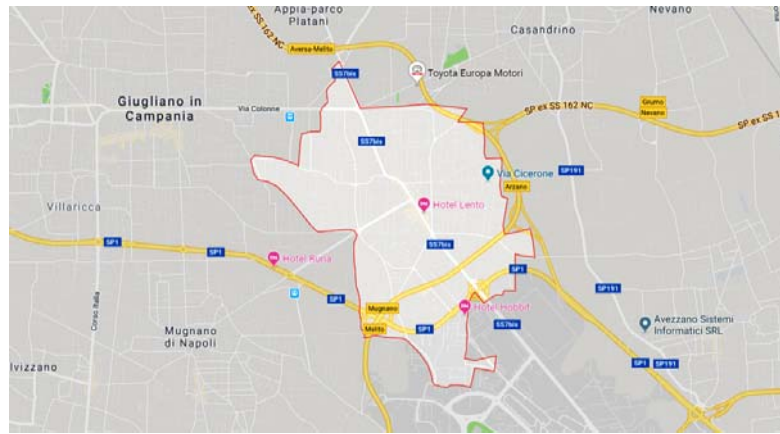
Si è proceduto a formare lotti distinti per ciascuno degli immobili pignorati, come da richiesta della S.V.III/ma espressa in data 9 marzo 2021, inoltre è stato controllato anche il valore di mercato dell'immobile ed aggiornato al periodo attuale.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari; sviluppandosi poi mediante le indagini presso l'U.T.E. di Caserta, per verificare la rispondenza dei dati catastali dei beni (vds. all. n°3) con quelli presenti nell'atto di pignoramento; presso la Agenzia del Territorio di S. Maria C.V. per le relative ispezioni ipotecarie (vds. all. n°4); presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di **Melito di Napoli**, per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni (vds all. n°5); presso l'Ufficio Anagrafe per verificare lo stato di possesso degli immobili (vds. all. n°6); presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, per raccogliere informazioni in merito ai livelli gravanti sui terreni (vds all. n°7), oltre a indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona; raccolta di dati pubblicati dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e presso l'Agenzia del Territorio.

Si sono inoltre effettuati i necessari sopralluoghi ai beni, per i relativi rilievi metrici e fotografici (vds. all. n°2 e n°1), previo appuntamento regolarmente concordato dal Custode Giudiziario Avv. Omissis. All'accesso era presente la Omissis in qualità di terzo occupante, che ha permesso l'accesso all'appartamento pignorato come riportato dai relativi verbali redatti dal custode in sede di sopralluogo.





3. CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica di completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.

- Con atto di pignoramento notificato il **30/03/2016**, trascritto il **08/07/2016** ai NN.30003/23102, la **S.P.C. s.r.l.** (procuratrice speciale del Omissis Soc. Coop) creditore diomissis, in virtù dei titoli esecutivi allegati all'atto di precetto notificato il 13/01/2016 aomissis, sottoponeva a pignoramento immobiliare la piena proprietà dei beni di proprietà del debitore;
 - **l'istanza di vendita** è presente ed è stata depositata in Cancelleria dal precedente il **09/05/2016**;
 - con proroga del termine di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. avanzata dal creditore pignorante in data 08/07/2016 e concessa per ulteriori giorni sessanta a decorrere dalla scadenza dell'originario termine, **la certificazione notarile sostitutiva** è stata depositata il **11/07/2016** e quindi **entro il termine** dei 120 + 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita; risulta completa dei dati riguardanti: la proprietà degli immobili pignorati; **i dati catastali attuali e storici**; la provenienza degli immobili con indicazione del notaio rogante, degli estremi degli atti di passaggio, con estensione al primo atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni contro l'esecutato.
 - vi è **continuità delle trascrizioni**. Risulta depositato l'estratto catastale storico.
 - il **Certificato di Stato Civile** dell'esecutato è presente ed è stato depositato in Cancelleria dal precedente il 22/07/2016. L'esecutato, **alla data di acquisto dell'immobile pignorato (07/12/2006), era di stato civile LIBERO**. Il relativo certificato è allegato alla presente perizia (vds. all. n°6).
- **In conclusione, la documentazione risulta completa.**

4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO



Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione dei sopralluoghi, accertamenti e rilievi effettuati, si risponde ai quesiti del Giudice:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche



sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

.....

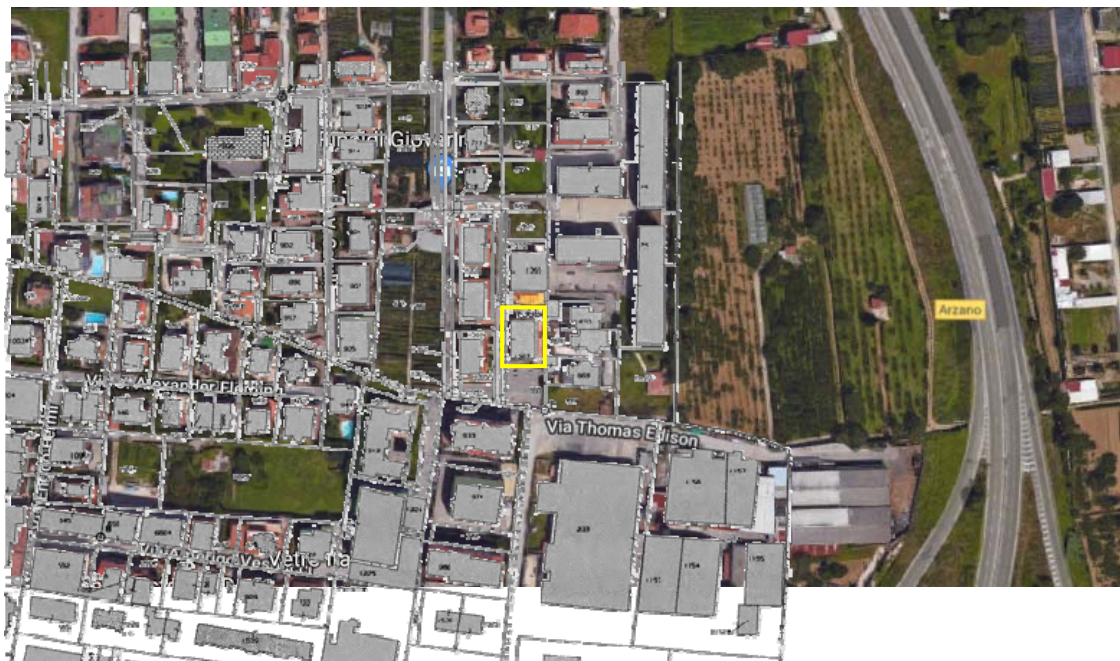
- o I **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
- o I dati identificativi del cespite (Fg., p.la e sub.) riportati nei documenti catastali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella planimetria catastale e nell'atto di acquisto.
- o Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare una **sovrapposizione** delle **ortofoto** o delle **foto satellitari**, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
- o La caratteristica del bene pignorato, permette la formazione di **DUE LOTTI** per la vendita:

LOTTO N.1: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla traversa di via Cicerone n°9, precisamente:
- APPARTAMENTO al piano secondo composto da vani 4,5, confinante con detta traversa, vano scala, restante proprietà della società Erika Immobiliare, nel N.C.E.U. di detto comune al **fg.3, p.la 1366, sub.8**, piano 2°, cat. A/2, cl.4, vani 4,5, € 323,37.

LOTTO N.2: - quota di 2/3 di proprietà di unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla traversa di via Cicerone n°9, precisamente:
- LOCALE GARAGE al piano S1 di mq.22, confinante con garage sub.15, sub.17 e corsia di manovra, nel N.C.E.U. di detto comune al **fg.3, p.la 1366, sub.16**, piano S1, cat. C/6, cl.4, mq.22, € 43,18.

➤ In questa relazione verrà trattato il **LOTTO N.2: LOCALE GARAGE**





Sovrapposizione ortofoto a foto satellitari

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 allegato alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto **deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.**

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi.**

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Melito di Napoli è un comune della Campania, con 37.943 abitanti, nella provincia di Napoli, è provvisto di 30 scuole tra pubbliche e private, confina con Casandrino, Giugliano in Campania, Mugnano di Napoli, Napoli, Sant'Antimo.

Si estende su un territorio collinoso per 3,81 km², di conformazione pianeggiante a ca. 89 m s.l.m.. Fa parte della Regione Agraria n. 5 - Piano Campano sud-occidentale.

La classificazione sismica con Zona 2, prevede una pericolosità sismica media dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

Per arrivare a Melito da Napoli, da cui dista 20 km circa, basta percorrere l'autostrada A3/E45 seguendo la direzione zona industriale San Giovanni. Proseguire in direzione "autostrade", uscire a San Giovanni e imboccare l'autostrada A1/E45. Seguire la direzione Afragola-Acerra continuando sulla EXSS162NC/SS162 in direzione di Afragola. Prendere l'uscita per Casandrino, girare a destra per la SP49 ed entrare in Melito.

Descrizione analitica

La **zona di ubicazione** del cespite si presenta di tipo residenziale con strade asfaltate, illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale. L'unità immobiliare in esame è ubicata in una zona in cui si ritrovano numerosi fabbricati per civili abitazioni, ma in cui non sorgono molte attrezzature utili alla residenza quali uffici e negozi al dettaglio. La viabilità nelle zone circostanti il bene oggetto del pignoramento non è molto agevole ed inoltre non si rileva la presenza nelle immediate vicinanze della variante con svincoli che non consentono rapidi spostamenti nella zona e verso la rete autostradale Nazionale.

Caratteristiche dell'immobile (vds. all. n°1 - foto):

Quota di 2/3 di proprietà di unità immobiliare facente parte del "Parco Erika" sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla traversa di via Cicerone n°9, precisamente:

- **LOTTO N.2:** GARAGE al piano S1 di mq.22, confinante con garage sub.15, sub.17 e corsia di manovra, nel N.C.E.U. di detto comune al **fg.3, p.IIa 1366, sub.16**, piano S1, cat. C/6, cl.4, mq.22, € 43,18.



- Il **Garage** è situato al piano seminterrato e confina con il garage sub.15, sub.17 e corsia di manovra.
- Altezza interna utile = da m.2,20 Banco Popolare
- Superficie interna utile = mq. **20,40**



Calcolo della Superficie Commerciale Convenzionale

Per il calcolo della Superficie commerciale convenzionale si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 del 2005, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98 come segue:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

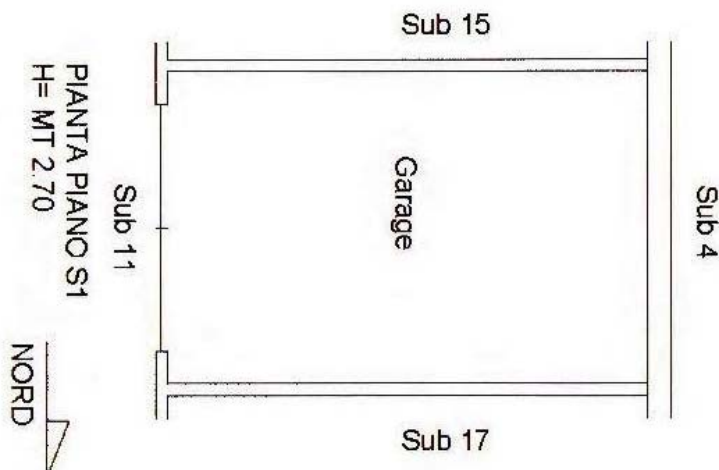
Utilizzando i seguenti criteri :

Superfici coperte

- 100% delle superficie calpestabile;
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) che non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);

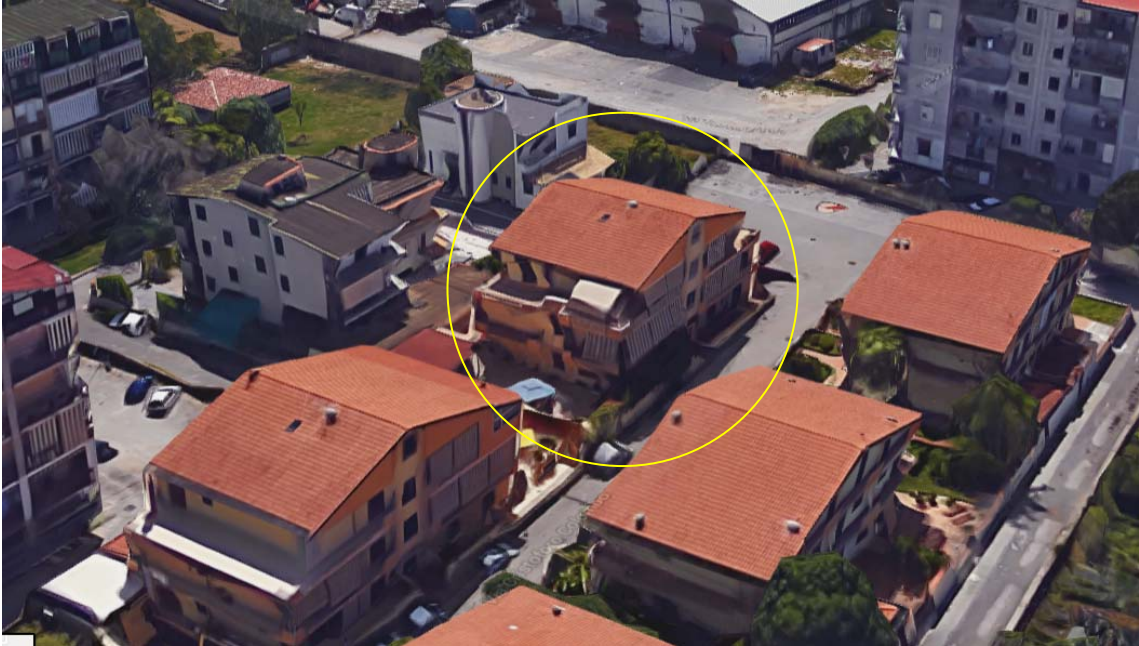
Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra esposti, si ottiene:

Ambiente	Sup. lorda mq.	% Norma UNI 10750	Superficie Commerciale
Garage	20,40	*110%	Sup. Commerciale Garage mq. 22,44



- Tra le categorie dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica, non rientrano box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili.





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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate 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'esperto ha proceduto all'identificazione catastale dei beni pignorati; acquisendo inoltre l'estratto catastale storico di ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente, procedendo al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione (vds. all. n°3).

Non risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Si effettua, di seguito la ricostruzione catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo, precisando la particella di terreno identificata al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato.

LOTTO N.2: - consistente in unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla traversa di via Cicerone n°9, precisamente:

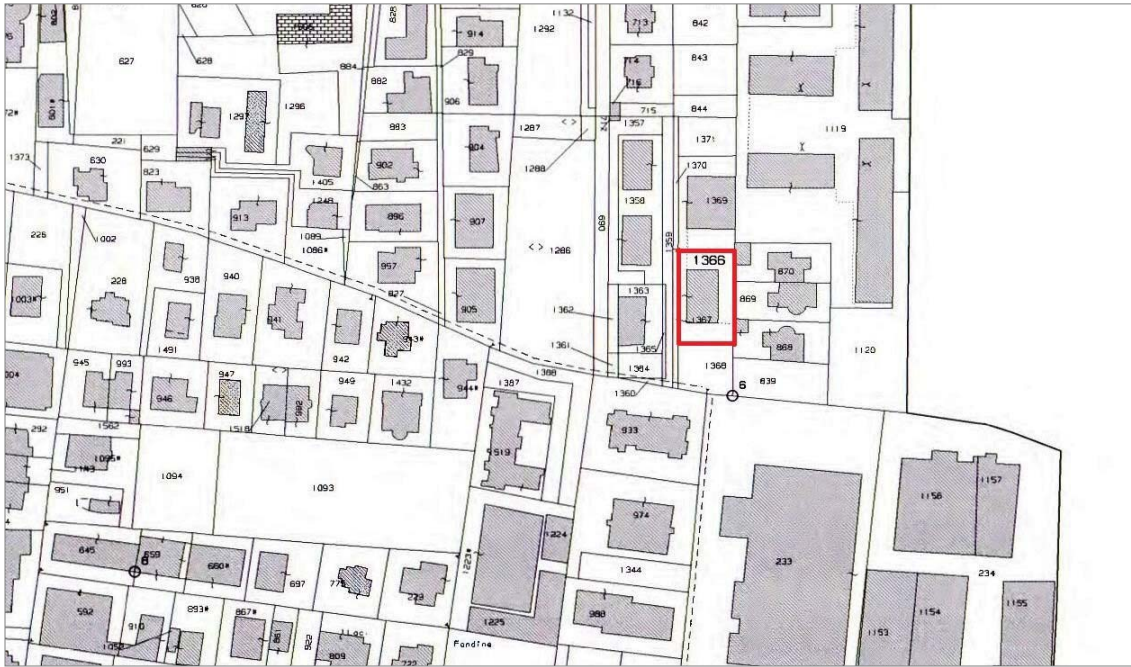
- LOCALE GARAGE al piano S1 di mq.22, confinante con garage sub.15, sub.17 e corsia di manovra, nel N.C.E.U. di detto comune al **fg.3, p.IIa 1366, sub.16**, piano S1, cat. C/6, cl.4, mq.22, € 43,18.

Riportati nel:

GARAGE - Catasto Fabbricati							
Unità immobiliare dal 09/11/2015							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
3	1366	16	C/6	4	22 mq.	€ 43,18	S1
Derivante da: Inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015							
Intestati dal 07/12/2006							
1 – omissis (Napoli, 26/01/1982)						Proprietà 1/1	
Derivante da: compravendita del 07/12/2006 in atti dal 18/12/2006							
Intestati dal 02/02/2006							
1 – Erika Immobiliare srl						Proprietà 1/1	
Costituzione del 02/02/2006 in atti dal 02/02/2006							

La particella di terreno originaria risulta essere la 840 di mq. 2405 (ex 691/b) proveniente dal tipo di frazionamento n. 6/80 allegato all'atto di rogito del notaio Tafuri del 07/03/1980.





Individuazione catastale

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.IIa _____** (ex p.IIa _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO N.2 – quota di 2/3 di **garage** situato al piano seminterrato, facente parte di edificio di più ampia consistenza; confina a nord con il sub.17, a sud con il sub.15, ad est con il sub.11 condominiale; riportato nel N.C.E.U. del comune di Melito di Napoli al **fg.3, p.IIa 1366, sub.16**, di mq.22; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia n°114/2001** e successiva **Concessione in Sanatoria** prot. **n°21842 del 10/12/2004** riguardante il cambio destinazione d'uso da ufficio a residenza ed ampliamento dell'unità posta al piano secondo, a sinistra del vano scala. La pratica è in attesa di integrazione. Non risulta ordine di demolizione del bene; nel P.R.G. ricade in "Zona **C - Espansione residenziale**".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia



intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Dall'analisi della documentazione presente in atti, dalle nuove ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio (vds. all. n°4), si è proceduto a ritroso nella ricostruzione dei passaggi di proprietà anteriori al ventennio che precedono la trascrizione del pignoramento, acquisendo copie di atti e note di trascrizione.

TITOLARITÀ

L'immobile pignorato appartiene a:

Omissis, **nato a , c.f.: , proprietà per la quota di 2/3.**

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (vds. all. n°4)

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato da:

Trascrizione del **15/12/2006 ai NN. 94559/44978 a Napoli 2**

A favore: omissis ()

Contro: Omissis **s.r.l.** con sede i

Titolo: **Compravendita** per notaio Omissis di S. Maria C.V. del 07/12/2006, rep.n.84832

Descrizione:

..."- appartamento al piano secondo composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con detta traversa, vano scala, restante proprietà della società venditrice, salvo se altri;

- locale garage al piano seminterrato di mq. 22, confinante con garage sub 15 e sub 17, con corsia di manovra, salvo se altri, nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 3, particella 1366:

- sub 8, piano 2, cat. A/2, cl.4, vani 4,5, R.C. euro 325,37;

- sub 16, piano S1, cat. C/6, cl.4, mq.22, R.C. euro 43,18."

..."l'immobile in oggetto è stato edificato in parte in virtù di concessione edilizia n.114/2001 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli, ed in parte in assenza di concessione edilizia in data antecedente al 31.03.2003, per cambio di destinazione d'uso:

- che relativamente ad esso ed in riferimento all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito nella legge 24/11/2003 n. 326, è stata presentata al Comune di Melito di Napoli con prot.n. 21842 in data 10.12.2004, domanda di concessione in sanatoria;

-che sono stati versati al Comune sia l'intera oblazione che tutti gli oneri concessori nei termini e nei modi previsti da detta legge così come risulta dai seguenti bollettini di versamento: n. 182 del 10.12.2004 di euro 1.700,00, n. 53 del 17.05.2006, per oblazione; n. 188 del 10.12.2004 di euro 500,00, n. 52 del 17.05.2006 di euro 3.932,42, per oneri concessori;

-che detta domanda non ha ancora avuto definizione da parte del Comune il quale non ha emesso il



*provvedimento di sanatoria nei termini previsti dalla legge;
-che relativamente a detta domanda la parte alienante dichiara e garantisce di avere diritto al rilascio della concessione in sanatoria trovandosi nei casi previsti dall'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in legge 24.11.2003 n. 326, ed a tale uopo presta le garanzie di legge, dichiarando altresì che il suolo su cui insiste il fabbricato non è soggetto ad alcun vincolo imposto da leggi statali, regionali, provinciali o da strumenti urbanistici. "...*

Trascrizione del **22/12/2003** ai **NN. 53323/37670** a Napoli 2

A favore: Omissis **s.r.l.** con sede in

Contro: Omissis () in separazione dei beni

Titolo: Omissis per notaio Omissis di Sant'Antimo del 24/11/2003, rep.n. 21238

Descrizione:

*- zona di terreno alla via Lavinaio, della superficie di metri quadrati milleduecentotre (mq. 1.203), confinante con proprietà Omissis, proprietà della donante, beni Omissis;
Dati catastali: Melito di Napoli, fg. 3, mappale 1342, are 12.03, noceto, classe 1, R.D. € 45,67, R.A. € 12,43." ...*

Trascrizione del **06/02/2002** ai **NN. 4285/3301** a Napoli 2

A favore: Omissis () in separazione dei beni;

Contro: Omissis () in separazione dei beni;

Titolo: Omissis per notaio Omissis di Napoli del 28/01/2002, rep.n. 34629, per la piena proprietà dell'immobile.

Descrizione:

*..." Omissis dona al coniuge Omissis che accetta, la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Napoli (Na), e precisamente:
- zona di terreno alla via Lavinaio, della superficie di metri quadrati milleduecentotre (mq. 1.203), confinante con proprietà Omissis, proprietà della donante, beni Omissis
Dati catastali: Melito di Napoli, fg. 3, mappale 1342, are 12.03, noceto, classe 1, R.D. € 45,67, R.A. € 12,43." ...*

Trascrizione del **20/11/2001** ai **NN. 42025/31158 e 42026/31159** a Napoli 2

A favore/Contro:

Omissis () in separazione dei beni;

Omissis () in comunione legale;

Omissis (in comunione dei beni;

Omissis () in comunione dei beni;

Omissis () in comunione legale;

Titolo: **Divisione** per notaio Omissis di Napoli del 23/10/2001, rep.n. 34440

Descrizione:

..." La comunione, per il titolo di acquisto, opera nelle seguenti quote:

- Omissis comproprietaria per 3/6

- Omissis e Omissis comproprietari per 1/6

- Omissis e Omissis comproprietari per 2/6

..."allo scopo di sciogliere la comunione in premessa, essi costituiti convengono la seguente consensuale divisione mediante reciproca diretta attribuzione degli immobili come di seguito:

I) a Omissis, che accetta, a tacitazione della sua quota di 3/6 resta attribuito: terreno di are 26.05 = pari a metri quadrati duemilaseicentocinque (mq. 2.605); nei seguenti confini: p.lla 933 proprietà p.lla 718 da attribuirsi ai coniugi proprietà Omissis;



Dati catastali: Melito di Napoli, riportato nel Catasto Terreni al:
 - foglio 3, mappale 840, are 24.05, noceto classe 1;
 - al foglio 3, mappale 844, are 02.00, noceto classe 1; "...

Trascrizione del 10/12/1993 ai NN. 38237/29518 a Napoli 2

A favore: **Omissis** () per la quota indivisa di 3/6;

Omissis) per la quota indivisa di 1/6;

Omissis (per la quota indivisa di 1/6;

Omissis () per la quota indivisa di 2/6;

Omissis (per la quota indivisa di 2/6;

Contro: *Omissis* ()

Omissis ()

Omissis ()

Omissis ()

Omissis ()

Omissis ()

Omissis ()

Omissis ()

Titolo: **Compravendita** per notaio **Omissis** di Napoli del 17/11/1993, rep.n. 25588.

Descrizione:

..."immobile ubicato in comune di Melito di Napoli (NA) alla località Lavinaio e precisamente: terreno della superficie catastale di metri quadrati cinquemilacentotrentasette (mq.5137), per una superficie effettiva di metri quadrati cinquemilaottanta (mq.5080) circa, sul quale insistono una piscina ed un campo da tennis, attualmente in stato di completo abbandono, che ne occupano per il sedime mq.312 e mq.648 circa.

L'intero suolo, avente forma pressochè rettangolare, ha accesso dalla strada privata di proprietà **Omissis** parallela al terreno venduto, attraverso la strada di proprietà **Cicala** che si diparte dal prolungamento di via Lavinaio, il tutto come dai titoli di provenienza, e si estende nei seguenti confini: beni **Omissis**, strada **Omissis** che separa da beni **Omissis**, beni **Omissis** e beni **Omissis**.

Dati catastali: foglio 3 con i seguenti numeri:

- p.lla 840, are 24.05;

- p.lla 844, are 2.00;

- p.lla 718, are 14.78;

- p.lla 715, c.are 0,94;

- p.lla 756 are 03.12

- p.lla 757 are 06.48

La vendita comprende ogni accessorio, accessione e pertinenze, segue con le servitù attive e passive ed in particolare con la servitù attiva sulla strada di proprietà **Omissis** e sulla strada di proprietà **Omissis** che si diparte dal prolungamento di via Lavinaio, diritti, oneri, come di fatto l'immobile è posseduto dalla parte venditrice." ...

..."La parte venditrice assume tutte le garanzie di legge ed assicura che l'immobile venduto non è gravato da vincoli, oneri reali, diritti di terzi, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Garantisce altresì, che il suolo venduto, originariamente parte di un complesso destinato ad area attrezzata del vicino piccolo complesso edilizio denominato "Parco Aluzzi", è stato definitivamente estrapolato dai beni condominiali e riservato direttamente in proprietà esclusiva agli attuali venditori."...

..."non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio. Con riferimento all'art.40 della medesima legge 47/85 la parte venditrice dichiara che la costruzione delle



opere insistenti sul suolo è stata autorizzata in virtù dei seguenti provvedimenti amministrativi: licenze edilizie nn.75 e 76, rilasciate dal Comune di Melito di Napoli in data 17/10/1975)."...

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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
 in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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.

.....

La caratteristica del contesto in cui si trovano inseriti i beni oggetto del procedimento, rispecchia quella di cui alla destinazione urbanistica del vigente **P.R.G.** come "Zona **C** - Espansione residenziale".

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico e l'Uff. Condoni (vds.all. n°5 - certificati), risulta che:

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato per civili abitazioni ed uffici, realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n°114/2001** e successiva **Concessione in Sanatoria** prot. **n°21842 del 10/12/2004** per cambio destinazione d'uso da ufficio a residenza ed ampliamento dell'unità posta al piano secondo, a sinistra del vano scala.

- E' presente il certificato di idoneità statico;
- Non risultano ulteriori richieste di Condono Edilizio, istanze autorizzative come permessi a costruire, licenze e/o concessioni edilizie, DIA, autorizzazioni, ecc.);
- Non risulta la dichiarazione di agibilità
- Non risulta l'attestato di certificazione energetica.



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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

- L'immobile pignorato (trascrizione del 08/07/2016 ai NN.30003/23102), individuato al N.C.E.U. al fg.3, p.lla 1366, sub 16 per il garage (sub.8 per l'appartamento), risulta OCCUPATO dalla sig.ra *Omissis* (Milano, 03/07/1985) in qualità di terzo occupante, come da contratto di locazione non registrato.
- La signora risulta ivi residente con il proprio nucleo familiare (vds. all. n°6).

Si è proceduto ad effettuare indagini di mercato, oltre alla consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio e le Quotazioni di zona del Borsino Immobiliare, per quantificare il canone di locazione di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato (vds. all. n°8).

- **Garage** - dai vari rilievi scaturiscono coefficienti di locazione di €/mq/mese che vanno da 1,9 a 2,9, per le caratteristiche dell'immobile (posizione, finiture, ecc), si ritiene di assumere il valore medio di **2,4**, per cui si ha:

Superficie netta totale

mq. 20,40

Valore locazione €/mq/mese = € 2,4 x mq. 20,40 = € 48,96 = **€ 48,00/mese**

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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
 - c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
 - d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
 - e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
 - f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diformità 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) Diformità 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).

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (vds all. n°4):

1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **Nessuna**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuna**

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

Tra questi si segnalano:

1. Iscrizioni ipotecarie:
 - a) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta presso la Agenzia del Territorio di Napoli2 il 18/12/2006 ai NN. 95279/38002 a



favore di Omissis di Novara s.p.a. contro omissis , sugli immobili distinti nel N.C.E.U. al fg.3, p.lla 1366, sub.8 e sub.16;

2. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- 1) **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Agenzia del Territorio di Napoli2 in data 08/07/2016 ai NN. 30003/23102, a favore di Omissis Soc. Coop contro omissis , sugli immobili distinti nel N.C.E.U. al fg.3, p.lla 1366, sub.8 e sub.16;
- 2) **Sequestro preventivo** trascritto presso la Agenzia del Territorio di Napoli2 in data 26/03/2008 ai NN. 16631/10377, a favore di Erario dello Stato contro *Omissis* per la quota di 33/100, sugli immobili distinti nel Catasto Terreni al fg.3, p.lla 1366 di 6 are 86 centiare;

➤ A seguito degli accertamenti ipotecari estesi al dante causa del debitore esecutato, è emersa la trascrizione di atto esecutivo cautelare per **sequestro preventivo del 2008**, che integrava un originario sequestro del 2007, su terreni ubicati nel comune di Melito di Napoli che, tra gli altri, includeva anche la p.lla di terreno 1366 di mq.686 facente capo al subalterno 16 del **garage**. Il tutto contro la *Omissis s.r.l.* per la quota di 33/100 (vds all. n°4).

➤ Sulla base di queste risultanze, meglio descritte nella relazione depositata dal custode giudiziario Avv. *Omissis*, a cui si fa completo riferimento per ulteriori approfondimenti, si effettua una valutazione separata per dare la possibilità eventuale, di porre in vendita uno solo o entrambi gli immobili.

3. *Difformità urbanistico-edilizie (in risposta al quesito n. 6):* **Si** - tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta (*specificato al quesito n. 12*);

4. *Difformità Catastali (in risposta al quesito n. 3):* **Nessuna**

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 comprensorio in cui è ubicato il bene oggetto del procedimento espropriativo, **non risulta** né in tutto né in parte su aree demaniali o appartenente al patrimonio **indisponibile** ex art. 826 c.c. di un ente pubblico; non risulta alcun provvedimento di declassamento o pratica in corso per lo stesso.

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

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

*In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà*



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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto 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.

.....

Dalle risultanze catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio a mezzo del Certificato Storico all'Impianto e dal Certificato acquisito presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania (vds all. n°7), si è potuto accertare che l'intero territorio di Melito di Napoli non è gravato da censo, livello o uso civico.

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.

.....

L'appartamento pignorato fa parte di un condominio ma lo stesso, così come comunicato dall'occupante del bene pignorato, la sig.ra *Omissis*, non risulta costituito. Non esiste un amministratore nominato per la gestione dello stabile, il tutto viene autogestito, versando in linea generale la quota di € 43,00 al mese, comprensive delle spese di luce, ascensore, pulizie.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);



- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....

Criteri di stima adottati

La determinazione del valore dell'immobile è avvenuta utilizzando il criterio di stima del valore di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standard IVS; European Standards EVS*) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, essenzialmente basato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili con caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologia, sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i valori disponibili sul mercato, avvenuti a **Melito di Napoli** nel periodo di riferimento della stima stessa.

Scopo della stima è quello di determinare "la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico". Tale valore è stato stimato utilizzando il metodo di comparazione diretta con i valori forniti dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti



Immobiliari Professionali), Confedilizia e dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta, espressi attraverso le tabelle dell'OMI (Osservatorio dei Valori immobiliari) al secondo semestre 2020 - riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea - oltre ai valori forniti dall'Ufficio Tecnico e dalle agenzie immobiliari del luogo (Tecnocasa, Gabetti, Pirelli, ecc), valutando per similitudine le offerte esistenti, al fine di ottenere un quadro sufficientemente utile per poter stabilire il valore al metro quadro (*vds all. n°8 bis - indagini e quotaz. mercato*).



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: MELITO DI NAPOLI
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA EST
Codice di zona: D3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1300	L	2,6	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	900	L	1,8	2,8	L
Box	NORMALE	530	800	L	2	3	L



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > MELITO DI NAPOLI

Melito Di Napoli (NA)

ZONA PERIFERIA EST

📍 Posizione Zona **Semiperiferia** 🏠 Tipologia Prevalente **Abitazioni Civili**

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 470,94	Euro 624,84	Euro 778,74

Per quanto riguarda i *coefficienti di merito*, essi in genere vengono parametrati sui seguenti indicatori:

- caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ...);
- caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione, livello di piano, orientamento, luminosità, accessibilità, funzionalità interna, adeguabilità, pertinenze esclusive, comunaltà, servitù attive e passive, ...);
- caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, dotazioni impiantistiche, tipologia di strutture portanti e orizzontamenti, tipo di rifiniture, ...);
- caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare, ...);
- caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, ceto prevalente, disponibilità di aree di parcheggio, ...);
- stato di conservazione e manutenzione;
- vetustà fisica (a partire dal 6° anno di vita dell'immobile).

Per il caso in esame sono state assunte le seguenti determinazioni (*vds all. n°8bis - indagini e quotaz. mercato*):

Costo a mq (Oss. Agenzia Territ.)	Costo a mq (Borsino Immobiliare)	Costo medio al mq.
€ 665,00	€ 624,84	Tot. € 644,50

Prendendo per ognuno di essi il valore congruo per il box auto in questione, si ottiene:

- un valore unitario di partenza pari al valore medio della media di mercato, da cui scaturisce 644,50 €/mq riferito a box auto in condizioni di stato conservativo buono, che può essere sintetizzato in un coefficiente globale positivo assunto pari ad 1,00, ovvero le caratteristiche intrinseche nel complesso, si adeguano rispetto al valore medio di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare.

Quindi il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima può essere fissato in **€/mq 644,50**.

Consistenza e valore venale di:

LOTTO N.2 - Garage in Melito di Napoli - N.C.E.U. fg.3, p.IIa 1366, sub. 16

Tenuto conto della superficie commerciale del box auto che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente in mq. 22,44, possiamo dire che il valore più probabile per il box auto oggetto di stima è pari a:

$$\text{Valore di mercato €/mq.} = 644,50 \times 22,44 = \mathbf{€ 14.462,58}$$

Valore della quota da porre in vendita pari a 2/3, per cui:

$$\text{Valore di mercato in vendita €/mq.} = 2/3 \text{ di } 14.462,58 = \mathbf{€ 9.641,72}$$

Adeguamenti e correzioni di stima

Prezzo base d'asta (in risposta al quesito n. 12):

Oneri economici complessivi, decurtati dal valore complessivo del bene: **€ 482,09**

Riduzione del valore di mercato del cespite del 5%, decurtato dal valore complessivo del bene, in considerazione del fatto che la vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto, in cui i beni si trovano, con le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e quindi oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di ulteriori eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità o oneri di qualsiasi genere - compresi ad es. quelli urbanistici, ovvero derivanti eventualmente dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non considerati in perizia, non potranno dar luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.



Riassumendo:

LOTTO N.2 - GARAGE	
Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni:	
Valore iniziale (€)	€ 9.641,72
Prezzo base d'asta - 5% (a detrarre)	€ 482,09
Valore di Mercato	€ 9.159,63
V.M.I. – Valore di Mercato dell'Immobile (arrotondato alla cifra prossima in difetto)	€ 9.000,00

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.

- Nel caso in questione l'immobile **non** è oggetto di quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

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

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

Previa acquisizione dei certificati richiesti presso il Comune di Napoli, il sig. omissis
() alla data di acquisto dell'immobile pignorato (07/12/2006), era di
stato civile LIBERO. Il relativo certificato è allegato alla presente perizia (vds. all. n°6).



5. CONCLUSIONI

Per quanto concerne il più probabile **Valore di Mercato** attuale degli immobili in oggetto, considerando adeguamenti e correzioni di stima, si ritiene che alla data della presente relazione si abbia:

Riassumendo:

LOTTO N.2 - GARAGE Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni:	
Valore iniziale (€)	€ 9.641,72
Prezzo base d'asta - 5% <i>(a detrarre)</i>	€ 482,09
Valore di Mercato	€ 9.159,63
V.M.I. – Valore di Mercato dell'Immobile <i>(arrotondato alla cifra prossima in difetto)</i>	€ 9.000,00

Quindi, gli immobili oggetto di procedimento così come conformati e strutturati, si costituiscono come:

LOTTO N.2 – quota di 2/3 di **garage** situato al piano seminterrato, facente parte di edificio di più ampia consistenza; confina a nord con il sub.17, a sud con il sub.15, ad est con il sub.11 condominiale; riportato nel N.C.E.U. del comune di Melito di Napoli al **fg.3, p.IIa 1366, sub.16**, di mq.22; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia n°114/2001** e successiva **Concessione in Sanatoria** prot. **n°21842 del 10/12/2004** riguardante il cambio destinazione d'uso da ufficio a residenza ed ampliamento dell'unità posta al piano secondo, a sinistra del vano scala. La pratica è in attesa di integrazione. Non risulta ordine di demolizione del bene; nel P.R.G. ricade in "Zona **C** - Espansione residenziale".

maggio 2021

l'esperto

Omissis



In adempimento a quanto richiesto dal mandato, la scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.III.ma per la fiducia accordatale e rimanendo disponibile ad ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Detta relazione presenta i seguenti allegati già depositati:

- 1) rilievo fotografico;
- 2) rilievo planimetrico delle unità immobiliari;
- 3) visure; schede catastali - Agenzia del Territorio;
- 4) ispezione ipotecaria; atti di provenienza – Agenzia del Territorio;
- 5) verifica edilizia e urbanistica - Settore Tecnico;
- 6) estratti Anagrafe;
- 7) certificato Usi Civici;
- 8) indagini e quotazioni di mercato;
- 9) invio relazione con prova documentale;

maggio 2021

Con Osservanza
L'esperto
Omissis

