



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Espropriazioni Immobiliari

Udienza: 17 Settembre 2018

Procedimento di Esecuzione: R.G. 190/16

- **Giudice dell'Esecuzione:** dott.ssa Margherita Lojodice
- **Creditore Procedente:** ITALFONDIARIO S.p.A.
- **Parte Esecutata:** Xxxx Sonia
- **Esperto:** arch. Antonella Rivetti

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA UNICO

Via Enrico Tazzoli, 87parco Adriano • 81100 Caserta
cod.fisc. RVTNNL71M43B963N • P.Iva 03097590610
tel/fax. +39.0823.346173 • cell. +39.335.5999.728
antonella.rivetti@alice.it•antonella.rivetti@archiworldpec.it

OGGETTO: Stima di un immobile ubicato in Melito di Napoli (NA), alla Via Circumvallazione Esterna n.20/A.

Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso da "ITALFONDIARIO S.p.a." contro Xxxx Sonia.

R.G. 190/16 - G.E. dott. Margherita Lojodice.

INDICE GENERALE

• RELAZIONE DI STIMA	Pag.
Premessa	4
Iter procedurale della consulenza	4
Risposte ai quesiti	5
Conclusioni	50
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	52
• ALLEGATI	
Grafici:	
1. Individuazione del bene su ortofoto e planimetria (Tavola 1)	
2. Stato di fatto: planimetria appartamento (Tavola 2)	
3. Schema delle superfici considerate per la stima (Tavola 3)	
4. Schema delle difformità rilevate (Tavola 4)	
5. Stralci del PRG del Comune di Melito di Napoli (Tavola 5)	
Visure Catastali:	
6. Estratto di Mappa	
7. CF: Visura storica per immobile	
8. CT: Visura storica terreno plla 74	
9. Planimetria catastale	
Visure di Conservatoria	
10. Ispezione ipotecaria debitrice	
11. Ispezione ipotecaria dante causa	
12. Ispezione ipotecaria su immobile	
13. Ispezione ipotecaria su marito	
Documentazione in copia rilasciata dal Comune	

Ufficio tecnico ed Urbanistica:

14. Stralcio di norme tecniche di attuazione
15. Concessione Edilizia n. 100/90 e documenti relativi

Servizi demografici, Anagrafe e Stato civile:

16. Estratto per riassunto di Matrimonio con annotazioni
17. Certificato di Residenza
18. Certificato di stato di famiglia

Varie

19. Attestazione Amministrazione verticale
20. Attestazione Amministrazione orizzontale
21. Atto di Compravendita ai debitori

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

La sottoscritta arch. Antonella Rivetti nata a Caserta il 3 Agosto 1971, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.1447, in data 08/02/2018 riceveva dalla Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, la comunicazione a mezzo Pec della nomina ex art. 568 c.p.c. di Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto, affidatole con Decreto di Nomina del 08/02/2018 dalla G.E. dott.ssa Margherita Lojodice. La scrivente, in data 25/02/2018, prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., dichiarando di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità, in relazione al mandato affidatole; perfezionava così l'incarico ricevuto, con la sottoscrizione del verbale a mezzo di firma digitale ed il conseguente deposito telematico.

In particolare, alla sottoscritta veniva affidato il compito di redigere la perizia di stima relativa all' immobile pignorato in danno della signora Xxxx Sonia, così descritto nell'atto di pignoramento, di cui si riporta un estratto:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Melito di Napoli (NA), Via Circumvallazione Esterna n. 20/A** e precisamente:

«appartamento posto al terzo piano della scala 1, lotto C, distinto dal numero di interno 5, dalla consistenza di cinque vani catastali, confinante con viale comune per tre lati, scala comune e interno 6; In Catasto Fabbricati al fol. 4, mappale 439, sub 17, Via Circumvallazione Esterna n. 20/A, piano 3, interno 5, scala 1, cat. A/2, cl. 3, vani 5, r.c. euro 309.87»

ITER PROCEDURALE DELLA CONSULENZA

Dopo il giuramento si procedeva ad analizzare la documentazione presente in fascicolo, ad effettuare in via preliminare parte delle verifiche, indagini e visure presso i competenti uffici, così da preparare il sopralluogo ed effettuare il deposito del modulo di controllo. Fissata la data di inizio delle operazioni peritali, veniva inviata alla parte esecutata una comunicazione A/R che il giorno 10/05/2018 si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali con il sopralluogo di primo accesso.

Il giorno programmato, quindi, ci si recava sui luoghi oggetto di procedimento (cfr.

verbale di accesso) dove, si rinveniva il marito della debitrice, il quale permetteva l'accesso; si effettuavano così i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento, completando tutte le operazioni necessarie allo svolgimento del proprio mandato. Nello stesso giorno si protocollava al Comune di Melito di Napoli la richiesta di accesso agli atti da trasmettere all'Ufficio Tecnico/Urbanistica per il reperimento di tutta la documentazione di natura concessoria ed urbanistica riguardante i cespiti. Nel contempo, ci si recava anche all'anagrafe per estrarre tutti i certificati utili (residenza, stato di famiglia, etc.).

Nei mesi seguenti sono state esperite le altre indagini presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, della Conservatoria RR.II., dello Stato civile di Napoli per l'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

RISPOSTE AI QUESITI

Si rimette la presente, in risposta ai 14 quesiti predisposti dal G.E. nella "Sezione A - contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore" del verbale di giuramento, i quali vengono riportati integralmente a seguire, tralasciando il dettaglio delle restanti *Sezioni B, C e D* contenenti autorizzazioni, prescrizioni, comunicazioni ed obblighi per l'esperto, in particolar modo di carattere operativo.

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 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 **certificato 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.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

La documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. **è completa.**

Per il bene in oggetto **è avvenuta sia la notifica del Pignoramento, sia la sua Trascrizione:**

- **La notifica del pignoramento** da parte dell'ufficiale giudiziario è avvenuta in data 24/02/2016 presso l'abitazione privata della signora Xxxx Sonia in comune di Melito di Napoli (NA) alla via Circumvallazione Esterna n.20/A, scala 1, interno 5;
- **L'Atto di Pignoramento** è stato depositato in cancelleria in data 21/03/2016;
- **La Trascrizione del pignoramento** è avvenuta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli/Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate, in data 30/03/2016, ai nn. 12989/10040;

Anche **l'istanza di vendita**, depositata in cancelleria il 23/03/2016, è **presente nella documentazione depositata dal creditore precedente**.

Il precedente ha optato per **il deposito della certificazione notarile sostitutiva del 28/04/2016**, avvenuta nel rispetto dei termini dei 120 giorni dal deposito della istanza di vendita; essa **certifica** che le ricerche nei competenti registri catastali ed immobiliari sono state fatte per **l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento** (trascrizione del 30/03/2016 ai nn. 12989/10040).

In particolare, **la certificazione delle trascrizioni a favore** risale fino all'atto di compravendita del 07/03/1990 (acquisto del terreno da parte della Xxxx S.p.A. che ha realizzato il complesso edilizio) il quale **copre ampiamente il ventennio**, oltre ad essere un atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo.

Nella certificazione notarile sono indicati dati catastali attuali, è riportata l'intera storia catastale e l'intera storia ipotecaria, **sono presenti le visure storiche relative al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni**, è presente **l'estratto di mappa**.

La documentazione è stata comunque integrata dalla scrivente con le aggiornate visure ipotecarie e catastali.

Tra la documentazione depositata dal creditore precedente **non è presente l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni**.

La scrivente ha in ogni caso prodotto tutti i certificati necessari ed aggiornati presso i servizi Demografici del comune, le cui risultanze vengono riportate al quesito 14.

Non evidenziandosi particolari anomalie o situazioni da segnalare, in data 21/03/2018 si depositava in cancelleria il *Modulo per il controllo documentazione per l'esperto*.

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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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.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.

Il diritto reale espropriato corrisponde alla quota dell'intera proprietà in capo alla debitrice, coniugata in regime di separazione legale dei beni al momento dell'acquisto. **L'Atto di Pignoramento e la relativa Nota di Trascrizione riportano correttamente tale diritto espropriato** che corrisponde a quello realmente in titolarità all' esecutata in virtù dell'atto di Compravendita del 03/05/2006, regolarmente trascritto nei pubblici registri, come dettagliato al quesito 5.

Il bene oggetto di Pignoramento consiste in un appartamento al terzo piano, i cui estremi identificativi, così come correttamente indicati nell'Atto di Pignoramento (la cui descrizione completa è riportata in premessa), sono i seguenti:

- **Appartamento** identificato in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Melito di Napoli, al **Foglio 4, particella 439, subalterno 17**, via Circumvallazione Esterna n.20/A, scala 1, piano 3, interno 5, Categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale Euro 309,87.

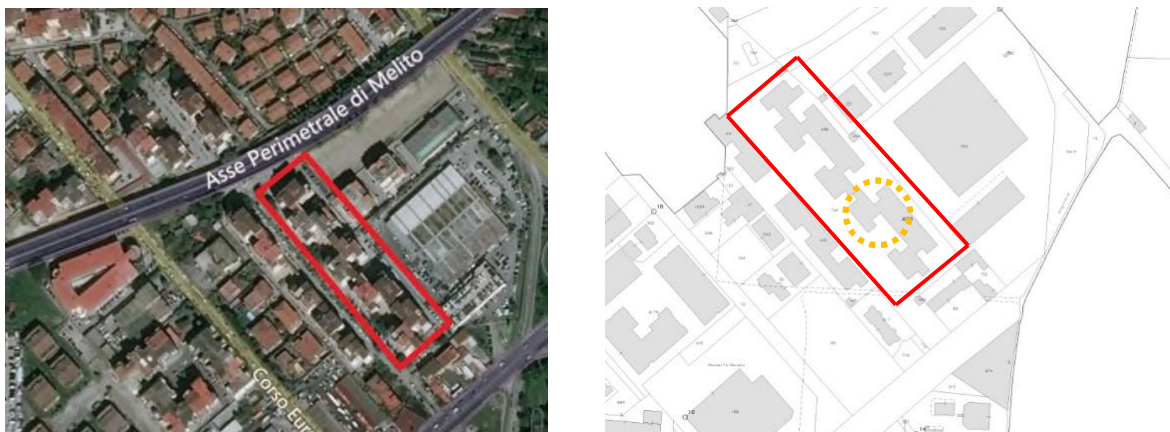
1.1 –EVENTUALI DIFFORMITA', VARIAZIONI CATASTALI ED INDIVIDUAZIONE IN MAPPA

Dall'analisi dell'intera documentazione, in particolare di quella catastale e dell'atto di pignoramento, **non si evincono delle difformità di tipo "Formale" nei principali dati catastali identificativi** (foglio, particella, subalterno, comune), **e neppure sono intervenute variazioni catastali né prima né dopo il pignoramento**; i dati catastali contenuti nel pignoramento sono gli stessi di quelli attuali sopra riportati.

Ci sono difformità di tipo "Sostanziale" in riferimento alla planimetria catastale dell'immobile, riguardanti modifiche esterne, le quali saranno trattate in dettaglio al quesito 3. Le difformità di ordine "urbanistico" (come riscontrato dai grafici rinvenuti al Comune) saranno riportate esclusivamente al quesito n.6.

In mappa catastale, il fabbricato dove è ubicata l'U.I. pignorata è riportato correttamente, sia come mera rappresentazione grafica, sia come individuazione del numero di mappale (p.lla 439), rispettando così l'allineamento tra catasto fabbricati e catasto terreno.

In sintesi, quindi, l'immobile è identificato senza alcun equivoco come indicato nelle immagini a seguire, nella quale è evidenziato l'intero complesso di cui fa parte l'U.I. in oggetto (cfr. anche grafici in allegato-all. n.1):



Individuazione dell'area del fabbricato su ortofoto e mappa catastale.

1.2 - FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Per quel che concerne la formazione dei lotti, si propone la vendita del bene pignorato in un **lotto unico**, ritenendo tale operazione l'unica possibile, visto che l'immobile si configura come un'unità immobiliare, non divisibile.

Dati catastali del Lotto di vendita (attuali):

- **Appartamento** identificato in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Melito di Napoli, al **Foglio 4, particella 439, subalterno 17**, via Circumvallazione Esterna n.20/A, scala 1, piano 3, interno 5, Categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale Euro 309,87.

Confini: a Nord Est ed a Sud Est il fabbricato confina con viale privato, a Sud Ovest con interno 8 e vano scala, a Nord Ovest con interno 6 (cfr. mappa catastale-all. n.6).

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

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

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

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

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

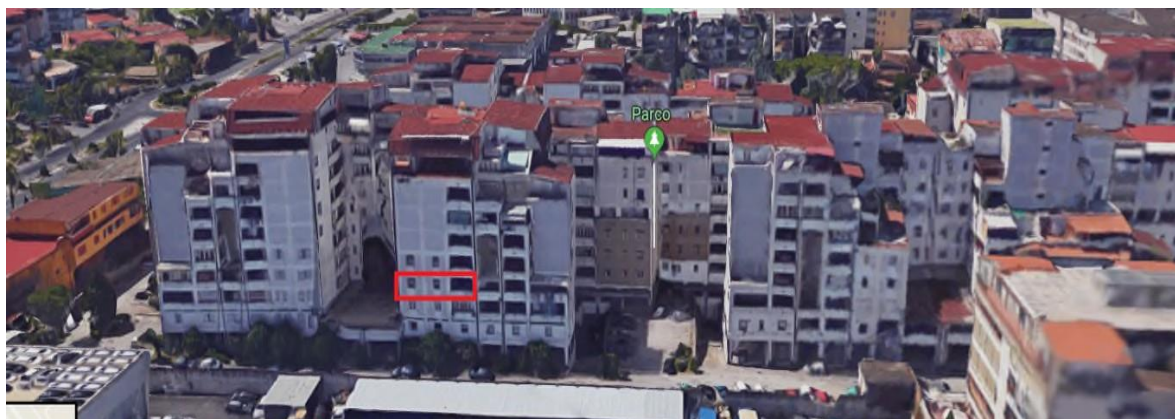
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

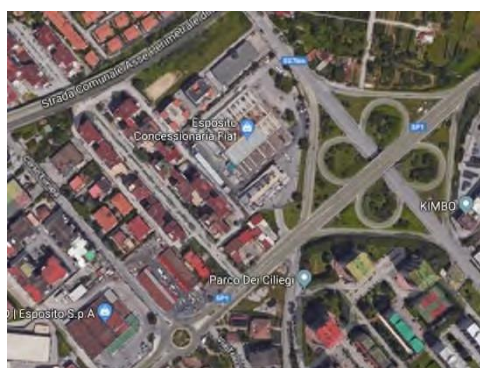
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

Il bene componente il presente lotto di vendita, è ubicato in Melito di Napoli (NA) alla via Circumvallazione Esterna n.20/A; il cespite fa parte di un complesso edilizio denominato "Prima Casa" costituito da quattro fabbricati variamente articolati due dei quali - quelli insistenti sulle particelle 438 e 439 - formanti un unico e imponente fabbricato. I due fabbricati principali hanno un piano terreno con vani adibiti a deposito, un piano adibito ad uffici e sette piani adibiti ad abitazioni; non vi è collegamento tra i due piani aventi funzione commerciale ed i successivi sette aventi funzione abitativa. Il viale di accesso circonda i fabbricati e conduce all'accesso allo stabile nel quale è ubicato l'appartamento subastato; questo si trova al terzo piano di detto stabile.



Prospetto generale del complesso "Prima Casa" con individuazione del sub 17



**Viale di accesso allo stabile****Portoncino di accesso allo stabile****Prospetti del complesso**

Accessi: Al fabbricato si accede dal viale privato che lo costeggia, attraversando un cancello motorizzato che lo separa dalla via principale; il viale è arredato con alberi ed è sovrapposto rispetto al piano terreno del fabbricato, porticato. Nel parco è attivo il servizio di guardiania.

2.1 – PERTINENZE, ACCESSORI, DOTAZIONI CONDOMINIALI, PARTI COMUNI

Non ci sono accessori o pertinenze esclusive, così come altre dotazioni di genere, nemmeno rilevabili dall'atto di provenienza e/o che abbiano un identificativo catastale autonomo. I beni fanno parte di un condominio denominato "Prima Casa" con Regolamento di Condominio consultabile presso l'amministratore; per quanto riguarda le parti condominiali, ci sono i normali e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art.1117 C.C. e dal regolamento di condominio. Rientrano, ad esempio, nelle parti comuni, le fondazioni, la struttura portante, la muratura perimetrale, il tetto, gli impianti tecnologici, l'androne, i collegamenti verticali ed orizzontali quali i percorsi comuni, le rampe, la corsia di scorrimento dei garage al piano interrato, le vie di accesso. Il fabbricato è dotato di ascensore. All'appartamento in oggetto non è associato alcun garage o cantinola: la debitrice è proprietaria esclusivamente dell'appartamento in oggetto. Altre dotazioni condominiali specifiche possono essere contenute, oltre che nell'atto di compravendita, anche nel regolamento di

condominio.

2.2 - CARATTERISTICHE SOCIO-AMBIENTALI DELLA ZONA E DEI SERVIZI OFFERTI

Melito di Napoli è un comune della provincia di Napoli di circa 38.000 abitanti situato a Nord di Napoli di fatto inglobato nella periferia settentrionale della metropoli partenopea. Con una densità di 10.258 abitanti/kmq Melito di Napoli è il 4° comune più densamente abitato d'Italia preceduto solo da Casavatore, San Giorgio a Cremano e Portici. Federico II dichiarò Melito Casale di Napoli insieme ad altri paesi; il Casale non ha mai avuto mura di difesa, né castelli né fortezze di alcun genere; esso era costruito al limite di un *fossato profondo* (traducibile in latino con *mellito*) che divideva il territorio di Napoli da quello di Capua e che ha avuto un'importanza determinante nelle battaglie contro i Normanni. Nella cittadina non vi sono monumenti rilevanti, a parte la chiesa di Santa Maria delle Grazie in Piazza Santo Stefano, costruita nel 1775 sull'impianto di un precedente edificio religioso risalente alla fine del 900. Nel nucleo originario dell'abitato sorgono palazzotti settecenteschi e ottocenteschi di schietto stile napoletano. La tendenza demografica ha fatto registrare negli ultimi decenni un andamento positivo che si è accentuato negli anni Ottanta. Il piccolo centro confina con i popolosi comuni di Sant'Antimo, Casandrino e Giugliano in Campania ed è servita da importanti assi viari: la strada statale e la strada provinciale Circumvallazione esterna di Napoli che dall'innesto con la SS268 attraversa il comune per poi condurre al Lago Patria (Giugliano). La strada Statale 162 della Valle Caudina, comunemente denominata Asse Mediano, collega Melito di Napoli con i principali centri della province di Napoli e Caserta mentre la strada provinciale 500 dell'Asse Perimetrale di Melito, connessa all'Asse Mediano, collega Melito ad alcuni quartieri di Napoli (Scampia-Chiaiano-Capodichino).

2.3 - COMPOSIZIONE, ESPOSIZIONE, DESCRIZIONE E DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

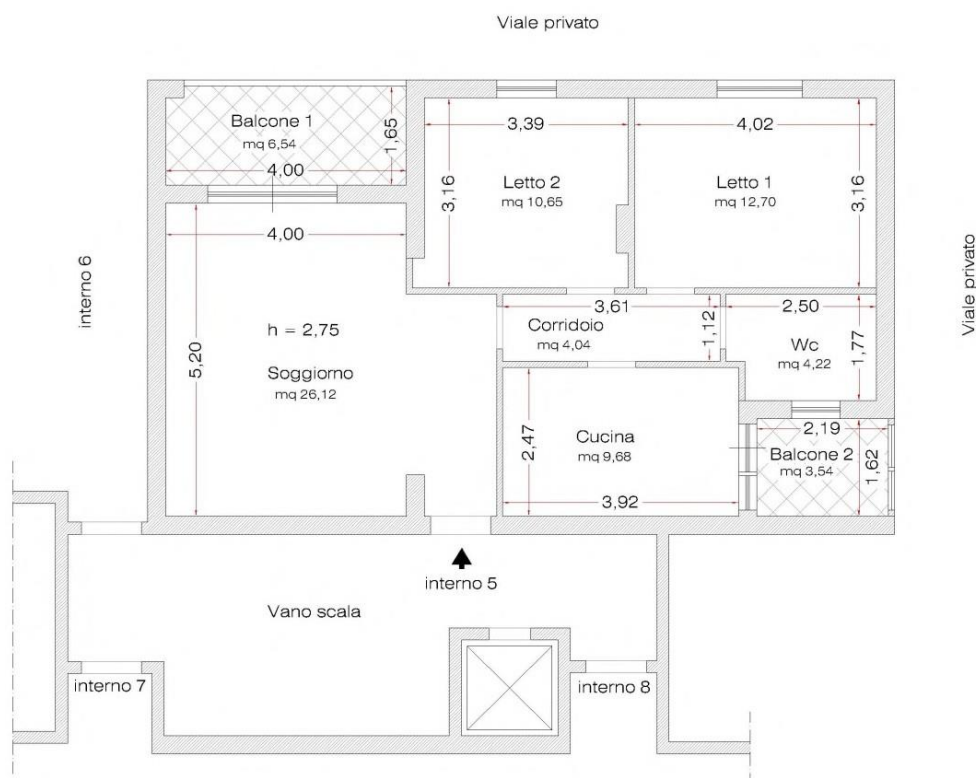
A seguire si riporta la descrizione del bene pignorato a partire dall'edificio nella quale è ubicato:

Lo stabile è una costruzione realizzata intorno alla prima metà degli anni '90 costituita da due corpi di fabbrica uniti tra loro al confine della particella catastale. Ha nove piani fuori terra di cui sette adibiti ad abitazioni ed un piano terra porticato che funge da filtro tra il viale e l'interno e da corridoio di accesso ai locali

al piano terra, aventi diverse funzioni. Il secondo piano, da progetto, è adibito a funzione commerciale. Tutti i fronti del palazzo hanno balconi con parapetti e aperture finestrate. L'edificio ha un disegno complesso sia in pianta sia in prospetto: se il lato orientale non presenta un disegno di particolare rilievo (cfr. foto pag. 11), il prospetto opposto, esposto ad Ovest, è molto articolato e variegato sia nel disegno sia nella scelta nei materiali: all'intonaco bianco, in alcuni punti, si sostituisce un rivestimento in tufo, mentre alti archi incorniciano finestre e balconi; lo stato di conservazione non è buono, ovunque si notano segni di ammaloramento a causa di umidità ed agenti atmosferici, in special modo sui parapetti dei balconi e al di sotto dei marmetti delle finestre.

Il prospetto orientale si presenta abbastanza omogeneo con la quasi totale assenza di balconi verandati; non la stessa cosa si può dire per gli altri prospetti che presentano verande, tende da sole e mobili in alluminio installati sui balconi.

L'**appartamento** è situato nella scala 1 al terzo piano, raggiungibile sia attraverso la scala, sia attraverso l'ascensore; ha una superficie interna di circa 67,41 mq netti, oltre ai balconi di circa 10,08 mq netti totali; l'altezza interna è di 2,75 m.



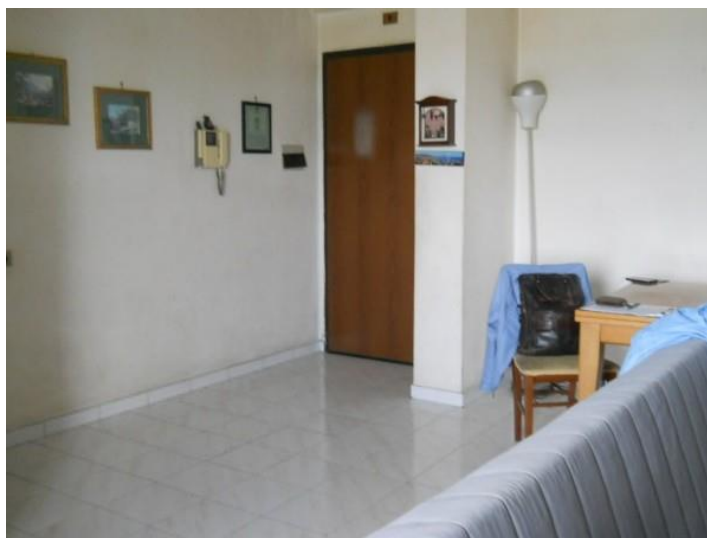
La composizione dell'appartamento è costituita da un ampio ingresso/soggiorno, un corridoio che conduce alla cucina, al bagno, alle due camere; gli spazi esterni sono costituiti da due balconi: uno sul fronte est, che serve il soggiorno, ed uno più piccolo di servizio, ad ovest, che serve la cucina. Il portoncino di ingresso apre direttamente nel soggiorno, un ampio spazio regolare e ben illuminato dal quale è possibile accedere direttamente al corridoio: la distribuzione degli ambienti è semplice e funzionale, e lo spazio destinato agli ambienti di distribuzione ridotti al minimo.

Gli altri due vani sono destinati a stanze da letto: una padronale, la seconda è una stanzetta.

L'esposizione dell'appartamento è coerente con i criteri progettuali: il lato giorno è esposto ad Est, il lato servizi ad Ovest; il balcone del salone è esposto ad Est, così come le finestre delle due stanze da letto; la cucina ha un balcone che porta al terrazzino ed una finestra con apertura basculante nell'angolo tra il balcone e il muro, mentre il bagno ha una finestra che affaccia sul terrazzino di servizio alla cucina; illuminazione e aereazione sono garantiti.

Le rifiniture della casa sono di media fattura ed in discrete condizioni; La pavimentazione è in piastrelle di ceramica 33 x 33 cm, a posa regolare, uguale in tutti gli ambienti; il rivestimento alle pareti del bagno è realizzato con mattonella bianca di dimensione 20 x 30 con posa regolare, così come la pavimentazione; essi hanno la dotazione minima dei sanitari (lavabo, vasca, WC e bidet). Anche i due balconi sono completamente pavimentati in piastrelle in ceramica, ma di formato rettangolare, circa 10x20.

La parete della cucina è rivestita in mattonelle bianche, come quelle del bagno, per tutta l'altezza. Le porte interne sono di capitolato, in maggior parte vetrate, a parte la porta del bagno che è a pannello



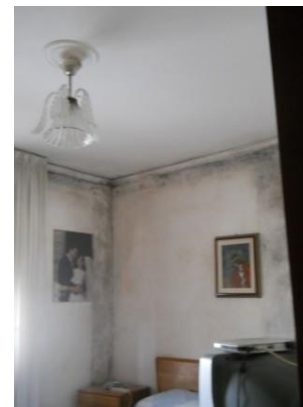
intero. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro doppia camera, con oscuranti a tapparelle.



Ingresso- salone



Vista del bagno



Stanza da letto padronale

Le pareti sono tinteggiate di bianco con pittura lavabile. Si fa presente che nella stanza da letto, sulle pareti che confinano con l'esterno, sono evidenti i segni di una forte umidità.

Anche i due balconi sono completamente pavimentati in piastrelle in ceramica, ma di formato rettangolare, circa 10x20.

Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, una tabella con l'indicazione delle dimensioni principali dell'appartamento, le superfici nette e le superfici commerciali¹, residenziali e non residenziali² dell'immobile.

Ai fini della valutazione, saranno utilizzate le sole superfici commerciali, residenziali e non residenziali, graficizzate nella tavola n.3 in allegato e dettagliate al quesito riguardante la valutazione, dove le stesse saranno infine rettificare applicando i dovuti coefficienti correttivi.

¹La Superficie Reale o Commerciale di un'unità immobiliare viene misurata sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali fino ad un massimo di cinquanta cm e a metà i muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale; in particolare la superficie commerciale residenziale è relativa alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; la superficie commerciale non residenziale è relativa alla superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, e a quella dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili.

²Si precisa che eventuali discrepanze delle superfici considerate, così come da rilievo effettuato, non incideranno sul più probabile valore di mercato, perché lo stesso si intende a corpo e non a misura.

APPARTAMENTO

tabella 1

VANO	DIMENSIONI PRINCIPALI	SUPERFICI NETTE	SUPERFICI LORDE
Soggiorno	5,20 x 4,00 m	mq 26,12	mq. 79,76
Cucina	2,47 x 3,92 m	mq 9,68	
Corridoio	3,61 x 1,12 m	mq 4,04	
W.C.	2,50 x 1,77 m	mq 4,22	
Letto 1	3,16 x 4,02 m	mq 12,70	
Letto 2	3,16 x 3,39 m	mq 10,65	
Totale Superficie Netta		mq. 67,41	
SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE			Totale mq. 79,76
Balcone 1	4,00 x 1,65 m	mq 6,54	mq. 7,26
Balcone 2	2,19 x 1,62 m	mq 3,54	mq. 4,39
Totale Superficie Netta		mq 10,08	
SUPERFICIE COMMERCIALE NON RESIDENZIALE			Totale mq. 11,65

N.B. la tabella si riferisce alle superfici e dimensioni dello stato di fatto trovato al momento del sopralluogo.

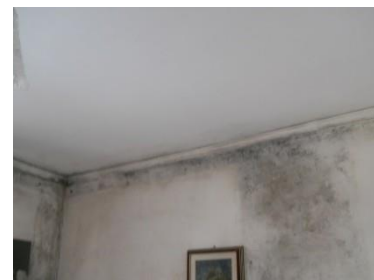
2.4 - CARATTERISTICHE STRUTTURALI, STATO DI MANUTENZIONE ED IMPIANTI

La struttura portante dello stabile di cui fanno parte i beni subastati è del tipo intelaiato, in calcestruzzo cementizio armato, con orizzontamenti in latero-cemento. La copertura del fabbricato è piana, con raccordi ai prospetti obliqui, con copertura in asfalto. Le facciate si presentano tinteggiate, su di esse si notano distintamente i segni di un cattivo smaltimento dell'acqua piovana in corrispondenza dei marmetti delle finestre e dei parapetti dei balconi (foto del prospetto del fabbricato qui a fianco).



Nel complesso si può affermare che lo stato generale di manutenzione del fabbricato è da considerarsi mediocre.

L'abitazione si presenta all'interno in buono stato di manutenzione, a parte le due pareti della stanza da letto padronale confinanti con l'esterno e ammalorate dall'umidità, per le quali si prevede un urgente intervento di risanamento.



Gli impianti, elettrico ed idraulico, sono tutti sotto traccia e sicuramente adeguati alla norma - L. 46/90 e DM 37/08 - anche se non sono state esibite certificazioni di conformità in merito. Pertanto, ai fini della stima si calcola una somma pari ad Euro 1.000,00 per certificazioni e trattamento antimuffa delle pareti ammalorate, comprensive di ritinteggiatura; il tutto a detrarsi dall'importo della stima.

L'impianto di riscaldamento è funzionante e alimentato da caldaia muraria che viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Le caratteristiche costruttive e di rifinitura sono così sintetizzate:

tabella 2

Strutture	Tipologia
Struttura portante/Solai	Telaio in c.a., solai in latero-cemento
Tramezzature	Laterizi
Impianti	
Riscaldamento	a norma ma senza certificati
Elettrico	a norma ma senza certificati
Igienico-sanitario	a norma ma senza certificati
Rifiniture	
Pitturazione esterna	Intonaco di colore bianco
Pitturazione interna	Pittura lavabile
Infissi esterni	Alluminio e vetro camera con tapparelle in plastica di colore grigio.
Infissi interni	Industriali in legno tipo noce, a battente.
Pavimenti e Rivestimenti	Ceramica

Infine, il bene non è dotato di A.P.E. e, per il suo ottenimento, si dovrà considerare un onorario per spese tecniche di € 300,00. Tale importo sarà detratto dal valore della stima al quesito n.12.

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'immobile pignorato è attualmente identificato con i seguenti dati:

1. **Appartamento** identificato in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Melito di Napoli, al **Foglio 4, particella 439, subalterno 17**, via Circumvallazione Esterna n.20/A, piano 3, interno 5, Categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale Euro 309,87.

E' stata prodotta sia la visura storica, sia la planimetria catastale. Il primo atto anteriore al ventennio, come riportato anche nella Certificazione Notarile, è l'Atto di compravendita del 07/03/1990 (cfr. quesito 5), con il quale il precedente dante causa della debitrice acquista il terreno sulla quale costruirà il complesso edilizio; poiché tale atto è successivo all'impianto meccanografico, non si è prodotta la visura storica all'impianto, poiché quelle prodotte dalla scrivente arrivano fino ad esso, riportando tutti i passaggi di proprietà, dalla realizzazione del fabbricato ad oggi. Tanto più che dalle verifiche effettuate all'Agenzia del Territorio e dalla ricostruzione della storia catastale fatta dalla scrivente, unitamente alla lettura degli atti di compravendita, è evidente che **non ci sono state mutazioni e la storia catastale del fabbricato è chiaramente definita**, come di seguito dettagliata.

3.1 - STORIA CATASTALE

Non ci sono state variazioni nei principali dati identificativi (comune censuario, foglio, particella, subalterno) **dalla costruzione del fabbricato** ad oggi e dal suo accatastamento. Alla data del 09/11/2015 è registrata una variazione formale, essendo stati inseriti in visura i dati riguardo la superficie; inoltre è registrata una costituzione del 20/05/1993 in atti dal 10/12/1998 relativamente al classamento (P.F. 98 n. R/1477.9/1993) che individua il periodo di costruzione del fabbricato.

Il palazzo è stato realizzato intorno alla prima metà degli anni novanta dalla società cooperativa "Prima Casa" a.r.l. e successivamente accatastato con

presentazione del 20/05/1993. Da allora ci sono state solo modifiche ininfluenti e cioè negli intestati, a seguito dei vari trasferimenti di proprietà susseguitisi oppure per assegnazione di rendita e/o variazioni per inserimento dei dati di superficie.

I dati significativi sono sempre gli stessi e, come riportato all'inizio del paragrafo, anche **all'attualità i beni sono ancora identificati con gli stessi dati**, come emerge dalle visure alla presente allegate, ed alla quale si rimanda per il dettaglio di tutti i passaggi (all. n.7 e n.8).

In data del 02/01/1992, **prima del completamento della costruzione, l'intera area era già passata al Catasto Urbano**, con una variazione d'ufficio (in atti dal 17/05/2011 TM 2461/92 n. 2461.1/1992) **mantenendo la stessa particella 439**, con superficie di 20 are e 80 centiare, sopprimendo nel contempo la particella 74.

Alla data del 20/07/2004, **prima del passaggio all'Urbano, il lotto era identificato in Catasto Terreni, sempre con lo stesso tipo mappale (p.lla 74)**, e proveniva dal Frazionamento del 12/01/1989 n.4530.1/1989 (in atti dal 21/03/2002 n.4530.1/1989 prot. 184422) **di un più ampio terreno**, effettuato, prima della realizzazione del fabbricato in oggetto.

I dati catastali, **prima del frazionamento** erano i seguenti:

- NCT Comune di Melito di Napoli, **Foglio 4, Particella 74, Frutteto** di classe 1, ettari 2 are 12 centiare 76, Reddito Dominicale Euro 659.29 e Reddito Agrario Euro 307,67. Intestato a Cooperativa Prima Casa a.r.l. per l'intera proprietà.

Il terreno in questione è stato oggetto di plurimi frazionamenti mantenendo sempre lo stesso identificativo (particella n.74). La superficie della particella, nel 1972 era di ettari 5 are 10 e ca 40: dalla data del 22/11/1972, che corrisponde alla situazione all'impianto meccanografico, si sono succeduti n.5 frazionamenti e diversi passaggi di proprietà fino al più recente frazionamento di seguito dettagliato:

- Frazionamento del 28/07/1987 n. 3782.F05/1991 in atti dal 28/03/1995 con i seguenti dati: NCT Comune di Melito di Napoli, Foglio 4, Particella 74, Frutteto di classe 1, ettari 2 are 18 centiare 88 Reddito Dominicale lire 1.313.280 (Euro 678,25) e Reddito Agrario lire 612.864 (Euro 316,52). Intestato a Cooperativa Prima Casa a.r.l. per l'intera proprietà.

Dall'impianto Meccanografico (22/11/1972), invece, il terreno era così identificato:

1. NCT Comune di Melito di Napoli, **Foglio 4, Particella74, Frutteto** di classe 1, ettari 5 are 10 centiare 40, Reddito Dominicale lire 3.062.400 e Reddito

Agrario lire 1.429.120.

La storia dell'intestazione è la seguente:

1. Xxxx Gennaro nato a Napoli 07/08/1932 in qualità di unico proprietario fino al 23/02/1973.

Con atto pubblico del 28/12/1985 Voltura n.1886/1986 in atti dal 28/03/1985 Repertorio n.15225 per notaio Di Maio di Napoli registrato il 16/01/1986 UR sede di Napoli n.1578 la proprietà viene trasferita a:

1. Xxxx Maria Rosaria nata a Napoli il 20/09/1946 per 1/3 della proprietà fino al 28/12/1985;
2. Xxxx Giovanni nato a Napoli il 18/02/1926 per 2/3 della proprietà fino al 28/12/1985;
3. Xxxx Ugo nato a Napoli il 16/02/1995 in qualità di usufruttuario fino al 28/12/1985;

Con decreto (Disposizione delle Autorità) del 23/02/1973 n.3876, Registrazione AG Sede: Napoli Volume 821 n.9126 del 25/06/1973.

1. Xxxx Ugo nato a Napoli il 16/02/1995 in qualità di usufruttuario fino al 28/12/1985;
2. XXXX S.p.A. con sede in Napoli in qualità di proprietario fino al 28/12/1985.

Con atto pubblico del 28/12/1985 Voltura n.1887/1986 in atti dal 28/03/1985 Repertorio n.15226 per notaio Di Maio di Napoli registrato il 17/01/1986 UR sede di Napoli n.424 la proprietà viene trasferita a:

1. XXXX S.p.A. con sede in Napoli in qualità di proprietario fino al 28/12/1985 per 1000/1000.

3.2 - RISPONDENZA FORMALE TRA GLI ATTI DEPOSITATI E VARIAZIONI INTERVENUTE

Per quel che concerne i principali dati identificativi (foglio, particella e subalterno), **c'è rispondenza formale tra gli atti: i dati indicati** nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e quelli contenuti nel negozio di acquisto **corrispondono alle risultanze catastali attuali.**

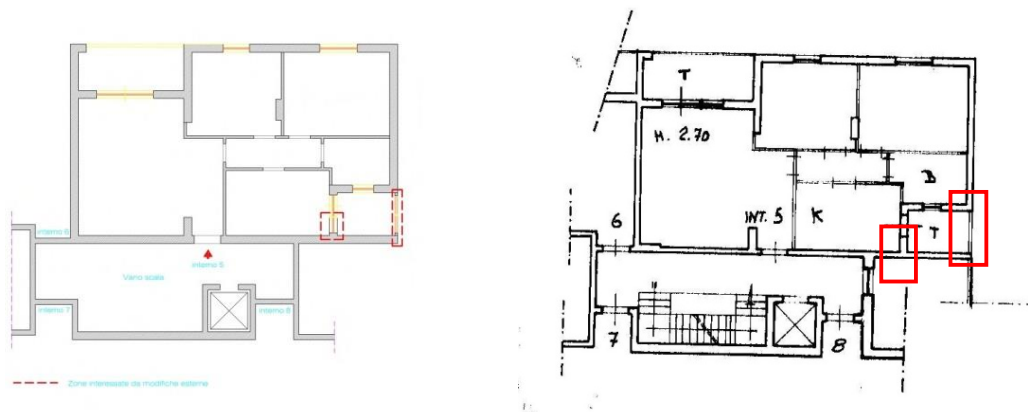
Come riportato al paragrafo 1.1 del primo quesito, **non sono intervenute variazioni** nei dati catastali identificativi, né prima né dopo la trascrizione del pignoramento.

Anche l'intestazione delle visure catastali attuali è corretta, poiché la stessa è intestata in ditta debitrice, **rispettando** così anche **l'allineamento soggettivo.**

3.3 – DIFFORMITÀ DELLA SITUAZIONE REALE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Dai sopralluoghi effettuati e dal confronto con la raffigurazione catastale reperita all’Agenzia del Territorio **risultano due evidenti difformità relative a modifiche alle aperture**, la cui regolarità urbanistica e concessoria verrà trattata dettagliatamente al quesito n.6. A seguire si elencano le sole difformità di ordine catastale:

- sulla planimetria catastale è riportata una cucina con un'unica apertura, una porta finestra, che dà accesso al terrazzino di servizio; nella realtà di fianco al balcone è stata realizzata una finestra con affaccio sullo stesso terrazzino di servizio.
- Il terrazzino di servizio è costituito da uno spazio aperto su un unico lato ed è interno al perimetro del fabbricato, ovvero non sporgente dal prospetto, comunemente detto loggiato; dalla planimetria catastale si vede che esso è chiuso su tre lati e aperto a Sud. Su di esso affacciano il balcone della cucina e la finestra del bagno. Nella realtà il terrazzino è stato chiuso con un infisso scorrevole, senza oscurante, creando in tal modo un ulteriore vano nell'appartamento. Ad esso si accede dal balcone della cucina ed è destinato a lavanderia. Attualmente sul terrazzino di servizio affacciano due finestre ed un balcone: la finestra del bagno, il balcone della cucina e la finestra della cucina, abusivamente aperta di fianco al balcone. Le difformità appena descritte sono sintetizzate nelle planimetrie a seguire e graficizzate nella tavola n.4 in allegato alla presente (all. n.4).



Planimetria catastale con indicazione dei luoghi dove si riscontrano modifiche. A destra la pianta catastale depositata all’Agenzia del Territorio.

In sintesi, quindi, **non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi**, oltretutto tali modifiche hanno peso sulla consistenza catastale che di fatto aumenta di un terzo di vano, avendo - i proprietari - realizzato un vano di servizio in più con la chiusura del terrazzino a "veranda".

La difformità relativa all'apertura della finestra è regolarizzabile attraverso la presentazione di un DOCFA presso l'Agenzia del Territorio competente per aggiornare l'avvenuta modifica, per la cui compilazione e presentazione si prevede una spesa di Euro 500,00, sempre previa presentazione di una SCIA in sanatoria al comune per la regolarizzazione urbanistica, (cfr. quesito 6); mentre la seconda difformità, riguardante l'infisso installato al di sopra della balaustra sul terrazzino di servizio, non sarà possibile inserirla in DOCFA in quanto il vano che si è creato determina un aumento di cubatura, non regolarizzabile (cfr. quesito 6). I costi per la presentazione del DOCFA ai fini dell'aggiornamento della planimetria verranno detratti dal valore dell'immobile al quesito 12.



Finestra della cucina in luogo del muro di tamponamento



Finestra posta sul muretto del terrazzino chiudendo di fatto tale spazio.

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO– **piena ed intera proprietà di appartamento** ubicato in Melito di Napoli (NA) alla Via Circumvallazione esterna n.20/A, scala 1, piano terzo, interno 5; è composto da un ingresso/salotto, una cucina, un bagno, due vani, oltre a due balconi; confina a Nord Est e a Sud Est con viale privato, a Sud Ovest con interno 8 e vano scala, a Nord Ovest con interno 6. È riportato nel **C.F. del Comune di Melito di Napoli, al Foglio 4, particella 439, subalterno 17**, via Circumvallazione Esterna, scala 1, piano 3, interno 5, Categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale Euro 309,87. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale nell'ordine di un terzo di vano ottenuto con la chiusura del terrazzino di servizio; vi è concessione edilizia n.100 del 04/05/1990, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a modifiche esterne. Non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona "D3" del P.R.G. ed insiste su area destinata a *Zone Artigianali commerciali* di cui al Decreto Legislativo 114/1998.

PREZZO BASE euro 66.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto 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.

Si riportano, a seguire, oltre alla provenienza in capo ai debitori, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà sull'immobile pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del 30/03/2016 (cfr. visure ipotecarie – all. nn. 10-13).

Dalle verifiche effettuate è emerso che **c'è continuità nelle trascrizioni** e che la provenienza in favore dei debitori risulta regolarmente trascritta.

Non risultano trascritti in favore di terzi atti di disposizione della proprietà, in data anteriore o posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento, **e neppure l'esistenza di altre formalità pregiudizievoli sui beni in oggetto**, ad eccezione di quelle note e riportate correttamente nella relazione notarile. La scrivente ha comunque provveduto a verificarle e ad estrarre nuove ed aggiornate visure ipotecarie **sul nominativo del debitore** (cfr. all. nn.10-13).

5.1 – PROVENIENZA AGLI ESECUTATI

L'immobile in questione risulta pervenuto con:

- 1) **ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/05/2006, trascritto il 09/05/2006 ai nn. 33434/17456** a stipula del notaio Gianmario Angelino, con il quale **la sig.ra Xxxx Sonia** (n. a Napoli il 22/07/1964), coniugata in regime di separazione dei beni, **acquista** dal sig. **Xxxx Vincenzo** (n. a Napoli il 28/11/1969) l'intera proprietà dell'immobile in Melito di Napoli, alla via Circumvallazione Esterna n.20/A, così censito in Catasto Fabbricati:
 - foglio 4, particella 439, subalterno 17, cat. A/2, vani 5.

5.2 – PROVENIENZA DEL VENTENNIO

Nel ventennio precedente l'intera proprietà dell'unità immobiliare de quo è stata oggetto dei seguenti trasferimenti:

- 1) **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 29/07/2005** - Tribunale di Napoli - 7° Sez. Fallimentare rep. n.15281 - **trascritto il 06/10/2005 ai nn. 53610/29861** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, con la quale il bene in oggetto viene trasferito dalla società **Prima Casa Soc. Cooperativa a.r.l.** con sede in Melito di Napoli C.F. 05637030635 al sig. **Xxxx Vincenzo**.
- 2) **ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/03/1990, trascritto il 16/03/1990 ai nn.10140/7903**, a firma del notaio Carlo Tafuri di Napoli, con la quale la **Società Prima Casa acquista dalla Società Xxxx S.r.l.**, già Xxxx S.p.A. con sede in Napoli C.F. 0134277063, l'appezzamento di terreno in Melito di Napoli (sulla quale sarà costruito il complesso edilizio), alla Contrada Masseria Monacelle, della superficie di circa mq 35.000, così censito in Catasto Terreni:
 - Foglio 2, particella 164 ed al foglio 4 particella 74.

Nell'atto si precisa che la superficie del terreno descritto è stata oggetto di esproprio e asservimento per la realizzazione dell'asse a scorrimento veloce perimetrale dell'abitato di Melito di Napoli rispettivamente per mq 480 per l'esproprio e mq 1920 per l'asservimento, in virtù di scrittura privata del Notaio Raffaele Giusti di Napoli del 12/09/1988.

Si precisa tra l'altro che la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza che il suolo oggetto della compravendita è destinato secondo il Piano Regolatore Generale a zona "C" 167 - P.E.E.P.

Con atto di convenzione per notaio Carlo Tafuri di Napoli del 29/03/1990 rep. n.169675 (con approvazione del Co.Re.Co. al protocollo n.409351 del 19/04/1990 Verbale n.74), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 il 04/06/1990 ai nn.18797/14247, il Comune di Melito ha concesso alla società prima Casa - Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Napoli C.F. 05637030635 il diritto di proprietà sull'area edificabile ad uso residenziale compresa nel piano di zona del Comune di Melito distinta in Catasto al Foglio 2 particella 164 ed al foglio 4 particella 74. Viene altresì stabilito che su detta area la Cooperativa potrà costruire e mantenere fabbricati di tipo economico e popolare, come da progetto.

5.3 – FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI

Come meglio riportato ai quesiti 1 e 3, nel corso degli anni e da quando è stato realizzato il fabbricato, non ci sono state importanti variazioni in termini di dati identificativi, come visibile dalle visure e dall'estratto di mappa.

Anche nella ricostruzione dei passaggi di proprietà è risultato che la consistenza catastale del bene non è diversa da quella attuale. La scrivente, infatti, oltre alle verifiche catastali, ha esaminato l'atto di provenienza in favore dei debitori ed altra documentazione trovata durante le indagini peritali (come ad esempio la pratica urbanistico-comunale, vecchi atti, etc.), i quali sono stati di aiuto nella ricostruzione della storia del fabbricato.

Ne è emerso che **il bene pignorato corrisponde esattamente al bene oggetto dei diversi passaggi di proprietà.**

5.4 – ESATTA SITUAZIONE PROPRIETARIA DEI BENI PIGNORATI E COMPROPRIETA'

Sia al momento della trascrizione del pignoramento, sia all'attualità la esatta situazione proprietaria del bene pignorato è la seguente:

- **Xxxx Sonia, per la quota di 1/1.**
- Tipologia del Titolo di acquisto: Compravendita effettuata dalla sig.ra Xxxx Sonia, coniugata in regime di separazione dei beni dal 14/10/1995 (cfr. all. n. 16)

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.

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.

A seguire si riporta quanto emerso dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Melito di Napoli (cfr. all. n.14 e15).

6.1 – DATI URBANISTICI

Il Comune di Melito di Napoli è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Delibera (DPAP) n.12 del 06/10/1987, che individua il bene staggito nella zona urbanistica "D3 – Zone Artigianali commerciali", le cui prescrizioni da rispettare e gli eventuali interventi edilizi consentiti in queste aree sono individuate nelle Norme Tecniche di Attuazione, alla presente allegate.

Si fa presente che la Concessione Edilizia n.100/90 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli il 04/05/1990, alla descrizione del progetto concesso, fa preciso riferimento al P.E.E.P. vigente ed alla Legge n.167 del 18/04/1962, relativa all'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare da parte dei Comuni; nella tavola di zonizzazione allegata al progetto (cfr. Tavola n.5 - all. n.5) **l'area interessata dal progetto è contrassegnata dalla dicitura "C 167"**.

In realtà il P.R.G. vigente individua l'area in questione come D3 - zone produttive - artigianali e commerciali.

6.2 – CONCESSIONE EDILIZIA, EPOCA DI REALIZZAZIONE E CONFORMITÀ

Il fabbricato, di cui fa parte l'Unità immobiliare staggita, **è risultato regolare**; esso è

stato realizzato con regolare Concessione, con i titoli abilitativi di seguito sintetizzati:

- **Concessione Edilizia n.100 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 04/05/1990**, in seguito a domanda inoltrata in data 15/03/1990 dalla Società Cooperativa "Prima Casa" S.r.l., con la quale si chiedeva l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori per edifici di tipo economico e popolare per complessivi 470 alloggi con annessa area commerciale ed attrezzature collettive.

Per quel che concerne **l'epoca di realizzazione**, è possibile desumere che i lavori sono cominciati durante il corso del 1991 e che nel gennaio del 1993 non erano ancora terminati, come da istanza di proroga del 15/01/1993, prot. n.533 allegata al fascicolo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli.

L'accatastamento dello stabile avveniva in data 20/05/1993, con la presentazione delle planimetrie dei singoli appartamenti.

Per quel che concerne **la conformità del fabbricato al progetto depositato** agli atti del Comune **c'è corrispondenza con lo stato dei luoghi** sia per la sagoma esterna, sia per la distribuzione interna.

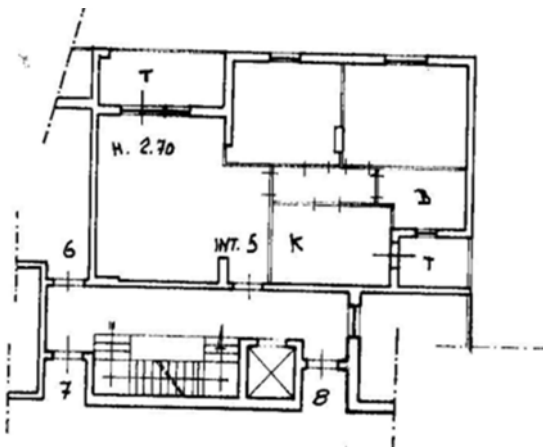
Per ciò che riguarda **la conformità del bene staggito al progetto depositato** è possibile affermare quanto segue: dal confronto dei grafici di concessione con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, **emerge subito la difformità che riguarda l'apertura della finestra in cucina e la chiusura del terrazzino di servizio**, che poi sono le stesse difformità riscontrate in planimetria catastale e già descritte al paragrafo 3.2.

Per il resto, lo stato dei luoghi - per quel che concerne la sola distribuzione funzionale degli ambienti - è coerente con i grafici allegati alla richiesta per la Concessione Edilizia (cfr. tavola 4 - all. 4).

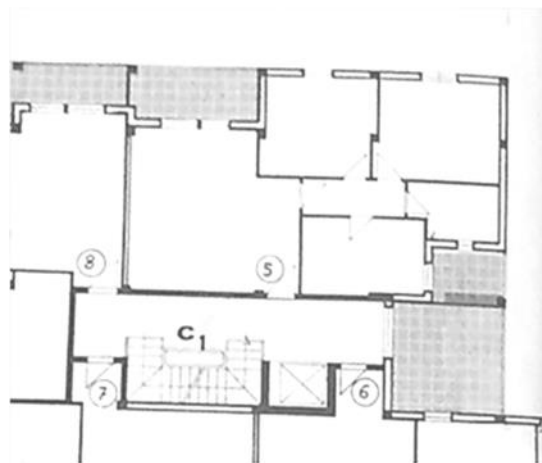
Mettendo a confronto la pianta originaria dei grafici di concessione con quella depositata al catasto, è evidente che non ci sono difformità: **esse sono uguali**. All'epoca, quindi, l'accatastamento fu fatto in maniera corretta presentando le planimetrie come effettivamente realizzate.

Le non conformità rispetto alla planimetria catastale e rispetto al progetto approvato in Concessione **sono tutte relative allo stato di fatto, ossia consistono in modifiche apportate successivamente** dall'attuale - o precedente - proprietario, **realizzate senza** alcun tipo di **autorizzazione edilizia**; esse riguardano la finestra della cucina, costruita di fianco alla porta finestra del terrazzino e la chiusura del

terrazzino di servizio con una finestra installata al di sopra della balaustra dello stesso.



Pianta depositata al Catasto



Pianta a corredo della Concessione Edilizia

Tali difformità non compaiono nel progetto così come non compaiono nella planimetria catastale (cfr. quesito 3, paragrafo 3.2 - rispondenza formale tra gli atti depositati e variazioni intervenute).

Per quel che concerne la finestra della cucina, essa potrà essere sanata attraverso la presentazione di una SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività) in sanatoria, secondo le prescrizioni dell'art. 37 Testo Unico per l'Edilizia, previa autorizzazione e permesso dell'assemblea condominiale, che si dovrà allegare alla pratica. Per la presentazione della SCIA si prevede una spesa di circa 1.500 euro, compresi i diritti di segreteria, gli eventuali bolli ed il compenso di un tecnico abilitato. A seguito della SCIA, come previsto dalla normativa, sarà necessario presentare il DOCFA per aggiornare la planimetria catastale e sostenere i relativi costi, ammontanti ad euro 500,00, così come determinati al quesito 3.

La seconda difformità riguarda l'infisso installato al di sopra della balaustra sul terrazzino di servizio comportando così la chiusura dello stesso; per esso non è possibile chiedere la sanatoria in quanto il vano che si crea determina un aumento di cubatura, non previsto da normative e non sanabile, per cui detta finestra va rimossa. Per la demolizione di detta chiusura ed il ripristino dello stato dei luoghi, si è prevista una spesa complessiva di circa 500,00 euro da detrarre al valore finale del cespite.

Nella documentazione esaminata, non è stato rinvenuto **il Certificato di Agibilità**, il

quale documento potrà essere rilasciato dal Comune al termine del normale iter procedurale (dopo la citata SCIA) e dopo verifica di conformità.

In definitiva, ai fini della valutazione, verrà sottratta la quota complessiva di Euro 2.000,00 al valore dell'immobile al successivo quesito 12.

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 **sogetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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 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 bene pignorato è nella piena disponibilità della debitrice, poiché trattasi della sua abitazione, come confermato durante il sopralluogo dal marito e come risultante dai certificati di residenza prodotti dalla scrivente (cfr. Quesito 14).

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) 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).

Non esistono particolari vincoli né oneri gravanti sul bene, che ne possano pregiudicare la vendita forzata. Gli immobili sono chiaramente identificati, sia nei dati catastali, sia nei confini.

Dai pubblici registri, dall'esame del fascicolo e della diversa documentazione analizzata, al momento **non risultano altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati e/o agli stessi soggetti, né in epoca antecedente né successiva rispetto a quella oggetto della presente relazione **e neppure sono emerse altre formalità pregiudizievoli** oppure procedimenti giudiziari civili, atti di disposizione del bene, ordinanze di assegnazione della casa coniugale o provvedimenti penali di sequestro preventivo o di confisca; ed ancora non emergono provvedimenti di vincoli storico-artistici.

Esiste un atto impositivo di servitù, di seguito indicato nella sezione A al punto 2.1.

A seguire lo schema sintetico:

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1. **Domande giudiziali** **nulla**
2. **Atti di asservimento** urbanistici e cessioni di cubatura:.....
- 2.1 - ai nn. 30134/22741 del 13/10/1994** (Trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso) **a favore Enel S.p.A.** con sede in Roma, **contro Società Prima**

Casa Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Napoli, in virtù di atto per notar Renato D'Alessandro di Napoli del 14/09/1994 repertorio n. 169300. La società Prima Casa Cooperativa a responsabilità limitata ha costituito a favore della società Enel S.p.A. **servitù di elettrodotto** e di passaggio per pedoni e mezzi d'opera sull'area di Melito di Napoli, distinta al Catasto Terreni al Foglio 4 particella 74, particella 438, particella 439, particella 440 e particella 441, tutte Natura T;

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge **nulla**

4. Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:.....
Trattandosi di condominio **esiste regolamento condominiale** con tabelle millesimali trascritte e di seguito riportate:

4.1 - ai nn. 19537/14672 del 09/06/1994 (Trascrizione verbale deposito di tabelle millesimali) a favore e contro Cooperativa prima Casa arl con sede in Napoli, in virtù di scrittura privata per notar Carlo Tafuri di Napoli, alla Contrada masseria Monacelle, avente accesso dalla via Circumvallazione esterna, insistente sull'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 2 particella 164 natura C ed al foglio 4 particella 74 natura C;

5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo **nulla**

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Sull'immobile pignorato sono emerse più di una iscrizione oltre a quella relativa al finanziamento che ha dato impulso alla procedura di seguito riportata:

1. Iscrizioni:.....

1.1 ai nn. 55953/18688 del 17/10/2005 (iscrizione ipotecaria volontaria) di euro 200.000,00 a favore San Paolo Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli c.f. 04485191219, domicilio ipotecario eletto presso la sede sociale in Napoli, Via Toledo n. 177, contro **Xxxx Vincenzo** nato a Napoli il 28/11/1969, **in regime di separazione dei beni**, in virtù di atto per notar Roberto Carbone di Napoli del 13/10/2005 repertorio n. 9407. Mutuo fondiario di euro 100.000,00, da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Melito di Napoli, alla via Circumvallazione Esterna n. 20/A, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439 sub 17 natura A/2 di 5 vani scala 1 al

piano 3;

Oltre all'iscrizione sopra riportata relativa all'accensione del mutuo fondiario, **esistono altre iscrizioni non gravanti direttamente sull'immobile in oggetto**, ma **sul terreno, sull'intero complesso immobiliare e sui singoli appartamenti ad esso appartenenti**, come da certificazione notarile e da ricerche effettuate dalla sottoscritta. Le iscrizioni si riportano di seguito:

- **ai nn. 39142/7366 del 10/08/2010** (iscrizione ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria) di euro 6.584.825,46, a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, contro Prima Casa Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Napoli e Xxxx Patrizia nata a Napoli il 18/01/1960 in virtù di atto per notar Carlo Tafuri di Napoli del 31/08/1990 repertorio n. 174354. Mutuo di euro 2.194.941,82. Formalità di riferimento: iscrizione numero di registro particolare 3844 del 03/09/1990. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Melito di Napoli, distinte al Catasto Terreni al Foglio 4 particella 74 natura T di are 22.18 ed al foglio 2 particella 164 natura T, di cui la società Prima Casa Società Cooperativa a Responsabilità limitata risulta titolare dell'intero diritto di proprietà;
- **ai nn. 39143/7367 del 10/08/2010** (iscrizione ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria) di euro 8.676.475,90 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, contro Prima Casa Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Napoli, XXXX nata a Napoli il 21/07/1967, XXXXX nato a Napoli il 23/08/1966, XXXX nata a Napoli il 06/03/1937, XXXX nato a Napoli il 04/04/1959, XXXX nato a Napoli il 05/02/1947, XXXX nata a Napoli il 26/04/1948 ed XXXX nata a Napoli il 29/12/1962, in virtù di atto per notar Carlo Tafuri di Napoli del 31/08/1990 repertorio n. 174353. Mutuo di Euro 2.892.158,63. Formalità di riferimento: iscrizione numero di registro particolare 3845 del 03/09/1990. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Melito di Napoli, alla contrada Masseria Monacelle, distinta al Catasto Terreni al Foglio 4 particella 74 natura T di are 27.52, di cui la società Prima Casa Società Cooperativa a Responsabilità limitata risulta titolare dell'intero diritto di proprietà;

Comunicazioni:

- **n. 3717 del 12/08/2011**, di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in

data 18/07/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/08/2011, relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 440 sub 30;

- n. **1508 del 04/04/2012**, di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 12/04/2012, relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 440 sub 118;

- n. **1568 dell'11/04/2012**, di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 12/04/2012, relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 440 sub 31;

- **ai nn. 46060/8582 del 22/10/2010** (iscrizione ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria) di euro 15.803.581,11 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, contro Prima Casa Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Napoli, XXXX nato a Napoli l' 11/05/1984, XXXX nato a Napoli l' 08/09/1947, XXXX nata a Napoli il 24/04/1948, XXXX nato a Napoli il 07/07/1968, XXXX nata a Napoli il 30/06/1968, XXXX nato a Napoli il 10/09/1956, XXXX nata a Napoli il 14/02/1961 e XXXX nata a Napoli il 27/12/1970, in virtù di atto per notar Carlo Tafuri di Napoli del 16/11/1990 repertorio n. 176397. Mutuo edilizio di Euro 5.267.860,37. Formalità di riferimento. iscrizione numero di registro particolare 5023 del 17/11/1990. Ipoteca su: unità immobiliare in Melito di Napoli, alla Contrada Masseria Monacelle, distinta al Catasto Terreni al Foglio 4 particella 74 natura T di are 48.15.

Comunicazioni:

- n. **1272 dell'11/03/2011**, di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/11/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 14/03/2011, relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 438 sub 176;

- n. **1276 dell'11/03/2011**, di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/12/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 14/03/2011, relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 438 sub 78;

- **n. 2070 dell'04/05/2011**, di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/04/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/05/2011, relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 438 sub 193;
- **n. 4597 dell'28/10/2011**, di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 14/11/2011, relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 438 sub 101;
- **n. 3500 dell'27/09/2012**, di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/05/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 01/10/2012, relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 438 sub 192;
- **n. 3704 dell'19/10/2012**, di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/05/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 24/10/2012, relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 438 sub 80;
- **ai nn. 46061/8583 del 22/10/2010** (iscrizione ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria) di euro 13.944.336,28 a favore Banco di Napoli SpA con sede in Napoli, contro Prima Casa - Società Cooperativa arl con sede in Napoli, XXXX nata a Napoli il 13/07/1969, XXXX nato a Napoli il 23/01/1965, XXXXX nata a Napoli il 10/07/1965, XXXXX nata a Napoli il 14/11/1967 e XXXXX nata a Napoli il 03/05/1948 in virtù di atto per notar Carlo Tafuri di Napoli del 16/11/1990 repertorio n. 176398. Mutuo edilizio di euro 4.648.112,09. Formalità di riferimento: iscrizione numero di registro particolare 5024 del 17/11/1990. Ipoteca su: unità immobiliare in Melito di Napoli, alla Contrada Masseria Monacelle, distinta al Catasto Terreni al Foglio 4 particella 74 natura T di are 48.15.

Annotazioni:

- **ai nn. 19760/9612 del 25/03/2014**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 25/10/2013. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Melito di Napoli, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439 subalterni 56, 208 e 235;
- **ai nn. 3703/268 del 24/01/2012** (iscrizione ipoteca in rinnovazione di ipoteca

volontaria) di euro 588.760,87 a favore Banco di Napoli SpA con sede in Napoli, contro Prima Casa - Società Cooperativa arl con sede in Napoli, Xxxx nata a Napoli il 21/07/1967, in virtù di atto per notar Carlo Tafuri di Napoli del 04/02/1992 repertorio n. 193635. Mutuo fondiario di euro 196.253,62. Formalità di riferimento: iscrizione numero di registro particolare 582 del 05/02/1992. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Terreni al foglio 4 particella 74 natura T, di cui la società prima Casa - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata risulta titolare per l'intero diritto di proprietà.

- **ai nn. 3704/269 del 24/01/2012** (iscrizione ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria) di euro 976.103,53 a favore Banco di Napoli SpA con sede in Napoli, contro Prima Casa - Società Cooperativa arl con sede in Napoli, XXXX nata a Napoli il 13/07/1969, XXXX nato a Napoli il 23/01/1965 e XXXX nata a Napoli il 10/07/1965 in virtù di atto per notar Carlo Tafuri di Napoli del 04/02/1992 repertorio n. 193634. Mutuo fondiario di euro 325.367,84. Formalità di riferimento: iscrizione numero di registro particolare 583 del 05/02/1992. Ipoteca, tra gli altri immobili su intera proprietà dell'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Terreni al Foglio 4 particella 74 natura T, di cui la società Prima Casa - Società Cooperativa a responsabilità limitata risulta titolare dell'intero diritto di proprietà:

Annotazione:

- **ai nn. 19761/9613 del 25/03/2014**, in virtù di atto giudiziario del tribunale di Napoli del 25/10/2013. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Melito di Napoli, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 439 subalterni 56, 208 e 235.

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:.....

2.1 Pignoramento trascritto il 30/03/2016 ai nn. 12989/10040 a favore di Italfonditaria S.r.l. con sede in Milano **e contro Xxxx** Sonia, coniugata in regime di separazione legale dei beni, per la piena proprietà, e gravante sull'immobile identificato in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Melito di Napoli, al **Foglio 4, particella 439, sub. 17**, via Circumvallazione Esterna n. 20/A, piano 3, interno 5, Categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale Euro 309,87.

Detto pignoramento è quello oggetto della presente recante RG 190/16 di fronte alla G.E. dott.ssa Margherita Lojodice.

Sono emerse altre trascrizioni che però non gravano su di esso direttamente, ma riguardano la società costruttrice dell'intero complesso edilizio e che si sintetizzano a seguire:

2.2 Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento del 25/03/2000 ai nn.

9839/6706 a favore Massa dei Creditori del Fallimento Prima Casa Società Cooperativa a Responsabilità limitata, contro Prima Casa Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in Melito di Napoli, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli dell' 11/02/1998 repertorio n. 116. Immobile interessato, tra gli altri: intera proprietà dell'unità immobiliare in Melito di Napoli distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439 sub 17 natura A/2 di vani 5;

Annotazioni:

- **ai nn. 22239/2841 del 03/04/2006**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli - 7° Sezione Fallimentare del 21/12/2005. Registrazione di beni relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439 sub 63;

- **ai nn. 35003/4574 del 13/05/2006**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 21/12/2005. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Melito di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 439 sub 82;

- **ai nn. 9834/1719 del 09/02/2007**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 31/01/2005. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Melito, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 440 sub. 43;

- registro generale n. 41526 registro particolare n. 6315 del 25/07/2008, in virtù di atto per notaio Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate del 16/07/2008. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Melito, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439 sub. 162;

- **ai nn. 17954/2308 del 08/04/2009**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 24/10/2008. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Melito, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 441 sub. 19, 133 e

134;

- **ai nn. 40253/4692 del 09/07/2009**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 20/10/2004. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Melito, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 441 sub. 72;

- **ai nn. 56279/5628 del 08/09/2009**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 04/05/2009. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Melito, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 441 sub. 467;

- **ai nn. 72754/7388 del 16/12/2009**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli - 7° Sezione Fallimentare del 17/12/2008. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Melito, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439 sub. 131;

- **ai nn. 25151/3097 del 25/05/2010**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 10/11/2005. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Melito, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439 sub. 25;

- **ai nn. 11988/1475 del 20/03/2012**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 11/04/2011. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Melito, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 439 sub. 140 e particella 439 sub 168;

3. Difformità urbanistico – edilizie:

Come visto in precedenza, l'immobile presenta le irregolarità descritte al Quesito 6 (paragrafo 6.2) per la quale è stato stimato un costo complessivo di Euro 1.500 per l'ottenimento della regolarità urbanistica; costo detratto al valore finale dell'immobile al quesito 12.

4. Difformità catastali:.....

Le difformità catastali presenti sono quelle relative alla distribuzione planimetrica rispetto allo stato dei luoghi, già trattate al quesito 3 (paragrafo 3.3), i cui costi per la presentazione della pratica DOCFA al fine di aggiornare la planimetria catastale, determinati in Euro 500,00, saranno detratti dalla valutazione finale al quesito 12.

L'intestazione in ditta debitrice è invece corretta, rispettando così l'allineamento soggettivo.

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.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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 **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.

I beni pignorati non sono gravati da nessuno di questi pesi.

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.

I beni pignorati fanno parte del **Condominio "Prima Casa"**, un complesso edilizio costituito da più fabbricati insistenti su una grande area con viali comuni ed aiuole, per la quale sono stati istituiti due condomini: uno orizzontale riguardante le aree comuni all'aperto ed uno verticale che amministra le singole proprietà immobiliari e le parti comuni riguardanti strettamente i fabbricati. A seguito delle richieste del 16/07/2018, inviate dalla scrivente agli amministratori e dai successivi contatti con loro, è emerso quanto segue:

1. Per ciò che riguarda il condominio orizzontale:

- La quota pro-capite per l'U.I. è di € 40,00 mensili, per un importo annuo di € 480,00.

Al momento **la debitrice non è in regola con il pagamento delle quote** ordinarie **risultando morosa per l'importo di € 960.00**; l'amministratore specifica che non ci sono state emissioni straordinarie e che per i pagamenti non corrisposti sussiste

pronunciamento del Giudice di Pace di Marano.

2. Per ciò che riguarda il condominio verticale:

- La quota condominiale per l'U.I. è di circa € 30,00 mensili compreso di guardiania e pulizia delle parti comuni, con riscossione mensile, per un importo annuo di oltre € 360,00.

Al momento **i debitori non sono in regola con il pagamento delle quote**, sia ordinarie, sia straordinarie già deliberate, risultando morosi per i seguenti importi:

- Quote condominiali approvate a consuntivo anno 2016 per un importo complessivo di € 1.939,59;
- Quote condominiali approvate a preventivo anno 2017 per un importo complessivo di € 493,20;
- Quote condominiali approvate a preventivo fino a Luglio 2018 per un importo complessivo di € 220,00

Per un totale della situazione debitoria pari ad € 2.652,79.

Pertanto, all'attualità, sommando quanto dovuto dagli esecutati, sia per il condominio verticale sia per quello orizzontale, avremo una **situazione debitoria per una somma complessiva di circa 3.612,79.**

L'amministratore inoltre informa la sottoscritta che in capo alla sig.ra Xxxx risultano i seguenti procedimenti:

- sentenza di condanna, emessa dal GdP di Marano Avv. Prof. D'Avino n° 3876/2016, a seguito di giudizio civile - R.G. n° 7380/2014 - relativa al pagamento dei debiti condominiali per l'anno 2013 per un importo pari a € 348,57, oltre rimborso generale, IVA e CPA;
- Decreto Ingiuntivo n° 501/2016, a seguito di Ricorso per ingiunzione di pagamento, per il pagamento dei debiti condominiali fino all'anno 2016 e notificato in data 06/07/2017, nel quale è stata condannata al pagamento delle spese di giudizio pari ad € 386,00 oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge,

Non risultano cause in corso relative all'immobile in oggetto, né sono stati deliberati al momento recuperi forzosi o ingiunzioni di pagamento da parte del Condominio. Ai fini della stima, però, la scrivente provvederà a decurtare dal valore dell'immobile (cfr. quesito 12) **le spese condominiali scadute non pagate negli**

ultimi due anni anteriori alla data della perizia, escluse le spese di giudizio e/o di altre causa nei confronti della debitrice da considerarsi strettamente personali; quindi, **la somma complessiva da detrarre sarà di Euro 3.612,79.**

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.

Un bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione anche alla ragione per cui è richiesta la stima. La dottrina estimativa detta i criteri con cui valutare un bene di caratteristiche simili al nostro. Essa si fonda essenzialmente su tre concetti: il bene economico, il prezzo e il mercato. Il bene economico trova la misura della propria utilità e del suo valore nella possibilità di essere scambiato, ma soprattutto di aderire alle cosiddette "leggi di mercato" di cui la più nota è la cosiddetta legge della domanda e dell'offerta. Ogni stima è fatta nella previsione del valore venale da attribuire al bene, tenendo conto dell'andamento del mercato che non è sempre certo e costante, quindi di attribuire al bene il suo "più probabile valore di mercato"³. La Banca d'Italia⁴, definisce il valore di mercato come: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione⁵. Secondo le più recenti linee guida per la redazione dei rapporti valutativi⁶, il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia della somma che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri; esso è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

³ Cfr. FORTE C., DE' ROSSI B., *Principi di Economia ed Estimo*, Milano 1996.

⁴La Banca d'Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive) ha introdotto una serie di requisiti attinenti alla corretta valutazione degli immobili e ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, con l'obiettivo di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholders sia privati (Clienti mutuatari, agenzia di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, ecc.), nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato del mortgage credit, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo.

⁵La definizione riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 - S.1) recita che: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

⁶AA.VV. tra cui ABI (associazione bancaria italiana), Tecnoborsa, Consiglio Nazionale Dottori Agronomi e Forestali-Agrotecnici-Architetti-Geometri-Ingegneri-Periti Agrari-Periti Industriali, *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, Maggio 2011

Le nuove direttive di stima basate su Standard Valutativi scientifici e verificabili, così come richiesto dai principali operatori del mercato immobiliare, sintetizzano i metodi valutativi principalmente a tre, a seconda del tipo di stima e del bene da stimare; in particolare, oltre al metodo diretto di comparazione (Market Approach) il valutatore può ricorrere al metodo per capitalizzazione dei redditi (Income Approach) ed al costo di costruzione deprezzato (Cost Approach).

In linea di massima, la stima del più probabile valore di mercato di un immobile avviene attraverso un procedimento di stima diretto⁷, basato cioè sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri simili, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, compravenduti sulla stessa piazza, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato, in tempi prossimi a quelli di riferimento della stima ed infine, a mezzo di parametri tecnici (metro quadro, metro cubo v.p.p., superficie coperta in metri quadri, numero dei vani, etc.), omogenei e facilmente confrontabili, è possibile stabilire un prezzo in Euro/Mq⁸.

12.1 – CRITERI DI VALUTAZIONE, FONTI DI INFORMAZIONI, CARATTERISTICHE E VALORI

Nel caso specifico, per l'immobile in questione, si è determinato il suo valore venale adottando un metodo di stima sintetico, ossia per comparazione diretta (Market Approach). Al valore ottenuto, per il quale si è tenuto conto del principio dell'ordinarietà, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, bisogna apportare le eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle condizioni caratteristiche o valori, positivi o negativi che in realtà sono al di sopra, al di sotto, o comunque fuori dalla normalità supposta (ad esempio: diritto di usufrutto, spese per il ripristino della normale funzionalità, sostituzione e/o adeguamento impianti, ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria di parti strutturali, valore di aree annesse: cortile, accessori, ecc., spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, etc).

L'immobile oggetto di stima, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si inserisce nel classico mercato immobiliare della residenza, per il quale si è tenuto conto delle principali caratteristiche di questo settore, quelle più consuete, come

⁷ FORTE C., Elementi di estimo urbano, Milano 1973.

⁸BRISCHETTO M., PAVAN A., RE CECCONI F., Stime, perizie, pareri giudiziari e stragiudiziali, Dogana (Rep. San Marino) 2003.

ad esempio, l'ubicazione rispetto al centro urbano, la qualificazione dell'ambiente interno/esterno, la presenza di attrezzature collettive e verde pubblico, di scuole, la viabilità, i parcheggi, il rumore ed il traffico al contorno, etc. (caratteristiche estrinseche) ed ancora i requisiti di prospicenza e di luminosità, il piano, l'accessibilità, il grado di finitura esterna ed interna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, la vetustà, lo stato di manutenzione degli impianti e d'uso degli immobili, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive ed architettoniche, la presenza di verde all'intorno, l'ampiezza dell'area esterna di pertinenza, etc. (caratteristiche intrinseche).

In definitiva, esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile, la ricerca del più equo valore di mercato si è basata sull'analisi diretta dei dati raccolti dagli intermediari della zona, attraverso le indicazioni fornite dai tecnici locali e professionisti che hanno operato in zona, oppure in maniera analitica attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (dati OMI), il borsino immobiliare, gli elenchi della F.I.A.I.P.

Il Borsino immobiliare ha censito richieste di abitazione per una quadratura di circa 90,00 mq, con prezzi di richiesta di circa il 9% in meno annuo ed un quotazione media di 821 euro sull'intero territorio. Nella zona di interesse⁹, per la tipologia in oggetto, cioè per *abitazioni di tipo economico* (così come da categoria catastale censita), si sono registrati i seguenti valori: 2° fascia (Ubicaz. minor pregio) 657 €/mq, quotazioni fascia media 821 €/mq, quotazioni 1° fascia (Ubicaz. maggior pregio) 985 €/mq; mentre per la categoria *abitazioni civili*¹⁰, si sono registrati i seguenti valori: 2° fascia 903 €/mq, quotazioni fascia media 1.129 €/mq, quotazioni 1° fascia 1.355 €/mq;

I dati tabellati dall'OMI¹¹, invece, nella zona di interesse e per la tipologia edilizia in oggetto (abitazioni di tipo economico), hanno registrato valori che oscillano da un minimo di 700 €/mq – massimo 1.050 €/mq, mentre per la tipologia abitazioni civili i prezzi oscillano dai 980 ai 1500 €/mq.

⁹Dati Borsino immobiliare per tipologia di abitazioni di tipo economico: pubblicazione luglio 2018; Zona: Zona Semicentro/Via Signorelle, via Po, via Campana, via di Giacomo, via Gandhi.

¹⁰Sono stati comunque presi a riferimento anche i valori delle abitazioni civili, perché sebbene nello stralcio del P.R.G. allegato al progetto il fabbricato ricade in zona 167, nella concessione edilizia è chiara la destinazione dell'area nel P.R.G. del Comune di Melito di Napoli - Zona D/2

¹¹Dati dell'Agenzia del Territorio: banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2017 secondo semestre - interrogazione su Melito di Napoli, Fascia/zona: Semicentrale: via Signorelle, via Po; codice di zona: C2, Destinazione: residenziale, Tipologia edilizia prevalente: abitazioni civili, Stato conservativo: normale.

Infine è stato fatto un riscontro sul libero mercato, attraverso un'indagine di valori reperiti da agenzie immobiliari della zona¹², perché questi dati sono ritenuti generalmente più realistici. Infatti gli intermediari, operando sul territorio in analisi, hanno sotto controllo la reale situazione del mercato locale, nell'esatto momento storico dell'analisi, e la veridicità dei dati è sempre confrontabile con le offerte di vendita on-line dei siti web dedicati e delle riviste di settore. Le agenzie consultate hanno riferito di un mercato immobiliare ancora in crisi, in tendenza con i dati statistici reperiti; nella zona di interesse, per le compravendite di immobili simili, gli agenti hanno registrato dei prezzi al mq che oscillano tra i 900,00 ed i 1.100,00 €/mq, a seconda dello stato conservativo, e con un prezzo ricorrente medio di circa €/mq 1.000,00.

12.2 – VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Dopo questa prima analisi, esaminati i dati dell'OMI, quelli del *Borsino Immobiliare* e quelli forniti dalle agenzie interpellate e con riferimento alla forbice di valori indicata al precedente paragrafo, si ritiene equo assumere per la stima il valore di **€/mq 1.000,00**, reperito tra i prezzi medi e minimi (tra le abitazioni civili), sia dei dati OMI, sia di quelli del Borsino Immobiliare, oltre ad esser il prezzo che più si è verificato nelle compravendite del libero mercato, per immobili simile e soprattutto nel medesimo stato di conservazione. La valutazione dell'U.I. è stata fatta considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e nello stato di fatto in cui essa si presenta. Fissato quindi il prezzo unitario, tenuto conto dei dati sintetizzati nelle tabelle 1 e 2, si è arrivati al valore venale dell'immobile, dopo aver calcolato la superficie commerciale dell'appartamento con opportuni coefficienti, di seguito determinati¹³: la superficie interna dell'appartamento, si è ritenuto opportuno computarla al 100%; i balconi sono stati computati nella misura del 30%¹⁴. A seguire, si riportano le superfici commerciali considerate per la stima (tavola 3 dei grafici - all. n.3), alla quale sono stati applicati i coefficienti correttivi:

¹²Dream Immobiliare, via S. Vito n. 7, Melito di Napoli (NA) 131, Melito di Napoli (NA) - Gruppo IB. Immobiliare di Filippo Borzacchiello, via Roma n.340, Melito di Napoli (NA).

¹³Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

¹⁴D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- Lettera a):superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

1. Superficie commerciale residenziale sup. res.= € 79.760,00

- Appartamento: mq 79,76
mq 79,76 x € 1.000,00 = € 79.760,00

2. Superficie commerciale non residenziale:V sup. non res.= € 3.500,00

- Balcone 1: tot. mq. 7,26
mq. 2,18 x € 1.000,00 = € 2.180,00
(coefficiente correttivo di 0,30)
- Balcone 2: tot. mq. 4,39
mq. 1,32 x € 1.000,00 = € 1.320,00
(coefficiente correttivo di 0,30)

Valore Totale Immobile= V s.r. + V s.n.r. = Σ punto 1 e 2.....Vt = € 83.260,00

ALTRI ADEGUAMENTI E CORREZIONI

A tale valore bisognerà detrarre gli ulteriori costi che altrimenti inciderebbero sul prezzo finale, già calcolati in precedenza e sintetizzati a seguire:

- Stato d'uso e manutenzione€ 1.000,00
- Stato di possesso e liberazione immobile.....€ 3.000,00
- Spese condominiali insolute.....€ 3.612,79
- Altri vincoli ed oneri nulla
- Oneri per regolarizzazione urbanistica.....€ 1.500,00
(per difformità interne rispetto ai grafici comunali, comprensive di oneri, diritti, parcelle, etc)
- Oneri per regolarizzazione catastale.....€ 500,00
(per lievi difformità interne, alle aperture, etce comprensive di oneri, diritti, parcelle, etc)
- APE€ 300,00

Totale spese € 9.912,79

In definitiva, effettuando le dovute detrazioni si ottiene il valore del bene corrispondente all'immobile libero da ogni peso e/o vincolo: V = € 73.347,21.

Tuttavia, considerando il periodo di forte crisi economica ancora in corso, il netto calo di vendite che il mercato immobiliare ha subito, come evidenziato anche dagli intermediari della zona contattati, che i beni compravenduti attraverso le procedure di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare (si pensi ad esempio a danni rilevati successivamente alla vendita, eventuali costi non previsti da sostenere successivamente al trasferimento, importi da rideterminare per le sanatorie, altri onorari per professionisti, svalutazione del cespite rispetto al momento della reale

vendita, etc.) ed anche ai fini di una migliore vendibilità, **la scrivente propone alla S.V. ill.ma una decurtazione del 10%**, corrispondente ad Euro 7.334,72. Pertanto effettuando questa ulteriore riduzione ed arrotondando per difetto, ritengo che **il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta per l'immobile in oggetto sia:**

V = Euro 66.000,00

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.

Non ci sono quote indivise. Trattasi della quota intera della proprietà in testa alla debitrice per acquisto fattone in separazione legale di beni.

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**.

Dalle risultanze dei registri nei competenti uffici dei comuni di Melito di Napoli e Napoli è emerso quanto segue (cfr. all. n.16-18):

14.1 - RESIDENZE STORICHE E ATTUALI DEGLI ESECUTATI

Alla data del pignoramento (trascrizione del 15/04/2016) la residenza anagrafica degli esecutati era la seguente:

- Melito di Napoli (NA), Via Circumvallazione Esterna n.20/A, scala C1, interno 5, (anche residenza attuale, dal 17/03/1994)

14.2 – STATO CIVILE E SITUAZIONE PATRIMONIALE

Xxxx e Xxxx:

- Hanno contratto matrimonio il giorno 14/10/1993 in Napoli.
- Dal certificato risulta che gli sposi, **coniugati in regime di separazione** nei loro rapporti patrimoniali.
- **Al momento dell'acquisizione dell'immobile (03/05/2006), il debitore era già sposato in regime di separazione legale dei beni** e l'acquisto è stato fatto dalla sola sig.ra Xxxx Sonia.

CONCLUSIONI

Dall'esame dell'intero fascicolo e **dai controlli effettuati** dallo scrivente, **non sono emerse cause e/o ostacoli sostanziali ai fini della vendita all'asta**. Si riporta di seguito un quadro sinottico:

LOTTO UNICO: intera proprietà di appartamento ubicato in Melito di Napoli (NA) alla Via Circumvallazione Esterna n. 20/A, piano terzo, interno 5; l'appartamento è composto da un ingresso/salotto, una cucina, un bagno, due vani, oltre ad un balcone ed un terrazzino di servizio. L'immobile risulta:

- Identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli, al Foglio 4, particella 439, sub. 17**, via Circumvallazione Esterna n. 20/A, piano 3, interno 5, Categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale Euro 309,87, piano terzo.
- **i suddetti dati catastali sono corretti** e correttamente indicati nell'Atto di Pignoramento;
- **Il diritto reale espropriato**, corrispondente alla piena proprietà in capo alla debitrice, per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, **è stato correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento**.
- **Non è regolare sotto il profilo catastale** poiché lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata in ordine all'apertura di una finestra nella cucina; tali difformità sono **comunque regolarizzabili** e per esse sono stati detratti i dovuti costi;
- **I beni sono regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico** poiché **vi è concessione edilizia** cui è conforme lo stato dei luoghi per quanto riguarda la sagoma generale, mentre **per gli interni ci sono delle difformità**, alcune delle quali **comunque regolarizzabili** e per la quale sono stati detratti i costi dalla stima del bene; per gli abusi non regolari sono stati detratti i costi per il ripristino

dello stato dei luoghi;

- **I debitori sono** all'attualità coniugati in regime di **separazione legale dei beni**, e lo erano anche **al momento dell'acquisto del bene**;
- **Il pignoramento risulta trascritto ed anche la notifica dello stesso è avvenuta correttamente** da parte del legale del Creditore Procedente, presso la residenza dei debitori.

PREZZO-BASE: Euro 66.000,00

La sottoscritta arch. Antonella Rivetti, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto e di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione in espletamento dell'incarico ricevuto. Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatale, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caserta, 14 agosto 2018

L'esperto
arch. Antonella Rivetti

