



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
V Sezione Civile
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -
GIUDICE DOTT. MARIO CICCARELLI

“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.”

- contro -

“XXX”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 14

Negozio: Via Salvatore di Giacomo n° 158 - piano T - interno 1 - scala E -
lotto A - Melito di Napoli (NA)



PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 1434/2012; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli, in data 05.03.2020, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei

2



titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descrive le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -



Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

4



- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

5



trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 24.02.2022 alle ore 8,30 il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso forzoso presso il compendio staggito (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- avv. Valeria Collicelli, quale custode giudiziario;
- XXX, quale fabbro di fiducia.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, al fine di adempiere al mandato conferitogli, ha effettuato i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).



2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile, redatta in data 14.11.2012 dal Notaio dr. Luigi Mauro, depositata in data 22.01.2013.
- Certificazione notarile, redatta in data 10.10.2019 dal Notaio dott. Maurizio Lunetta, depositata in data 24.10.2019, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito il titolo di provenienza del bene de quo in favore del debitore esecutato (all. 6).

Il bene de quo è pervenuto, al soggetto esecutato, in virtù del seguente titolo:

- scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio dott. Mario Ferrara, del 11.04.2007, rep. 84790/29753, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.04.2007 ai nn. 28490/14175, in favore di "XXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, e contro "XXX.

L'Esperto Stimatore ha verificato che risulta trascritta, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.03.2012 ai nn. 13890/10803, DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI a favore di Fallimento della XXX; e contro di Società XXX.

L'Esperto Stimatore ha constatato che risulta depositata, agli atti del fascicolo de quo, Sentenza n. 11235/15 del 30.07.2015 (relativa alla causa civile r.g. 8742/2012), con la quale:

Cfr. "... Il Tribunale di Napoli, Sezione Settima Civile - Fallimentare, definitivamente pronunciando, così provvede: Accertato e dichiarato il passaggio in cosa giudicata della sentenza n. 3286/2011 del Tribunale di Napoli - che ha dichiarato ed accertato la nullità per simulazione assoluta della scrittura privata, autenticata per notar Mario Ferrara in data 11.04.2007 e registrata a Pozzuoli (NA) il 16.04.2007 al n. 517/1t avente ad oggetto il trasferimento del complesso immobiliare sito in Melito di Napoli (NA), dalla XXX, successivamente dichiarata fallita, alla

8



convenuta XXX - dichiara, ai sensi dell'art. 2909 c.c., che il giudicato formatosi in ordine alla simulazione assoluta del predetto atto di compravendita immobiliare fa stato ad ogni effetto tra le parti, ed i loro aventi causa, con conseguente definitiva inefficacia dello stesso e, per l'effetto, condanna la società convenuta XXX alla restituzione in favore del fallimento attore delle seguenti unità immobiliari ubicate in Melito di Napoli (NA), censite in catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1552, subalterni 54, 55, 56, 57, 60, 62, 64, 65, 71, 72, 73, 75, 83, 84, 86, 88, 90, 91, 98, 110, 126, 140, 142, 144, 145, 147, 149, 188, 197, 201, 206, 208, 211, 213, 216, 220, 221, 230, 242, 277, 311, 321, 325, 327, 330, 332, 333, 334, 335, 341, 344, 345, 346, 348, 352, 353, 354, 355, 360, 361, 363, 365, 369, 370, 374, 377, 378, 381, 382, 383, 384, 385, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 416, 439, 443, 444, 445, 447, 448, 450, 455, 457, 458, 460, 464, 466, 468, 477, 479, 480, 481, 482, 491, 497, 515, 517, 519, 520, 524, 530, 531, 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 572, 573, 588, 589, 594, 597, 601, 602, 603, 617, 632, 638, 660, 672, 681, 687, 689, 692, 693, 706, 707, 708, 712, 713, 718, 729, 730, 731, 737, 738, 739, 740, 741, 750, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 766, 769, 772, 779, 7, 251, 253, 546, 1280, 1290, 1295, 1296, 1300, 1302, 1308 (ex 1303), 1310 (ex 1303), 832, 877, 878, 887, 888, 889, 896, 922, 926, 927, 934, 958, 983, 1010, 1036, 1065, 1074, 1091, 1169, 1178, 1179, 1183, 1184, 1185, 1186, 1210, 1248, 1255, 1266, 1268, 904, 1291. Ordina al competente Dirigente degli Uffici del Territorio dei RR.II. di trascrivere la presente sentenza, con esonero da ogni e qualsiasi sua responsabilità”

PROVENIENZA TERRENI

- Convenzione aggiuntiva (alla convenzione rep. 33634/5701 del 10.04.1990 ed alla convenzione rep. 34178/5790 del 05.06.1990) per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, a firma del notaio Enrico Marra del 18.05.1992 rep. n. 40297/7164 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 11.06.1992 ai nn. 22884/17384, in favore di XXX, e contro Comune di Melito di Napoli (previa acquisizione dell'area e cessione gratuita della stessa al patrimonio indisponibile del Comune).

Oggetto della predetta convenzione i suoli precedentemente identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli, rettificati e nessuno trasferito per intero, così specificati: Foglio 1, p.lle 1270 (ex 128/b), 1268 (ex 127/b), 1266 (ex 126/b), 1264 (ex 125/b), 1262 (ex 124/b), 1260 (ex 72/b), 1231 (ex 123/a), 1233 (ex 173/a), 1226 (ex 172/a), 1232 (ex 123/b), 1229 (ex 122/a), 1234 (ex 173/b), 1236 (ex 174/b), 1235 (ex 174/a), 1227 (ex 172/b), 1223 (ex 11/c), 1224 (ex 11/d), giusto frazionamento n. 758/92 del 19.02.1992.

- Convenzione aggiuntiva (alla convenzione rep. 33635/5702 del 10.04.1990 ed alla convenzione rep. 34179/5791 del 05.06.1990) per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971,



a firma del notaio Enrico Marra del 18.05.1992 rep. n. 40298/7165 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 11.06.1992 ai nn. 22885/17385, in favore di XXX, e contro Comune di Melito di Napoli (previa acquisizione dell'area e cessione gratuita della stessa al patrimonio indisponibile del Comune).

Oggetto della predetta convenzione i suoli precedentemente identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli rettificati, così specificati: Foglio 1, p.lle 1230 (ex 112/b), 1237 (ex 174/c), 16, 1228 (ex 172/c), 1225 (ex 11/e), 1238 (ex 12/a), 121, giusto frazionamento n. 758/92 del 19.02.1992.

- Convenzione aggiuntiva (alla convenzione rep. 33636/5703 del 10.04.1990 ed alla convenzione rep. 34180/5792 del 05.06.1990) per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, a firma del notaio Enrico Marra del 18.05.1992 rep. n. 40299/7166 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 11.06.1992 ai nn. 22886/17386, in favore di XXX, e contro Comune di Melito di Napoli (previa acquisizione dell'area e cessione gratuita della stessa al patrimonio indisponibile del Comune).

Oggetto della predetta convenzione i suoli precedentemente identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli, rettificati ed erroneamente indicati, così specificati: Foglio 1, p.lle 1239, 280, 684, 685 446, giusto frazionamento n. 758/92 del 19.02.1992.

- Convenzione aggiuntiva (alla convenzione rep. 33634/5701 del 10.04.1990) per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 – COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ, a firma del notaio Enrico Marra del 05.06.1990 rep. n. 34178/5790 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.06.1990 ai nn. 21211/16026, in favore di XXX, e contro Comune di Melito di Napoli (previa acquisizione dell'area e cessione gratuita della stessa al patrimonio indisponibile del Comune).

Oggetto della predetta convenzione i suoli identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1 p.lla 11 (parte), p.lla 122 (parte), p.lla 172 (parte), p.lla 174 (parte), p.lle 72, 124, 125, 126, 127, 128, 123, 173.

- Convenzione aggiuntiva (alla convenzione rep. 33635/5702 del 10.04.1990) per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 – COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ, a firma del notaio Enrico Marra del 05.06.1990 rep. n. 34179/5791 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.06.1990 ai nn. 21210/16025, in favore di XXX.



, e contro Comune di Melito di Napoli (previa acquisizione dell'area e cessione gratuita della stessa al patrimonio indisponibile del Comune).

Oggetto delle predette convenzioni i suoli identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1 p.lla 122 (parte), p.lla 11 (parte), p.lla 174 (parte), p.lla 12 (parte), p.lla 172 (parte), p.lla 21, p.lla 16.

- Convenzione aggiuntiva (alla convenzione rep. 33636/5703 del 10.04.1990) per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 – COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ, a firma del notaio Enrico Marra del 05.06.1990 rep. n. 34180/5792 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.06.1990 ai nn. 21212/16027, in favore di XXX, e contro Comune di Melito di Napoli (previa acquisizione dell'area e cessione gratuita della stessa al patrimonio indisponibile del Comune).

Oggetto della predetta convenzione i suoli identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1 p.lla 685 (parte), p.lla 446 (parte), p.lla 12 (parte), p.lla 445 (parte), p.lla 684, p.lla 260.

- Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 – COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AD AEDIFICANDUM, a firma del notaio Enrico Marra del 10.04.1990 rep. n. 33634/5701, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 24.05.1990 ai nn. 17690/13421, in favore di XXX, e contro Comune di Melito di Napoli (previa acquisizione dell'area e cessione gratuita della stessa al patrimonio indisponibile del Comune).

Oggetto della predetta convenzione i suoli identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1 p.lla 11 (parte), p.lla 122 (parte), p.lla 172 (parte), p.lla 174 (parte), p.lla 72, 124, 125, 126, 127, 128, 123, 173.

- Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 – COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, a firma del notaio Enrico Marra del 10.04.1990 rep. n. 33635/5702 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 24.05.1990 ai nn. 17691/13422, in favore di XXX, e contro Comune di Melito di Napoli (previa acquisizione dell'area e cessione gratuita della stessa al patrimonio indisponibile del Comune).

Oggetto della predetta convenzione i suoli identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1 p.lla 122 (parte), p.lla 11 (parte), p.lla 174 (parte), p.lla 12 (parte), p.lla 172 (parte), p.lla 121, p.lla 16.



- Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 – COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, a firma del notaio Enrico Marra del 10.04.1990 rep. n. 33636/5703 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 24.05.1990 ai nn. 17692/13423, in favore di XXX, e contro Comune di Melito di Napoli (previa acquisizione dell'area e cessione gratuita della stessa al patrimonio indisponibile del Comune).
Oggetto della predetta convenzione i suoli identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1 p.lla 685 (parte), p.lla 446 (parte), p.lla 12 (parte), p.lla 445 (parte), p.lla 684, p.lla 260.

Particella C.T. del Comune di Melito fg. 1, p.lla 1268 (ex 127/b), p.lla 1270 (ex 128/b)

- Cessione volontaria di immobile in pendenza di procedura espropriativa, con atto a firma del notaio Enrico Marra del 09.06.1993 rep. 43010/7793, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.06.1993 ai nn. 20485/15935, in favore del Comune di Melito di Napoli e XXX e contro XXX.

Particella C.T. del Comune di Melito fg. 1, p.lla 16, p.lla 1264 (ex 125/b), p.lla 1266 (ex 126/b)

- Cessione volontaria di immobile in pendenza di procedura espropriativa, con atto a firma del notaio Enrico Marra del 29.09.1993 rep. 43596/7958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14.10.1993 ai nn. 31376/24208, in favore del Comune di Melito di Napoli e XXX e contro XXX.

Particella C.T. del Comune di Melito fg. 1, p.lla 1262 (ex 124/b), p.lla 1238 (ex 12/a), p.lla 1239 (ex 12/b)

- Cessione volontaria di immobile in pendenza di procedura espropriativa, con atto a firma del notaio Enrico Marra del 02.03.1993 rep. 42414/7646, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10.03.1993 ai nn. 7941/6202, in favore del Comune di Melito di Napoli e XXX e contro XXX.

Particella C.T. del Comune di Melito fg. 1, p.lla 280, p.lla 684, p.lla 685, p.lla 446 (ex 446/a a sua volta ex 279/c)



- Cessione volontaria di immobile in pendenza di procedura espropriativa, con atto a firma del notaio Enrico Marra del 21.04.1993 rep. 42755/7715, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 04.05.1993 ai nn. 14627/11439, e in rettifica il 17.05.1993 ai nn. 16100/12595, in favore del Comune di Melito di Napoli e XXX e contro XXX il 05.07.1963, Bizzarro Francesco, nato a Casandrino (NA) il 07.11.1927.

Particella C.T. del Comune di Melito fg. 1, p.lla 1260 (ex 72/b), p.lla 1226 (ex 172/a), p.lla 1227 (ex 172/b), p.lla 1228 (ex 172/c)

- Cessione volontaria di immobile in pendenza di procedura espropriativa, con atto a firma del notaio Enrico Marra del 05.07.1993 rep. 43183/7845, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15.07.1993 ai nn. 23661/18439, in favore del Comune di Melito di Napoli e XXX e contro XXX.

Particella C.T. del Comune di Melito fg. 1, p.lla 11

- Sentenza Traslativa, Tribunale di Napoli XI Sezione Civile rep. 26609/2006, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14.02.2012 ai nn. 6601/5312, in favore di XXX, e contro XXX.
- Atto di compravendita, a firma del notaio Costantino Pratico del 23.01.1990 rep. 1598, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05.02.1990 ai nn. 5363/4401, in favore di XXX, della quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del bene in C.T. del Comune di Melito fg. 1 p.lla 11; rettificato con atto del medesimo notaio, del 21.02.1991 rep. 3221, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 21.02.1991 ai nn. 9838/8082
- Atto di donazione, a firma del notaio Francesco Paolo Pelosi del 03.04.1987 registrato a Caserta il 22.04.1987 n. 4232, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 02.05.1987 ai nn. 11665/9135, in favore di XXX, e contro XXX; (per $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà)



L'esperto evidenzia che per i restanti beni, identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli fg. 1 p.lla 121, p.lla 1230 (ex p.lla 122/b), p.lla 1231 (ex p.lla 123/a), p.lla 1233 (ex p.lla 173/a) p.lla 1235 (ex p.lla 174/a), p.lla 1236 (ex p.lla 174/b), e p.lla 1237 (ex p.lla 174/c) non sono stati rinvenuti atti traslativi in favore del Comune di Melito di Napoli e/o XXX

L'esperto evidenzia che, per i predetti cespiti, è avvenuta una trasformazione irreversibile dei suoli essendo stati costruiti, sugli stessi, circa 400 unità immobiliari.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito le visure camerali storiche delle Società eseguite (all. 8).



- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

LOTTO QUATTORDICI

Negozi

Il negozio, oggetto del pignoramento, è ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via Salvatore di Giacomo n° 158, piano T, interno 1, scala E, lotto A.

L'edificio, di cui è parte l'immobile staggito, è composto da n° 8 piani fuori terra e due interrati in struttura mista in c.a..

Al cespite staggito si accede dalle porte ubicate, a ovest del bene de quo, su area condominiale su via Salvatore di Giacomo.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1300, categoria C/1, classe 4, consistenza 68 mq, sup. cat. 80 mq, rendita € 1.028,99, via Salvatore di Giacomo n° 158, piano T, interno 1, scala E, lotto A (all. 3).

Il suddetto bene confina a sud con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1552, sub 1298, a ovest con area condominiale e a nord con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1552, sub 1301 salvo altri.

L'immobile, della consistenza catastale di 68 mq, si sviluppa nel seguente modo:

- n. 1 ambiente, n. 1 wc con antibagno.

La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del w.c. rivestito con piastrelle di gres.

Gli infissi esterni sono in ferro.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in cattivo stato di manutenzione.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 77 mq., mentre la superficie netta è di circa 70 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,40 m.

Il suolo ove è ubicato il cespite staggito ricade, per quanto riportato nei titoli edilizi, in zona "C167" del P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.12 del 06.10.1987.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento anche a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda al titolo di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6-12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha allegato, alla presente relazione, il rilievo dello stato dei luoghi del bene e la relazione fotografica (all. 1-2).

15



Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3-10), il bene oggetto del pignoramento de quo:

LOTTO QUATTORDICI

Negozi - Cronistoria dati catastali (all. 3 - 10)

- Dal 09.11.2015 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub. 1300, cat. C/1, classe 4, consistenza 68 mq, sup. cat. 80 mq, rendita € 1.028,99 – Via Salvatore di Giacomo n. 158, piano T, interno 1, scala E, lotto A.
VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visure dei dati di superficie
- Dal 04.05.2005 al 09.11.2015 – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub. 1300, cat. C/1, classe 4, consistenza 68 mq, rendita € 1.028,99 – Via Salvatore di Giacomo n. 158, piano T, interno 1, scala E, lotto A.
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2005 protocollo n. NA0312715 in atti dal 04/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72987.1/2005)
- Dal 14.05.2004 al 04.05.2005 – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub. 1300, cat. C/1, classe 4, consistenza 68 mq, rendita € 1.028,99 – Via Salvatore di Giacomo n. 158, piano T, interno 1, scala E, lotto A.
VARIAZIONE del 14/05/2004 protocollo n. NA0262416 in atti dal 14/05/2004 DIVISIONE – FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - ULTIMAZIONE (n. 11256.1/2004)
- Dal 08.04.1998 al 14.05.2004 – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub. 544, cat. F/3 – Cupa Sant'Antimo n. SC, scala E, interno 1, piano T.
COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n. 6900.1/1998)

RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI (all. 10)

- Dal 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1552, cat. ENTE URBANO, sup: 2 ha 70 are 88 ca
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

PRECEDENTEMENTE

- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1225
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1225, cat. frutteto, classe 1, sup. 02 are 88 ca, reddito dom. € 8,92 agr. € 4,16
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.1/1992)



- Dal 02.07.1988 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 37 are 00 ca, reddito dom. £ 222.000 agr. £ 103.600
FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)
- Dal 22.11.1972 al 02.07.1988 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 98 are 18 ca, reddito dom. £ 589.080 agr. £ 274.904
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1224
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1224, cat. frutteto, classe 1, sup. 02 are 50 ca, reddito dom. € 7,75 agr. € 3,62
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.1/1992)
- Dal 02.07.1988 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 37 are 00 ca, reddito dom. £ 222.000 agr. £ 103.600
FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)
- Dal 22.11.1972 al 02.07.1988 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 98 are 18 ca, reddito dom. £ 589.080 agr. £ 274.904
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1223
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1223, cat. frutteto, classe 1, sup. 21 are 11 ca, reddito dom. € 65,41 agr. € 30,53
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.1/1992)
- Dal 02.07.1988 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 37 are 00 ca, reddito dom. £ 222.000 agr. £ 103.600
FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)
- Dal 22.11.1972 al 02.07.1988 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 98 are 18 ca, reddito dom. £ 589.080 agr. £ 274.904
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1239



- TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1239, cat. seminativo, classe 1, sup. 25 are 54 ca, reddito dom. € 47,49 agr. € 23,08
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.4/1992)
 - Dal 02.07.1988 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 12, cat. seminativo, classe 1, sup. 33 are 00 ca, reddito dom. £ 118.800 agr. £ 57.750
FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)
 - Dal 22.11.1972 al 02.07.1988 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 12, cat. seminativo, classe 1, sup. 66 are 76 ca, reddito dom. £ 240.336 agr. £ 116.830
Impianto meccanografico del 22/11/1972

 - Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1238
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)
 - Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1238, cat. seminativo, classe 1, sup. 07 are 46 ca, reddito dom. € 13,87 agr. € 6,74
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.4/1992)
 - Dal 02.07.1988 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 12, cat. seminativo, classe 1, sup. 33 are 00 ca, reddito dom. £ 118.800 agr. £ 57.750
FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)
 - Dal 22.11.1972 al 02.07.1988 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 12, cat. seminativo, classe 1, sup. 66 are 76 ca, reddito dom. £ 240.336 agr. £ 116.830
Impianto meccanografico del 22/11/1972

 - Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 16
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)
 - Dal 22.11.1972 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 16, cat. frutteto, classe 1, sup. 33 are 87 ca, reddito dom. € 104,95 agr. € 48,98
Impianto meccanografico del 22/11/1972

 - Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 121
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)



- Dal 13.09.1989 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 121, cat. frutteto, classe 2, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. € 43,99 agr. € 23,06
VAR DATI CENSUARI in atti dal 13/09/1989 (n. 1.1/1987)
- Dal 22.11.1972 al 13.09.1989 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 121, cat. seminativo, classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 59.544 agr. £ 28.945
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1230
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1230, cat. frutteto, classe 2, sup. 03 are 72 ca, reddito dom. € 9,89 agr. € 5,19
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.2/1992)
- Dal 13.09.1989 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 122, cat. frutteto, classe 2, sup. 7 are 24 ca, reddito dom. £ 37.286 agr. £ 19.548
VAR DATI CENSUARI in atti dal 13/09/1989 (n. 1.2/1987)
- Dal 22.11.1972 al 13.09.1989 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 122, cat. seminativo, classe 1, sup: 07 are 24 ca, reddito dom. £ 26.064 agr. £ 12.670
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1227
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1227, cat. frutteto, classe 1, sup. 05 are 20 ca, reddito dom. € 16,11 agr. € 7,52
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.1/1992)
- Dal 02.07.1988 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 172, cat. frutteto, classe 1, sup. 31 are 60 ca, reddito dom. £ 189.600 agr. £ 88.480
FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)
- Dal 22.11.1972 al 02.07.1988 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 172, cat. frutteto, classe 1, sup. 32 are 77 ca, reddito dom. £ 198.620 agr. £ 91.756
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1228



- TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1228, cat. frutteto, classe 1, sup. 25 are 36 ca, reddito dom. € 78,58 agr. € 36,67
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.1/1992)
 - Dal 02.07.1988 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 172, cat. frutteto, classe 1, sup. 31 are 60 ca, reddito dom. £ 189.600 agr. £ 88.480
FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)
 - Dal 22.11.1972 al 02.07.1988 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 172, cat. frutteto, classe 1, sup. 32 are 77 ca, reddito dom. £ 198.620 agr. £ 91.756
Impianto meccanografico del 22/11/1972

 - Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1236
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)
 - Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1236, cat. frutteto, classe 1, sup. 06 are 71 ca, reddito dom. € 20,79 agr. € 9,70
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.3/1992)
 - Dal 22.11.1972 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 174, cat. frutteto, classe 1, sup. 09 are 30 ca, reddito dom. £ 55.800 agr. £ 26.040
Impianto meccanografico del 22/11/1972

 - Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1235
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)
 - Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1235, cat. frutteto, classe 1, sup. 18 ca, reddito dom. € 0,56 agr. € 0,26
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.3/1992)
 - Dal 22.11.1972 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 174, cat. frutteto, classe 1, sup. 09 are 30 ca, reddito dom. £ 55.800 agr. £ 26.040
Impianto meccanografico del 22/11/1972

 - Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1237
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)



- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1237, cat. frutteto, classe 1, sup. 02 are 41 ca, reddito dom. € 7,47 agr. € 3,49
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.3/1992)
- Dal 22.11.1972 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 174, cat. frutteto, classe 1, sup. 09 are 30 ca, reddito dom. £ 55.800 agr. £ 26.040
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1260
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1260, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 28 are 86 ca, reddito dom. € 69,31 agr. € 31,30
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.7/1992)
- Dal 22.11.1972 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 72, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 33 are 56 ca, reddito dom. £ 156.054 agr. £ 70.476
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 12.12.2017 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1231
VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/12/2017 Pratica n. NA0458606 in atti dal 12/12/2017 A 16 PROT. ASP.N. 8912/11.12.207 (n. 19892.1/2017)
UNITA SOPP PER DISALL CARTOGRAFICO CENSUARIO LAVORAZIONE ELIMINAZIONE INCONG A16
- Dal 19.02.1992 al 12.12.2017 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1231, cat. frutteto, classe 2, sup. 4 are 81 ca, reddito dom. € 12,79 agr. € 6,71
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.2/1992)
- Dal 13.09.1989 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 123, cat. frutteto, classe 2, sup. 7 are 24 ca, reddito dom. £ 37.286 agr. £ 19.548
VAR DATI CENSUARI in atti dal 13/09/1989 (n. 1.3/1987)
- Dal 22.11.1972 al 13.09.1989 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 123, cat. seminativo, classe 1, sup. 7 are 24 ca, reddito dom. £ 26.064 agr. £ 12.670
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1262
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)



- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1262, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 13 are 64 ca, reddito dom. € 32,76 agr. € 14,79
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.7/1992)
- Dal 22.11.1972 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 124, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1264
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1264, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 13 are 64 ca, reddito dom. € 32,76 agr. € 14,79
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.8/1992)
- Dal 11.06.1975 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 125, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/1975 in atti dal 18/10/1982 (n. 179)
- Dal 22.11.1972 al 11.06.1975 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 125, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1266
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1266, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 13 are 64 ca, reddito dom. € 32,76 agr. € 14,79
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.8/1992)
- Dal 11.06.1975 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 126, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/1975 in atti dal 18/10/1982 (n. 179)
- Dal 22.11.1972 al 11.06.1975 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 126, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1268



- TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1268, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 13 are 64 ca, reddito dom. € 32,76 agr. € 14,79
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.9/1992)
 - Dal 22.11.1972 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 127, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734
Impianto meccanografico del 22/11/1972
 - Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1270
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)
 - Dal 19.02.1992 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1270, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 14 are 86 ca, reddito dom. € 35,69 agr. € 16,12
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.9/1992)
 - Dal 22.11.1972 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 128, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 56 ca, reddito dom. £ 77.004 agr. £ 34.776
Impianto meccanografico del 22/11/1972
 - Dal 12.12.2017 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1233
VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/12/2017 Pratica n. NA0458608 in atti dal 12/12/2017 A 16 PROT. ASP.N. 8912/11.12.207 (n. 19892.1/2017)
UNITA SOPP PER DISALL CARTOGRAFICO CENSUARIO LAVORAZIONE ELIMINAZIONE INCONG A16
 - Dal 19.02.1992 al 12.12.2017 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 1233, cat. frutteto, classe 2, sup. 08 are 80 ca, reddito dom. € 23,41 agr. € 12,27
FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.3/1992)
 - Dal 13.09.1989 al 19.02.1992 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 173, cat. frutteto, classe 2, sup. 9 are 30 ca, reddito dom. £ 47.895 agr. £ 25.110
VAR DATI CENSUARI in atti dal 13/09/1989 (n. 1.4/1987)
 - Dal 22.11.1972 al 13.09.1989 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 173, cat. seminativo, classe 1, sup. 09 are 30 ca, reddito dom. £ 33.480 agr. £ 16.275
Impianto meccanografico del 22/11/1972
 - Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 280
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.
109925/14 (n. 159023.1/1996)



- Dal 01.01.1979 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 280, cat. frutteto, classe 1, sup. 05 are 76 ca, reddito dom. € 17,85 agr. € 8,33
FRAZIONAMENTO del 01/01/1979 in atti dal 02/09/1993 (n. 1.1/1979)
- Dal 22.11.1972 al 01.01.1979 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 280, cat. frutteto, classe 1, sup. 27 are 82 ca, reddito dom. £ 166.920 agr. £ 77.896
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 446
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 02.07.1988 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 446, cat. frutteto, classe 1, sup. 05 are 26 ca, reddito dom. € 16,30 agr. € 7,61
FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 13/05/1994 TM.869/94 (n. 2345.8/1988)
- Dal 20.03.1974 al 02.07.1988 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 446, cat. frutteto, classe 1, sup. 06 are 90 ca, reddito dom. £ 41400 agr. £ 19.320
FRAZIONAMENTO del 20/03/1974 in atti dal 01/08/1976 (n. 3776)
- Dal 22.11.1972 al 20/03/1974 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 279, cat. frutteto, classe 1, sup. 27 are 83 ca, reddito dom. £ 166.980 agr. £ 77.924
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 684
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 01.01.1979 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 684, cat. frutteto, classe 1, sup. 05 are 75 ca, reddito dom. € 17,82 agr. € 8,31
FRAZIONAMENTO del 01/01/1979 in atti dal 02/09/1993 (n. 1.1/1979)
- Dal 22.11.1972 al 01.01.1979 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 280, cat. frutteto, classe 1, sup. 27 are 82 ca, reddito dom. £ 166.920 agr. £ 77.896
Impianto meccanografico del 22/11/1972
- Dal 25.03.2014 soppresso - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 685
TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)
- Dal 01.01.1988 al 25.03.2014 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 685, cat. frutteto, classe 1, sup. 02 are 35 ca, reddito dom. € 7,28 agr. € 3,40



FRAZIONAMENTO del 01/01/1988 in atti dal 02/09/1993 (n. 2345.3/1988)

- Dal 01.01.1979 al 01.07.1988 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 685, cat. frutteto, classe 1, sup. 05 are 75 ca, reddito dom. £ 34.500 agr. £ 16.100

FRAZIONAMENTO del 01/01/1979 in atti dal 02/09/1993 (n. 1.1/1979)

- Dal 22.11.1972 al 01.01.1979 - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 280, cat. frutteto, classe 1, sup. 27 are 82 ca, reddito dom. £ 166.920 agr. £ 77.896

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in favore dell'esecutato, con i dati catastali che identificano il cespite de quo.

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

- 1) realizzazione apertura esterna
- 2) diversa distribuzione interna.

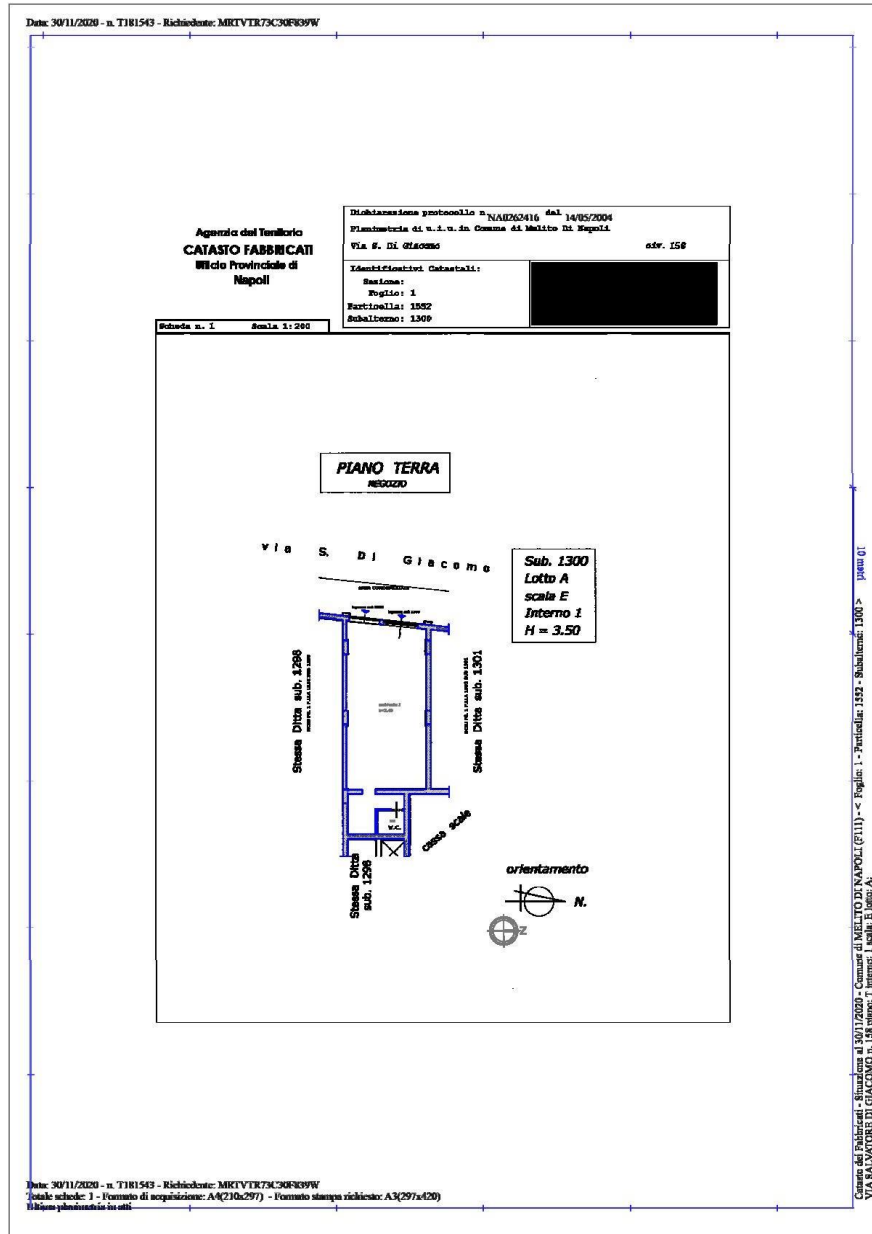
La difformità, di cui al punto 1, dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità per la difformità di cui al punto 2, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo, del predetto aggiornamento, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.



Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi



- C -
Stato di possesso

LOTTO QUATTORDICI

Il locale commerciale, in sede di accesso, risultava libero da persone (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e UT Napoli 2 in data 10.03.2022 a mezzo pec, sollecitata in data 27.04.2022, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 11).

L'agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

Alla stima del valore locativo dei beni in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo di locazione in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2021.

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 3,30 €/mq.	MASSIMO 6,60 €/mq	PAR. UTILIZZATO 5,00 €/mq.
--	------------------------------	------------------------------	---

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato e lastrici solari rifiniti come terrazzi, 10% aree scoperte e giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 20% posto auto scoperto, depositi 70%.

LOTTO QUATTORDICI

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Negozi	mq. 77,00	€ 5,00	€	385,00
TOTALE			€	385,00

Il valore locativo del cespite è pari a € 385,00.



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato dalle relazioni notarili depositate in atti, dall'esame dei titoli di provenienza e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all. 6-7);
- l'esistenza di servitù di passaggio: all'uopo si evidenzia quanto, tra l'altro, rappresentato nel regolamento di condominio non trascritto e di seguito riportato (all. 12): *"..... omissis..... art. 9 omissis 3) i garages sono gravati da servitù di passaggio degli scarichi fognari e dagli altri impianti (idrico, elettrico, telefonico, etc). le suddette servitù si configurano anche nel diritto di condominio delle parti comuni e di ciascun condominio di scala ad eseguire sui rispettivi impianti riparazioni e migliorie che si rendessero necessarie, purché la destinazione primaria non ne riceva pregiudizio ed i proprietari dei garages sono tenuti a consentire alle amministrazioni condominiali l'accesso per le riparazioni necessarie agli impianti che attraversano gli stessi "*
- la trascrizione della domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI-gravante sui cespiti de quibus, trascritta in data 30.03.2012 ai nn. 13890/10803, a favore del fallimento XXX e contro la XXX;

L'Esperto Stimatore ha verificato che risulta depositata, agli atti del fascicolo de quo, Sentenza n. 11235/15 del 30.07.2015 (relativa alla causa civile r.g. 8742/2012), con la quale:

Cfr. *"... Il Tribunale di Napoli, Sezione Settima Civile - Fallimentare, definitivamente pronunciando, così provvede: Accertato e dichiarato il passaggio in cosa giudicata della sentenza n. 3286/2011 del Tribunale di Napoli - che ha dichiarato ed accertato la nullità per simulazione assoluta della scrittura privata, autenticata per notar Mario Ferrara in data 11.04.2007 e registrata a Pozzuoli (NA) il 16.04.2007 al n. 517/1t avente ad oggetto il trasferimento del complesso immobiliare sito in Melito di Napoli (NA), dalla XXX, successivamente dichiarata fallita, alla convenuta XXXo - dichiara, ai sensi dell'art. 2909 c.c., che il giudicato formatosi in ordine alla simulazione assoluta del predetto atto di compravendita immobiliare fa stato ad ogni effetto tra le parti, ed i loro aventi causa, con conseguente definitiva inefficacia dello stesso e, per l'effetto, condanna la società convenuta XXX alla restituzione in favore del fallimento attore delle seguenti unità immobiliari ubicate in Melito di Napoli (NA), censite in catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1552, subalterni 54, 55, 56, 57, 60, 62, 64, 65, 71, 72, 73, 75, 83, 84, 86, 88, 90, 91, 98, 110, 126, 140, 142, 144, 145, 147, 149, 188, 197, 201, 206, 208, 211, 213, 216, 220, 221, 230, 242, 277, 311, 321, 325, 327, 330, 332, 333, 334, 335, 341, 344, 345, 346, 348, 352, 353, 354, 355, 360, 361, 363, 365, 369, 370, 374, 377, 378, 381, 382, 383, 384, 385, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 416, 439, 443, 444, 445, 447, 448, 450, 455, 457, 458, 460, 464, 466, 468, 477, 479, 480, 481, 482, 491,*

28



497, 515, 517, 519, 520, 524, 530, 531, 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 572, 573, 588, 589, 594, 597, 601, 602, 603, 617, 632, 638, 660, 672, 681, 687, 689, 692, 693, 706, 707, 708, 712, 713, 718, 729, 730, 731, 737, 738, 739, 740, 741, 750, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 766, 769, 772, 779, 7, 251, 253, 546, 1280, 1290, 1295, 1296, 1300, 1302, 1308 (ex 1303), 1310 (ex 1303), 832, 877, 878, 887, 888, 889, 896, 922, 926, 927, 934, 958, 983, 1010, 1036, 1065, 1074, 1091, 1169, 1178, 1179, 1183, 1184, 1185, 1186, 1210, 1248, 1255, 1266, 1268, 904, 1291. Ordina al competente Dirigente degli Uffici del Territorio dei RR.II. di trascrivere la presente sentenza, con esonero da ogni e qualsiasi sua responsabilità”

- la non sussistenza di vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (all. 4-5-7);
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi (all. 7);
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici (all. 3-4);
- il condominio risulta costituito (all. 12).

L'amministratore pro tempore ha inviato, in data 23.05.2022 a mezzo pec, i riparti consuntivi ordinari del 2020 e 2021 e i riparti preventivi ordinari del 2022 dei condomini delle singole scale e del super condominio Parco Aurora, oltre al regolamento di condominio (all. 12). Dalla documentazione ricevuta, la Società risulta morosa. L'amministratore ha inoltre inviato, a mezzo pec in data 12.07.2022, la media delle quote condominiali ordinarie mensili per le varie tipologie di unità. Il debito per il bene de quo è pari a circa € 5.700,00.

Il predetto importo, per le morosità degli oneri ordinari dell'anno in corso e di quello precedente, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Il sottoscritto Esperto precisa che, con riferimento a servitù, pesi e/o limitazioni e per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6-12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.



- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il cespite de quo è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 139/90 del 29.06.1990 (**in virtù di convenzione ai sensi dell'art. 35 L. 865/71**), e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 14/2000 del 19.10.2001.

Il Comune di Melito di Napoli, il 26.04.2022 a mezzo pec, ha comunicato quanto segue (all. 5): *"In riferimento alla procedura riportata in oggetto, si comunica che allo stato gli allegati grafici richiesti ovvero le tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia in sanatoria n°14/2000 non sono state rinvenute in archivio; pertanto, le stesse al momento risultano irreperibili."*

Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Melito di Napoli ha precedentemente certificato per un'altra procedura, con nota prot. n. 13426 del 09.07.2019, quanto segue (all. 4-5): *"Che gli immobili ubicati alla Via E. De Nicola n. 3, sono stati realizzati in virtù delle C.E. n. 137/90, 138/90, 139/90 e 140/90, rilasciate al XXX, quale presidente del consiglio di amministrazione della Soc. XXX in data 29.06.1990 e successive concessioni edilizie in sanatoria n. 14/2000,15/2000, 16/2000 e 17/2000, rilasciate rispettivamente in data 19.10.2001;*

Si comunica, altresì, che con convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 tra questo Comune e la Società CO.P.E.C., per notar dott. Enrico Marra in data 10.04.1990 - rep. n. 33635 - racc.n. 5702 e in data 05.06.1990, rep. n. 34179 - racc. n. 5791, per quanto attiene gli immobili in questione, non è stato riportato nelle stesse convenzioni il prezzo relativo alla cessione degli alloggi. Inoltre non è stato possibile individuare i parametri previsti dall'art.31 - comma 49 bis - Legge n.448 del 1998, relativamente alla rimozione del vincolo (successivo decreto mille proroghe e Legge 14 del 24 febbraio 2012 - art. 29 - comma 16 - undecies), in quanto il Comune di Melito di Napoli a tutt'oggi non ha determinato la percentuale per il calcolo relativo alla rimozione dei vincoli."

L'esperto, per quanto sopra rappresentato, precisa che non è possibile stabilire, senza margini d'incertezza, se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alle Concessioni edilizie rilasciate.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme dalla planimetria catastale ad eccezione di:

- 1) realizzazione apertura esterna;
- 2) diversa distribuzione interna.

La difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente.

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata e non è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione della detta opera illegittima.

30



Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è forfettariamente pari a € 1.500,00.

La difformità, di cui al punto 2, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente pari a € 2.500,00. Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del bene. I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

Il locale commerciale de quo è sprovvisto di certificato di prestazione energetica.

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Il suolo ove è ubicato il cespite staggito ricade, per quanto riportato nei titoli edilizi, in zona "C167" del P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.12 del 06.10.1987.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

- F -

Formazione dei lotti

LOTTO QUATTORDICI

Negozi

1000/1000 del diritto di piena proprietà di locale commerciale censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1300, categoria C/1, classe 4, consistenza 68 mq, sup. cat. 80 mq, rendita € 1.028,99, via Salvatore di Giacomo n° 158, piano T, interno 1, scala E, lotto A (all. 3).

Il bene de quo è stato pignorato per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

LOTTO QUATTORDICI

Il valore di stima del LOTTO QUATTORDICI, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 58.600,00 (euro cinquantaottomilaseicento/00)..



- G -

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito 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.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2021.

FONTI: cfr. (all. 13)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 710,00 €/mq.	MASSIMO 1.450,00 €/mq	PAR. UTILIZZATO 1.000,00 €/mq.
--	--------------------------------	----------------------------------	---

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato e lastrici solari rifiniti come terrazzi, 10% aree scoperte e giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 20% posto auto scoperto, depositi 70%.

LOTTO QUATTORDICI

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Negozio	mq. 77,00	€ 1.000,00	€	77.000,00
TOTALE			€	77.000,00



L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -23,90%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-23,90%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-6,50%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (-7,40%)

LOTTO QUATTORDICI

Il valore di stima del LOTTO QUATTORDICI, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 58.600,00 (euro cinquantoottomilaseicento/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli; lì 09.11.2022

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito

