



# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

## RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE,  
R.G.E. n° 407/2019**

*PARTI NEL PROCEDIMENTO*

**CREDITORE PROCEDENTE: XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX**

**CONTRO**

**DEBITORE ESECUTATO: 1. XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX  
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**LOTTO N.2  
PIENA ED INTERA PROPRIETA' DI UN  
APPARTAMENTO SITO IN MELITO DI NAPOLI  
ALLA VIA FRANCESCO FRANCO, 17  
F 5 P.LLA 256 SUB 4**

L'Esperto Stimatore

*Ing. Stefano Pezzella*



## Indice

Premessa

Controllo preliminare

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Conclusioni

*Allegati:*

1. Verbale di accesso peritale;
2. Atti di provenienza del bene pignorato;
3. Atti amministrativi;
4. Documentazione catastale;
5. Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'appartamento;
6. Certificati anagrafici;
7. Fascicolo fotografico.



## RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

### Premessa

Il sottoscritto ing. Stefano Pezzella, nato a Napoli il 21/08/1982, con studio sito in Frattamaggiore (NA) alla via Lupoli, 68, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord con il n° 1001, in ottemperanza all'incarico di C.T.U., in qualità di esperto stimatore, ricevuto il giorno 03/05/2021 nella controversia promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXX** (*creditore esecutante*) contro i sig.ri **XXXXXX XXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX** (*debitori esecutati*), dopo aver accettato ufficialmente l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, redige la presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti ricevuti, così come riportati nei verbali di causa.

### Controllo preliminare

Il sottoscritto esperto stimatore, immediatamente dopo l'affidamento dell'incarico, ha proceduto a raccogliere ed esaminare la documentazione presente in atti nonché ad eseguire le prime visure catastali al fine di verificare la documentazione inerente gli immobili staggiti.

Preliminarmente lo scrivente verificava la completezza della documentazione depositata dal creditore precedente, il quale aveva optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** (*ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*). In particolare tale certificazione era stata rilasciata dal Notaio Giuseppe Brunelli, in Perugia il 03/10/2019, con la quale Egli accertava la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, risalenti sino all'**atto di compravendita** derivativo per Notar Stefano Cimmino **del 05/02/1998**, rep. 31749 e trascritto c/o la Conservatoria di Napoli 2 il 26/02/1998 al n. 4660. Veniva così soddisfatta la ricerca ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 17/09/2019.

Infine, da verifiche della certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente, i dati catastali dell'immobile staggito risultano indicati e coerenti con quelli attuali.

### Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto inviava comunicazione via posta raccomandata al sig. **XXXXXXXXXXXXXX**, debitore esecutato, per avvisare del primo accesso sui luoghi; tale raccomandata risultava regolarmente consegnata (*Cfr. allegato n.1 – Verbale di accesso*).



Il giorno 26/05/2021, congiuntamente al Custode Giudiziario dott. Giampiero Atonna, presso il fabbricato oggetto del pignoramento sito in Melito di Napoli al vico Francesco Franco, 17, si procedeva con l'accesso al cespite posto al primo terra, di un fabbricato a corte comune interna. In tale circostanza erano presenti gli esecutati sig. **XXXXXX XXXXXXXXXXXX** nato il 11/02/1951 a Melito di Napoli ed ivi residente, identificato a mezzo Carta d'Identità n. xxxxxxxxx rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (NA) il 26/05/2020 con scadenza il 11/02/2031 nonché la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** (*moglie del signor Xxxxx xxxxxxxxx*) nata il 01/07/1952 a Melito di Napoli ed ivi residente, identificata a mezzo Carta d'Identità n. xxxxxxxxx rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (NA) il 05/07/2017 con scadenza il 01/07/2028. Presso l'immobile si rinveniva la presenza degli inquilini con regolare contratto sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxx (nata in Bulgaria il 23/01/1983) e xxxxxxxxxxxxxxxxx (nato in Burkina Faso il 01/01/1979). Venivano, quindi, ispezionati i luoghi ed al contempo venivano effettuati dettagliati rilievi metrici e fotografici di tutti gli ambienti costituenti l'appartamento.

Successivamente, lo scrivente si recava presso l'U.T.C. di Melito di Napoli ove protocollava richiesta di accesso agli atti amministrativi al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'immobile de quo. Dopo svariati solleciti solo in data 04/08/2021 veniva consegnata risposta a tale richiesta (*Cfr. allegato n.3 – atti amministrativi*).

Inoltre, il sottoscritto si recava presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli 2 al fine di effettuare approfondite ricerche ed estrarre copia degli atti di provenienza del bene staggito nonché delle ispezioni ipotecarie (*Cfr. allegato n.2 – atti di provenienza del bene pignorato*).

### **Risposte ai quesiti**

**Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il **diritto reale** riguarda una **quota di 1/2 in piena proprietà** della sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** nonché **quota di 1/2 in piena proprietà del sig. Xxxxx xxxxxxxxx, dell'appartamento** indicato nell'atto di pignoramento (immobile sito in Melito di Napoli al vico Francesco Franco, 17, p. t.), corrispondente a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di compravendita per Notar Stefano Cimmino **del 05/02/1998**, rep. 31749 e trascritto c/o la Conservatoria di Napoli 2 il 26/02/1998 al n. 4660.

Il **bene pignorato** è costituito dal suddetto appartamento ubicato al primo terra con accesso dal cortile di un ampio edificio a corte interna, composto da "1" vano catastale, riportato al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA), al **Foglio 5 P.IIIa 256 sub 4**. Esso confina con le proprietà Chianese, Cecere e Marrone.

Al fine di procedere con l'esatta individuazione del fabbricato cui fa parte l'immobile staggito, è stata effettuata una comparazione delle foto satellitari, reperibili sul web, con la mappa catastale (*Cfr. allegato n.4 – documentazione catastale*):



*Raffronto tra l'estratto di mappa catastale e le foto satellitari della particella 256.*

Al fine di assicurare la maggiore appetibilità del bene, visto che l'immobile in oggetto è costituito da un unico subalterno, il cespite pignorato viene inteso a tutti gli effetti come **unico lotto**.

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

**L'edificio** che ospita il cespite pignorato è ubicato in Melito di Napoli al vico Francesco Franco, n.17 ed è localizzato in zona centrale della città. Lo stabile di antica costruzione (fine anni '30) fu edificato mediante tipologia costruttiva in muratura portante di tufo e solai in putrelle e tabelloni; la verticale cui fa parte il terraneo è composto da due piani fuori terra. L'accesso principale è costituito da un cancelletto carrabile, posto in fondo al vicolo cieco; vi è la possibilità di parcheggiare l'auto nel cortile interno, senza posti assegnati.

Una volta entrati nella corte comune interna attraverso il cancello principale, proseguendo attraverso il cortile si rinviene di fronte il locale terraneo in parola. Le condizioni in cui versa il fabbricato sono scadenti, vista la necessità di una manutenzione ordinaria delle facciate e delle parti comuni, al fine di eliminare alcuni danni agli intonaci, provocati presumibilmente dalle infiltrazioni d'acqua meteorica in corrispondenza dei balconi e dei frontalini, nonché di ripristinare la tinteggiatura delle facciate.



## **Ing. Stefano Pezzella**

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68  
P.E.C.: [stefano.pezzella@ordingna.it](mailto:stefano.pezzella@ordingna.it)

Cell.: 392.12.55.338  
Tel.: 081.835.17.52



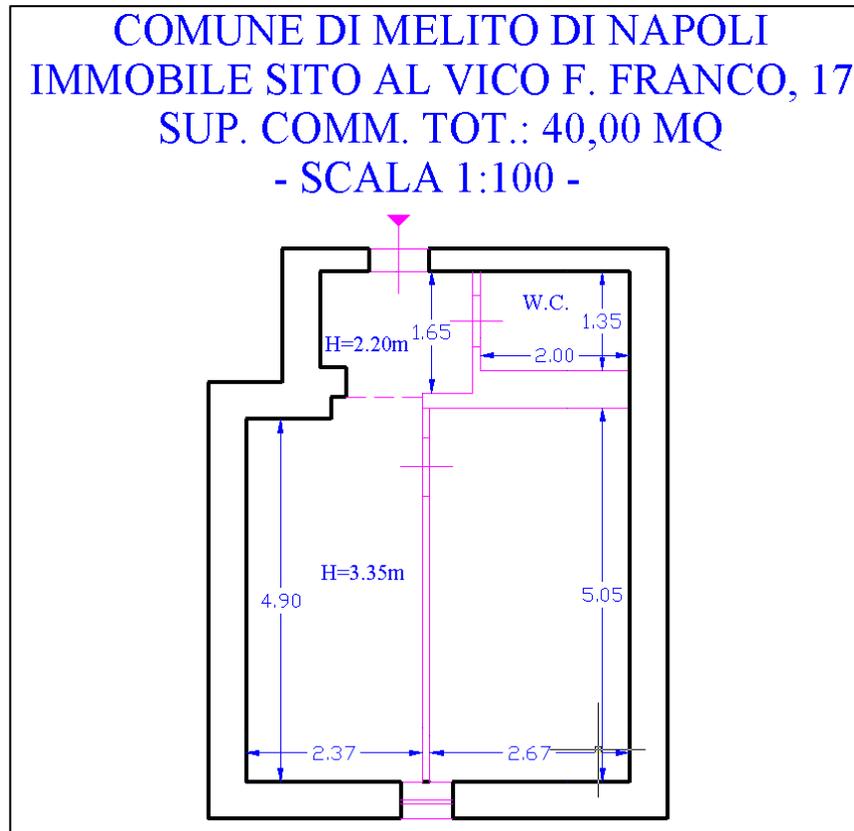
*Prospetto dell'edificio a corte visto dal lato strada. L'appartamento staggito è posto al primo terra.*



*Vista della porta di accesso al locale terraneo in capo agli esecutati.*



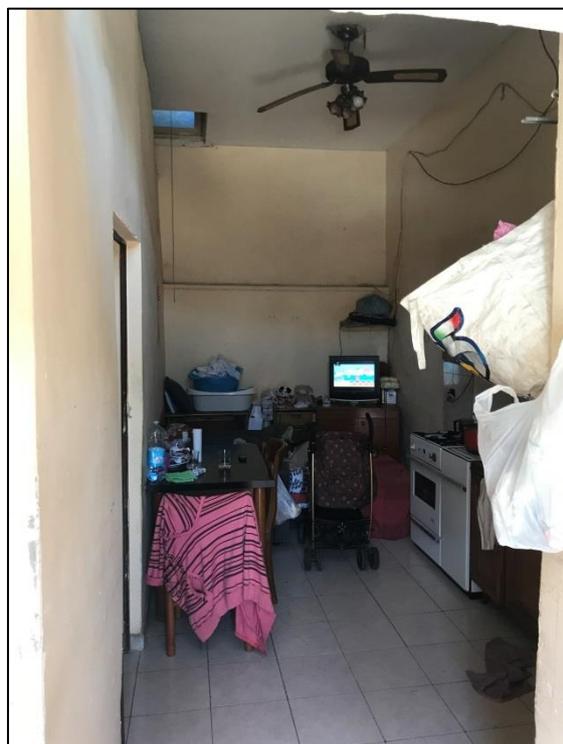
**Il cespite pignorato** è ubicato al primo terra del fabbricato ed è composto da un solo vano catastale; il servizio igienico è stato ricavato esternamente al vano sotto la rampa della scala esterna; l'altezza utile del vano è di 3,35 m nella zona interna e m 2.20 nella zona bagno ed antibagno (Cfr. allegato n.5 – Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'appartamento).



*Planimetria dello stato di fatto attuale dell'immobile in parola*



*Facciata esterna*



*Cucina*



## **Ing. Stefano Pezzella**

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68  
P.E.C.: [stefano.pezzella@ordingna.it](mailto:stefano.pezzella@ordingna.it)

Cell.: 392.12.55.338  
Tel.: 081.835.17.52

Dalla porta di accesso dal cortile ci si immette nel disimpegno; sulla sinistra vi è il bagno e proseguendo la cucina. In adiacenza alla cucina, sulla sinistra vi è una porta a soffietto di accesso all'ambiente camera da letto con finestrino lume ingrediente e finestra verso il disimpegno.



*Camera da letto*



*Disimpegno*



*Bagno*



Le **finiture** sono disomogenee per qualità ed epoca di realizzazione, difatti i pavimenti degli ambienti cucina e camera da letto sono in gres porcellanato di colore chiaro di dimensioni 45x45cm con fuga da 2mm disposti a posa dritta; quelli del disimpegno sono in gres porcellanato di colore chiaro di dimensioni 30x30cm con fuga da 2mm disposti a posa dritta; i rivestimenti del cucinino sono in piastrelle 20x30cm così come quelli del bagno. Nel bagno il pavimento è costituito da piastrelle 20x20cm con fuga da 2mm di colore chiaro.

Le **pareti interne** versano in mediocri condizioni; esse sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile liscia così come per i soffitti (*Cfr. allegato n.7 – fascicolo fotografico*).

Le **porte** interne sono di tipo economico. I serramenti interni di ingresso e bagno sono in alluminio con interposto pannello; vi è un lume ingrediente alto a cavallo tra gli ambienti cucina e camera da letto; un lucernaio in metallo e vetri opachi nel dislivello tra l'ambiente cucina e la zona disimpegno. Il serramento esterno avviene mediante porta metallica.

Gli **impianti** presenti sono: idrico, elettrico; assenza di gas metano cittadino, assenza di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

L'**impianto elettrico** non sembra a norma in quanto datato e rimaneggiato, risalente presumibilmente alla metà degli anni '80.

Non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità degli impianti *ai sensi della L. 46/90 ovvero del D.M. 37/08*, per la cui eventuale redazione (non obbligatoria ai fini della procedura espropriativa) occorrono circa € 500,00 (oltre i costi dell'adeguamenti dell'impianto esistente).

Infine l'immobile risulta dotato di certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in quanto annoverato tra le voci del contratto di locazione, redatto nel 2016, pertanto in corso di validità.

Di seguito verrà calcolata la **superficie commerciale** ①, pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali);
- della superficie di pertinenza di uso esclusivo presente (quali balconi, cantina, ecc.);

① *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili (Agenzia delle Entrate):*

*“Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari (vani principali ed accessori diretti), si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.”*

*“Balconi, terrazzi e similari vanno computati come di seguito:*

- *qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
  - *nella misura del 30%, fino a mq. 25;*



- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Le misurazioni per il calcolo della superficie commerciale sono state specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	S.U.L.	Coeff. per calcolo Sup. Commerciale (%)	MQ (commerciale)
APPARTAMENTO PIANO TERRA	40,00 mq.	100 %	40,00 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>40,00 mq.</b>

**Superficie commerciale:** La superficie commerciale complessiva (*calcolata ai sensi del D.p.R. 138 del 23/3/1998*) comprende in quota parte l'ingombro delle murature e delle pertinenze ed è la seguente: **(S<sub>c</sub>): mq 40,00**

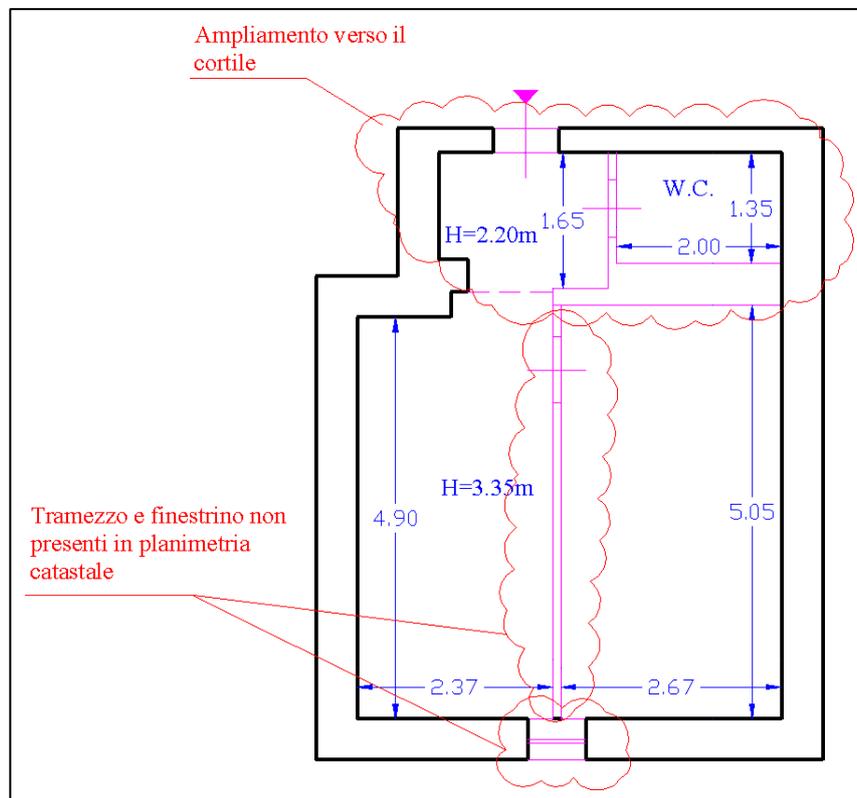
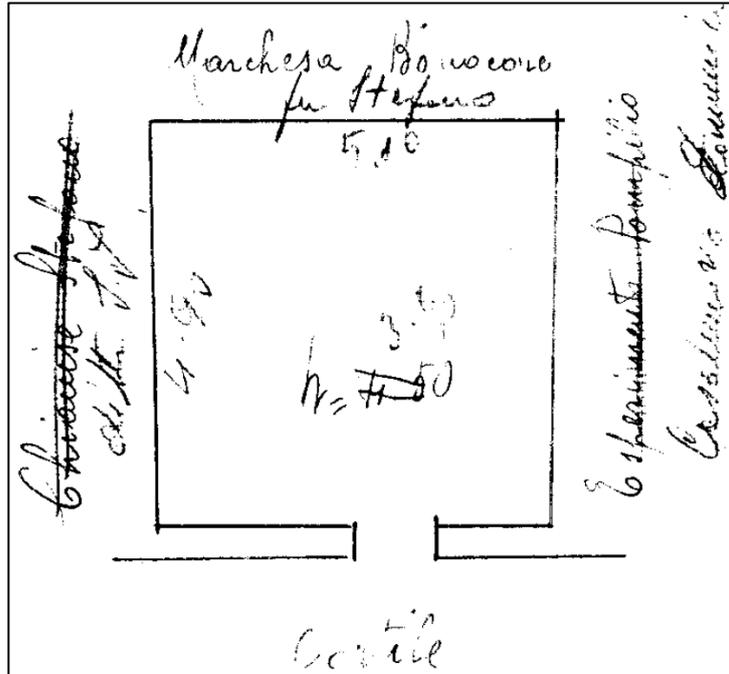
**Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Al fine di procedere con l'identificazione catastale del bene pignorato lo scrivente ha eseguito approfondite ricerche della documentazione disponibile presso i Pubblici Uffici (*Cfr. allegato n. 4*).

Preliminarmente si precisa che non vi sono state variazioni catastali del bene in oggetto dall'epoca della costituzione di antica data (non accertabile dagli atti), per cui si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nonché nel negozio di acquisto. Tuttavia è il caso di segnalare un'incongruenza risultante dall'interrogazione della visura catastale, di tipo non sostanziale ai fini della procedura espropriativa, ma fondamentale ai fini del trasferimento di proprietà, in quanto non risulta presente tra gli intestatari il sig. Xxxxxx xxxxxxxxxxxx la planimetria risulta diversa da quella presente in archivio.

Per la rettifica necessita un DOCFA, il cui costo ammonta a circa € 500.00.

Sovrapponendo la planimetria catastale (in atti dal 1940) con quella redatta dallo scrivente in esito ai rilievi effettuati sui luoghi, infatti, emergono alcune difformità concrete. Esse riguardano la presenza di un ampliamento verso il cortile rappresentato dal vano bagno e dal disimpegno; il tramezzo centrale nell'ambiente interno era inesistente, così come evidenziate nel seguente raffronto:



**Raffronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato di fatto con evidenziazione delle differenze riscontrate (in rosso).**



**Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO: - Quota intera di piena proprietà dell'appartamento ubicato in Melito di Napoli (NA) al vico Francesco Franco, 17, piano terra; composto da 1 vano catastale, confina a Est col cortile comune, a Sud con la scala, a Nord con il sub 3; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al F 5 P.Illa 254 Sub 4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; non è stata rinvenuta documentazione urbanistica riguardante la realizzazione del fabbricato che risale alla fine degli anni '30. A parere dell'esperto stimatore gli ampliamenti edificati in difformità non possono essere sanati, pertanto andrebbero abbattuti.

PREZZO BASE € 28'500,00.

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

I passaggi di proprietà relativi all'immobile de quo succedutesi in data antecedente di venti anni a quella della trascrizione del pignoramento, sono i seguenti (Cfr. allegato n.2):

- **Atto di compravendita** per Notar Stefano Cimmino **del 05/02/1998**, rep. 31749 e trascritto c/o la Conservatoria di Napoli 2 il 26/02/1998 al n. 4660, con cui la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava la piena proprietà dell'appartamento facente parte dell'edificio sito in Melito di Napoli (NA) al vico Francesco Franco, 17, al primo terra; contraddistinto al F 5 P.Illa 256 sub 4, composto da "1" vano catastale.

Inoltre, visto che la suddetta debitrice esecutata è in regime di comunione legale con la coniuge (matrimonio celebrato il 17/10/1974, antecedentemente all'atto di compravendita originario), lo stesso marito sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX risulta parimenti indicato quale proprietario al 50% del bene nonché debitore nell'atto di pignoramento immobiliare di cui al presente giudizio.

**Quesito n.6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dall'indagine esperita presso il locale Ufficio Tecnico, con nota prot.12438 del 04/08/2021 il responsabile del IV settore certificava che l'immobile era preesistente alla data di entrata in vigore del Legge Urbanistica n.1150/42 e che non sono emerse pratiche edilizie successive presentate a nome XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Cfr. allegato n.3 – atti amministrativi).

Riguardo la certificazione urbanistica, come confrontabile dal riscontro ricevuto dal *Responsabile del Settore IV – del Comune di Melito di Napoli*, allegato alla presente, la zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in **zona "A"** (Vecchio Centro) secondo il P.R.G. approvato con D.P.A.P. n.12 del 06/10/1987. Altresì, lo stesso non insiste su suolo demaniale, inoltre il territorio del Comune di Melito di Napoli non risulta vincolato in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc.



In esito a tali indagini, si può asseverare che l'unico documento attestante la originaria conformazione dei luoghi risulta la planimetria catastale, in atti dal 31/03/1940, rispetto alla quale sono state riscontrate le difformità già descritte in precedenza.

La diversa distribuzione degli spazi interni, così come rinvenuti sui luoghi, ha determinato la creazione di ambienti maggiormente fruibili ed appetibili ai fini della vendita; tuttavia, l'ampliamento esterno sotto la rampa di scale costituisce una modifica di tipo sostanziale, non sanabile *ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01*, pertanto le stesse opere di ampliamento (comprendenti il disimpegno ed il bagno) andrebbero demolite. Allo stato non è possibile risalire con apprezzabile certezza all'epoca di realizzazione degli abusi; non è stata rinvenuta l'esistenza di ordinanze di demolizione, apposizione di sigilli e di ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale del corpo di fabbrica.

Si precisa che tali opere non risultano condonabili a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del TU 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, in quanto insistenti su suolo condominiale della corte comune.

I costi necessari all'esperimento della pratica completa, le opere di abbattimento, compresi i conseguenti aggiornamenti catastali, sono i seguenti:

<i>Costi necessari per il ripristino dello status quo ante</i>	
Spese tecniche per la redazione della pratica urbanistica	€ 1'000,00
Sanzione del Comune di Melito di Napoli	€ 516,00
Diritti di segreteria	€ 250,00
Spese per le opere di abbattimento e trasporto a rifiuto	€ 4.000,00
Spese tecniche per l'aggiornamento catastale	€ 400,00
Diritti dell'Agenzia delle Entrate per il Docfa	€ 50,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 6'216,00</b>

**Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Durante l'accesso peritale presso l'immobile oggetto del pignoramento, fu rinvenuta la presenza degli inquilini sig.ri Nikolova Veselka (nata in Bulgaria il 23/01/1983) e Songhe Issaka (nato in Burkina Faso il 01/01/1979) occupanti l'immobile con regolare contratto registrato (n. TEG16T007634000BB) stipulato per la somma di € 150.00.

**Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Sul bene oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo, visto che, come certificato dal Comune di Melito di Napoli, non vi sono vincoli in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc. Inoltre la zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in **zona "A"** (zona di Centro Antico). Da un'indagine eseguita presso gli uffici competenti, è stato accertato che sul medesimo bene pignorato:



- a) Non sussistono altre procedure esecutive né trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa,
- b) A seguito di opportune verifiche, non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili relativi all'immobile in parola;
- c) Gli esecutati risultano regolarmente coniugati pertanto non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione alla coniuge;
- d) Non sussistono vincoli storici o artistici;
- e) Non esiste un regolamento condominiale poiché non vi è costituito un condominio;
- f) Non sussistono servitù sul bene pignorato;
- g) Non sussistono provvedimenti di sequestro penale.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali: *Nessuna*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *Nessuno*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: *Nessuno*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: *Nessuno*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: *Nessuno*
- 6) Spese tecniche per la regolarizzazione del bene così come specificato in precedenza per € 6'216.00

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

Nessuno

**Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale così come certificato dal *Responsabile del Settore IV – Pianificazione Territoriale – Urbanistica – LL.PP. del Comune di Melito di Napoli*; il fabbricato insiste sulla particella di terreno identificata al N.C.T. con F 5 P.IIa 256 – Ente Urbano, la stessa è risultata essere sempre stata intestata a privati (*Cfr. allegato n.4*).

**Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici, così come certificato dal *Responsabile del Settore IV – Pianificazione Territoriale – Urbanistica – LL.PP. del Comune di Melito di Napoli*, emerge che l'immobile pignorato, così come tutto il territorio del Comune di Melito di Napoli, non è gravato da censo, livello né usi civici, sebbene agli atti comunali non esista in merito alcuna ordinanza amministrativa che ne attesti l'inesistenza. Tuttavia dagli atti notarili succedutisi negli anni non risulta menzionata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (*Cfr. allegato n.2*).



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

Da indagini effettuate in loco, non risulta costituito alcun condominio.

Infine non risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni.**

Al fine di determinare il valore all'attualità del cespite staggito, il sottoscritto, in corso di supervisione dei luoghi, oltre ad aver eseguito rilievi metrici e fotografici, ha verificato lo stato di conservazione del bene oggetto di consulenza, evincendo come l'appartamento complessivamente versò in uno stato di conservazione scadente (Cfr. allegato n°7 – fascicolo fotografico) dovuto essenzialmente alla mancata manutenzione condotta dall'esecutato. Mediocre si presentava anche lo stato delle finiture e gli impianti. Come riportato in risposta al quesito n.2, la superficie commerciale complessiva è stata calcolata come segue: **(S<sub>c</sub>): mq 40,00.**

Preso atto dei beni oggetto di doglianza, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi. A tal uopo, tra i vari criteri individuati dall'estimo definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché dagli standard di valutazione internazionale (I.V.S. e E.V.S.), sono stati adottati quelli maggiormente adeguati al caso in esame, cioè: la stima analitica (metodo della capitalizzazione del reddito, income approach) e la stima sintetica (metodo del confronto del mercato, market comparison approach).

Il procedimento di stima analitica è un criterio di comparazione visto che il reddito da capitalizzare ed il saggio di capitalizzazione vengono desunti dalla storia del mercato.

Al fine di procedere con tale metodo sono stati considerati i valori riportati dall'O.M.I. e dal Borsino Immobiliare di Napoli. Il bene oggetto di stima appartiene alla categoria A/5 (abitazioni di tipo economico) per le quali le banche dati utilizzate individuano un valore del canone locativo mensile medio, per un immobile di superficie pari a quella in oggetto, desunto dall'interrogazione dell'O.M.I. nell'anno 2021 - 2° semestre – zona centrale (di seguito riprodotta), dalla quale si evince un range, compreso tra 2 e 3,1 €/mq x mese.



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MELITO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA ROMA E CORSO EUROPA (DA CONFINE SETTENTRIONALE A INCROCIO CON VIA MADONNELLE)

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	970	1500	L	3	4,6
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	1000	L	2	3,1
Box	NORMALE	630	950	L	2,4	3,6
Ville e Villini	NORMALE	1000	1550	L	3,1	4,8

Il valore preso in considerazione per un immobile in stato conservativo mediocre come quello in parola, è quello medio pari ad **2,55 €/mq x mese**, ovvero in c.t. **100,00 € mensili**.

Parimenti, interrogando il listino del Borsino Immobiliare di Napoli relativi al secondo semestre 2021, confrontabile in seguito,

 Abitazioni in stabili di 2° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<i>Euro 1,68</i>	<i>Euro 2,18</i>	<i>Euro 2,69</i>	

il valore medio riportato è pari ad **2,18 €/mq x mese** ovvero in c.t. **87,00 € mensili**.

Eseguendo una media dei suddetti valori vengono considerati in c.t. **€ 90,00 mensili** con un reddito lordo annuo € 1'080,00 nonché calcolando il reddito al netto delle spese annue stimate nella misura del 10%, si avrà:

$$R_n = € 1'080,00 - 10\% = € 972,00 \text{ netti.}$$

Si rammenta la formula per il calcolo della capitalizzazione del reddito:

$$V_m = R_n / r$$

dove “V<sub>m</sub>” è il valore di mercato, “R<sub>n</sub>” è il reddito netto ed “r” è il saggio di capitalizzazione. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vengono eseguite rilevazioni per le unità abitative in svariati centri urbani di differenti dimensioni demografiche, considerando i valori rinvenuti con quello comparabile ad una zona



semiperiferica del comune di Melito di Napoli che conta una popolazione totale di circa 38'022 abitanti su una superficie di 3,72 kmq, dal che si desume un valore medio relativo ai centri di limitata dimensione, pari ad un saggio  $r=3\%$ .

Pertanto il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è il seguente:

$$V_m = \text{€ } 972,00 / 0,03 = \text{€ } 32'400,00$$

Il procedimento di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*che si ottiene comparando i prezzi noti del libero mercato - condizionati dalla domanda e dall'offerta - con il bene oggetto della stima*), prevede la convertibilità dei beni da stimare in valore pecuniario, permettendo così di determinare il più probabile valore di mercato, appunto dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni con caratteristiche analoghe (di cui siano noti i prezzi di vendita), fornisce il punto di incontro tra domanda ed offerta, determinandone il prezzo. L'immobile da valutare (più dettagliatamente descritto in precedenza), consiste in un appartamento posto al piano terra di un fabbricato a corte ubicato nella zona centrale di Melito di Napoli (NA).

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (*dettagliate al punto n.2, quali destinazione d'uso, finiture, manutenzione, ecc.*) ed estrinseche (*ubicazione ed accessibilità*) del bene, assimilabile nel complesso ad **abitazione di tipo economico** (*ricercata per comune di appartenenza, zona periferica, destinazione d'uso, ecc.*) è stata eseguita un'indagine presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa all'interrogazione dell'anno 2021 - 2° semestre (*precedentemente riprodotta*), dalla quale si evince un range, compreso tra € 660,00 ed € 1.000,00, entro il quale risulta individuato il valore di mercato unitario al mq (come da tabella inserita in precedenza).

Vista la particolare dislocazione sul territorio e le condizioni al contorno, si considera il valore medio per abitazioni di tipo civile pari ad **€ 830,00 /mq** commerciale.

Parimenti, interrogando il listino del Borsino Immobiliare di Napoli relativi al secondo semestre 2021 (*cf. tabella seguente*) si evince un valore simile a quello appena menzionato, per cui si considera il valore medio per abitazioni di tipo economico pari ad **€ 827,00 /mq** commerciale.

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 660	Euro 827	Euro 994	

Infine dalla ricerca approfondita degli annunci di agenzie immobiliari della zona, sono stati indagati i prezzi richiesti per immobili con caratteristiche similari a quelli di causa, in vendita in zona periferica del Comune di Melito di Napoli; in particolare:



## **Ing. Stefano Pezzella**

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68  
P.E.C.: [stefano.pezzella@ordingna.it](mailto:stefano.pezzella@ordingna.it)

Cell.: 392.12.55.338  
Tel.: 081.835.17.52

---

Remax – Corso Europa, 1 vani - mq. 54.00 - € 45.000,00	→ €/mq	833,00
Gabetti - Via Marrone - piano 1° - mq. 35.00 - € 30.000,00	→ €/mq	857,00
Tempocasa – centro - piano T - mq. 50.00 - € 45.000,00	→ €/mq	900,00
Privato – centro - piano 1° - mq. 60.00 - € 57.000,00	→ €/mq	950,00

Valore di mercato medio considerando gli annunci immobiliari: **€/mq 885,00.**

**Pertanto, il valore medio di mercato preso in considerazione in c.t. è: 850,00 €/mq**

Tuttavia una volta calcolata la quotazione media in zona, è necessario tenere conto dell'incidenza delle caratteristiche peculiari del cespite pignorato; tali fattori variano a seconda della zona, tipologia, segmento di mercato e sono stati specificati come segue:

**Coefficienti correttivi per le condizioni intrinseche ed estrinseche:**

**R<sub>1</sub>** - Standard sociale: Fabbricato posto in zona centrale, ben collegata ma con bassa presenza di servizi pubblici:

**R<sub>1</sub>: +1%**

**R<sub>2</sub>** - Standard manutenzione: Stabile che necessita di manutenzione, immobile in stato d'uso mediocre:

**R<sub>2</sub>: -3%**

**R<sub>3</sub>** - Vetustà: anno edificazione 1940 (più di 40 anni):

**R<sub>3</sub>: -3%**

**R<sub>4</sub>** - Riscaldamento/raffrescamento: Assente:

**R<sub>4</sub>: - 3%**

**R<sub>5</sub>** - Infissi esterni: Infissi in alluminio:

**R<sub>5</sub>: + 1%**

**R<sub>6</sub>** - Esposizione: Singola su interno cortile (Est):

**R<sub>6</sub>: - 1%**

**R<sub>7</sub>** - Raggruppamento punti neutrali: tipologia plurifamiliare, finiture civili, ascensore non presente ma immobile al piano terra, parcheggio auto presente ma senza posto assegnato, dotazione impianti insufficiente:

**R<sub>7</sub>: - 1%**

Pertanto il prodotto dei coefficienti correttivi:

$$R_T = 1.01 * 0.97 * 0.97 * 0.97 * 1.01 * 0.99 * 0.99 = \mathbf{0.91}$$

Il calcolo del valore dell'immobile secondo la formula:  $V_m = S_c * V_m * R_T$

fornisce come risultato:  $V_m = 40.00 * 850,00 * 0.91 = \mathbf{30'940,00 \text{ €}}$

---

Concludendo, in esito alle considerazioni effettuate ed a valle delle stime condotte, il più probabile valore di mercato si ottiene eseguendo una media tra le due, ovvero:

$$V_m = (32'400,00 + 30'940,00) / 2 = \mathbf{\underline{\underline{€ 31'670,00}}}$$



Infine, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando le differenze di detto valore al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata del cespite in oggetto dovuta a:

- mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 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;

si ritiene congruo proporre un prezzo base d'asta ridotto rispetto al valore di mercato, sopra determinato, pari al **10%**, ovvero in c.t. **€ 28'500,00**.

**Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, analizzando la sommatoria delle quote dei coniugi eseguiti, risulta pignorato **per la quota 100/100 in piena proprietà**.

**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.**

Riguardo ai debitori eseguiti sono stati acquisiti il certificato di residenza presso l'ufficio anagrafe del Comune di Melito di Napoli nonché l'estratto di matrimonio con annotazione a margine; dalla lettura degli stessi, si evince che il sig. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX dal 17/10/1974 (Cfr. allegato n.6).

L'Esperto Stimatore  
(firma assolta digitalmente)  
*Ing. Stefano Pezzella*