



# Tribunale Ordinario di Napoli Nord

## III Sezione Civile

### Sezione EE.II.

Procedimento Giudiziale di "Vendita di Espropriazione Forzata disposta dall'Autorità Giudiziaria"

Esecuzione Immobiliare RGE 422\_2021

PROMOSSA da

Creditori Procedenti Pignoranti

- Sig. Giordano Raffaele
- Sig.ra Limatola Rosaria

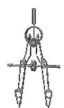
CONTRO

Sig. [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Auletta

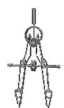
Esperto Stimatore CTU Ing. Salvatore Gambardella

Custode Giudiziario delegato alla vendita Dott.ssa Francesca Sagliocco



## Sommario

PREMESSA-INCARICO -QUESITI	4
INCARICO E QUESITI	4
OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	11
1. IDENTIFICARE DIRITTI REALI DEI BENI	13
2. INDIVIDUARE E DESCRIVERE CIASCUN LOTTO	14
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO	20
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	22
5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'	25
6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO	27
7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	29
8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE	34
9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE	37
10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI	37
11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO	37
12. VALUTAZIONE DEI BENI	38
13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA	55
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE	55
CONCLUSIONI	55
ALLEGATI GENERALI	57
ALLEGATI AI QUESITI	57



### TITOLO ESECUTIVO

Sentenza n. 3261/2015, emessa dalla Corte d' Appello di Napoli in data 16/07/2015, munita di formula esecutiva in data 09/10/2017 e notificata in uno all'atto di precetto in data 16/10/2017 e 06/07.03.2018 dal precedente difensore e procuratore ai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] Nella richiamata sentenza la Corte di Appello di Napoli, Sez. Civ. III bis, in Camera di Consiglio, nella persona del Consigliere relatore Dott. Di Marco e del Presidente Dott.ssa Bonavita, rigettava il proposto appello, con condanna del sig. [REDACTED] al pagamento in favore degli istanti di un importo di € 14.922,10 come dettagliato nell'atto di precetto.

### ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE TRASCRITTO :

Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili con presentazione n. 11 del 11/11/2021 Reg.Gen. 55221 Reg. Part. n. 40729

### ISTANZA DI VENDITA del 29/10/2021

DECRETO DI NOMINA E FISSAZIONE UDIENZA EX ART 569 C.P.C. del 29/09/2022 notificato a mezzo pec in data 30/09/2022

### COMPENDIO PIGNORATO

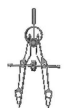
Appartamento per civile abitazione, sito in Melito di Napoli (F111) alla Via Alessandro Volta n. 38, riportato nel C.F. del Comune di Melito (NA) Foglio 3 - Part. 640 sub 7 - P1 - Cat A/2 - CL 4 di vani 7 RC 506,13, superficie totale mq 151 - superficie coperta mq 143.

ACCETTAZIONE INCARICO : deposito telematico del 05/12/2022

FISSAZIONE UDIENZA : 23/01/2023 ore 10:30

TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI : 23/12/2022

DEPOSITO TELEMATICO PERIZIA : 06/06/2023



## PERIZIA ESPERTO SIMATORE

### PREMESSA-INCARICO -QUESITI

Per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 422/2021 del Tribunale Ordinario di Napoli Nord, promosso dai Sigg.ri Raffaele Giordano, nato a Napoli il 02/05/1962, C.F. GRDRFL62E02F839D e Rosaria Limatola, nata a Napoli il 18/08/1962, C.F. LMTRSR62M58F839B, entrambi rappresentati e difesi dall'Avv. Felice Leone, C.F. LNEFLC61PP22F839H, con cui elettivamente domiciliavano presso lo studio sito in Napoli alla Piazza Mercato n. 45 (pec: [feliceleone@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:feliceleone@avvocatinapoli.legalmail.it)), il G.E. Dott. Alessandro Auletta designava, con decreto di fissazione dell'udienza ex Art. 569 C.P.C., quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Salvatore Gambardella, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 6737 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli NORD al n. 859, con decreto notificato a mezzo pec in data 30/09/2022.

Il CTU accettava l'incarico e provvedeva a depositare l'allegato 2 dell'atto di giuramento al predetto decreto in via telematica in data 05/11/2022 nei termini concessi dei cinque giorni dalla data di notifica del decreto.

Il CTU provvedeva a depositare per via telematica il modulo di Controllo Documentazione in data 22/11/2022 con esito positivo.

### INCARICO E QUESITI

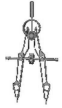
Nel sezione A dell'allegato 2 del decreto di nomina il GE stabiliva di effettuare gli adempimenti di seguito indicati:

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*



*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento*

*a ciascuno degli immobili pignorati:*

*Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

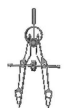
*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*



*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo documentazione al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.*

*IL controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. deve avvenire entro (30) giorni dall'accettazione dell'incarico, depositando l'apposito modulo di Controllo Documentazione identificandolo con le seguenti etichette mnemoniche :*

*"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – NO ATTI AL G.E. nel caso di esito positivo del controllo*

*"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo*

*Per questa seconda ipotesi, da prendere in considerazione solo in caso di determinate situazioni, si dovrà acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali)*

*L'esperto provveda, in caso di esito positivo della precedente fase di controllo della documentazione, a dare risposta ai quesiti riportati dettagliatamente nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 CPC di cui, al solo fine di facilitarne la lettura, si elencano di seguito le argomentazioni in essi trattate:*

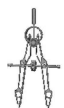
### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

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

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

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



*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

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

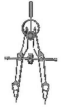
*L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento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

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

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

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

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_);*



*eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

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

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

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

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

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

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

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

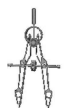
**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

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

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare:*





*International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.** *In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.*

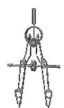
**Sezione B : AUTORIZZAZIONI**

*Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:*

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";*
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato."*

**Sezione C :PRESCRIZIONI OPERATIVE**

Il Giudice dispone che l'esperto:



1) *fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;*

2) *depositi entro 30 GIORNI dalla data di accettazione dell'incarico il modulo di CONTROLLO DOCUMENTAZIONE contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE;*

3) *avvisi con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante e sempre che non sia stata già disposta la nomina di un custode giudiziario, ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);*

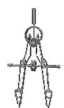
4) *nel caso di formazione di PIU' LOTTI, rediga la relazione di stima, su fascicoli separati per ciascun lotto (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati);*

5) *ALLEGHI alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

6) *DEPOSITI anche una copia della relazione di stima su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché una versione in formato WORD (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate, avendo cura di seguire le specifiche tecniche indicate nel file "Indicazioni tecniche relativa alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" pubblicato nella sezione "modulistica" sul sito web del Tribunale o reperibili in cancelleria;*

7) *alleghi in formato PDF TUTTI GLI ALLEGATI alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;*

8) *INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno  **trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita** , copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo PEC, posta o e-mail, e alleghi alla perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*



9) *acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;*

10) *sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente;*

11) *referisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; 12) COMPAIA SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE;*

13) *rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi. In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso;*

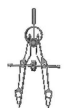
14) *richieda altresì, ai fini della corretta fatturazione delle spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari e dei compensi degli ausiliari del G.E., al legale del creditore procedente di comunicare i seguenti dati: ragione sociale (o nome), sede legale (o residenza), partita IVA, codice fiscale, indirizzo, città, CAP, NDG (Numero Direzione Generale - cod. interno Banca)/BIP/FG, N° Prot. / Riferimenti pratica / Mutuo / Sofferenza, nominativo del responsabile del procedimento. L'esperto depositerà i dati forniti in distinta memoria allegata alla relazione peritale.*

*Il GE concede termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti, concede deroga a tali scadenze pe cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine inviandone comunicazione prima della scadenza del termine fissato.*

*Il GE accorda l'acconto di euro 800,00, che pone a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo, e che sarà versato quando richiesto.*

## **OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 15.11.2022 alle ore 15.00, con accesso all'immobile oggetto di pignoramento, previo avviso scritto a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato a cura del nominato Custode Giudiziario dott.ssa Francesca Sagliocco presente all'accesso.



In tale circostanza, si accertava che l'immobile risultava occupato dai conduttori, come evidenziato nell'allegato verbale di sopralluogo del 15/11/2022, e si osservava la presenza di persone e di cose (mobilio oggetti vari).

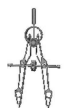
L'accesso veniva effettuato alla presenza della sig. ra [REDACTED], regolarmente identificata con carta d'identità in corso di validità, la quale confermava di avere titolo ad occupare l'immobile essendo locataria a titolo oneroso dell'immobile con registrazione di regolare contratto di affitto e che si riserva di trasmetterne copia a stretto giro attraverso il locatore sig. [REDACTED].

Secondo la narrazione della locataria l'intera palazzina era occupata dalla famiglia [REDACTED] [REDACTED] tranne qualche appartamento che era stato dato in affitto, peraltro informava che l'aspetto gestionale dell'intero immobile era stato affidato ad uno dei condomini del piano primo, non essendo stato costituito un minicondominio e che la quota a lei spettante ammontava a circa € 10,00 / mese, destinata sostanzialmente per sostenere i costi di pulizia delle parti condominiali e dei consumi di energia elettrica per l'illuminazione delle aree comuni.

La visita veniva completata con rilievi metrici e riprese fotografiche di tutti gli ambienti costituenti l'immobile, e alla fine veniva redatto verbale sottoscritto dai presenti (cfr. **Allegato A**).

Di seguito gli interventi resesi necessari per l'espletamento dell'incarico:

- 1) 20/10/22 dal Portale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Catasto Terreni e Catasto Urbano si estraevano i seguenti documenti:
  - a) stralcio di mappa catastale
  - b) visure storiche per immobili nel N.C.E.U. con relative planimetrie
- 2) 10/11/2022 si inviava richiesta di accesso agli atti, a mezzo pec (cfr. **Allegato B**), al Settore Urbanistica del Comune di Melito (NA) al fine di ottenere copia dei titoli abilitativi per verificarne la regolarità urbanistica dell'immobile.
- 3) 11/11/2022 si provvedeva ad incontrare il funzionario dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Melito (NA) al fine di meglio definire la documentazione oggetto della richiesta e a fissare i tempi di rilascio della documentazione.

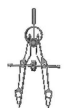


- 4) 24/11/2022 si ricevevano, a mezzo pec, le coordinate e l'importo da versare per l'accesso agli atti da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Melito.
- 5) 22/11/2022 si trasmetteva, a mezzo pec (cfr. **Allegato C**), richiesta di copia conforme dell'atto di compravendita del Notaio Rizzo Francesco all'archivio Notarile di S. Maria Capua Vetere.
- 6) 28/11/2022 si provvedeva a fare bonifico, di importo pari ad € 35,00, alla Tesoreria del Comune di Melito, (cfr. **Allegato D**), trasmettendone copia a mezzo pec necessario per il ritiro della documentazione richiesta.
- 7) 29/11/2022 si procedeva ad inoltrare richiesta di copia conforme del contratto di locazione registrata con n.275434.all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Aversa,
- 8) 30/11/2022 si provvedeva a ritirare copia conforme dell'atto di vendita, di cui si allega copia, registrato in Caserta il 17/12/2003 al n. 3233 serie 1T, previo pagamento dei diritti di riscossione con bolletta n. 2785 (cfr. **Allegato E**).
- 9) 06/12/2022 si provvedeva a ritirare la copia conforme del fascicolo edilizio con i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Melito (NA), contenente peraltro la certificazione relativa all'estratto cronologico dei titoli abilitativi emessi a fronte del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento firmato dal dirigente del settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale di cui
- 10) 07/12/2022 si provvedeva ad effettuare il pagamento di € 10,45 (cfr. **Allegato F**) all'Agenzia delle Entrate per il ritiro del contratto di locazione.

## RISPOSTA AI QUESITI

### **1. IDENTIFICARE DIRITTI REALI DEI BENI**

L' appartamento, costituito da una porzione immobiliare ricadente nell'edificio sito nel Comune di Melito (NA) in Via Alessandro Volta n. 38 piano primo int. 3, riportato in catasto del predetto comune (codice F111) al foglio 3 - part. 640 - sub 7 - categoria A/2 - classe 4 - vani 7 - superficie totale catastale mq 161 - coperta mq 143 - R.C. € 506,13,



è oggetto del pignoramento immobiliare datato 11/11/2021, notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 22/10/2021 Reg. Gen. 55221 Reg. Part. 40729 repertorio 8512 del 08/10/2021, a favore di Giordano Raffaele nato il 02/05/1962 a Napoli (NA) e Limatola Rosaria nata il 18/08/1962 a Napoli (NA) per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato [REDACTED] per la quota di 1/1.

Dall'analisi della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dalla dott.ssa Concetta Valentino, Notaio in Giugliano in Campania (NA), si desume che il bene immobiliare sul quale grava la procedura di pignoramento corrisponde a quelli in titolarità dell' esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e sul quale possiede il diritto di piena proprietà.

Allo scopo si riporta il prospetto sintetico del lotto:

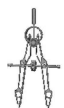
UNITA' IMMOBILIARE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	LOTTO
• <b>Piena proprietà</b> di un appartamento a Piano Primo in Via A. Volta n. 38 censito al N.C.E.U. del Comune di Melito (NA).	<i>Foglio 3</i> <i>Particella 640</i> <i>Sub 7</i>	<i>LOTTO</i> <i>Unico</i>

L'immobile confina con un'unità immobiliare sub 6, con corsello condominiale, vano scala e ingresso, con affacci sulla via Antonio Meucci.

**L'ortofoto per la geolocalizzazione del bene è riportata nel paragrafo 12 relativo alla valutazione del bene.**

## 2. INDIVIDUARE E DESCRIVERE CIASCUN LOTTO

L'edificio, di cui fa parte l' unità immobiliare oggetto di pignoramento, è un fabbricato composto da sei appartamenti collocati su due piani e da quattro garage interrati, sito nel Comune di Melito (NA) in Via A. Volta n. 38, ricadente in zona B, classificata "zona di completamento" secondo il P.R.G. vigente, confinante su due lati con particelle edificate e su altri due con la Via A. Volta e la Via Meucci (*cf. Allegato 2.01 - Estratto di mappa catastale*). Nei luoghi adiacenti al citato edificio non si riscontrano importanti infrastrutture tali da apportare valore aggiunto all'immobile.



Il fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è costituito da strutture verticali in c.a. e da solai in latero c.a. con copertura a terrazza piana. L'accesso all'appartamento è consentito da un attraversamento di un'ampia area condominiale, posta a piano terra con accesso da portone pedonale su Via A. Volta n. 38, e una rampa di scale che porta al pianerottolo del piano primo, dove a sinistra è collocata la porta d'ingresso all'appartamento oggetto dell'ispezione.

L'intera unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione secondo le risultanze dell'accurata ispezione effettuata durante l'accesso all'immobile, dove è stato possibile osservare evidenti lavori di manutenzione straordinari di recente realizzazione interessando gran parte dell'appartamento, mentre su una minima parte di esso, seppure in condizioni di piena funzionalità, si osservavano presenze di attrezzature che riportavano a lavori in corso e in fase di completamento.

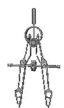
#### 1. Composizione dell' Immobile

L'immobile, identificato come unità negoziale 1, risulta una porzione immobiliare posta nell'edificio sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) in Via Alessandro Volta n.38; censita al N.C.E.U. del su menzionato comune (codice F111) al foglio 3 - particella 640 - sub 7 piano primo - categoria A/2 - classe 4 - superficie totale catastale 151 m<sup>2</sup> - escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup> - rendita € 506,16. L'immobile in sostanza è posto al piano primo di una palazzina realizzata con struttura portante, per quanto rilevabile, intelaiata in c.a.

All'immobile si accede tramite un androne condominiale che da accesso ai collegamenti verticali attraverso una scala interna incidente sul ballatoio dello stabile.

La facciata esterna è rivestita da intonaco civile tinteggiato con colore chiaro e al momento dell' ispezione risultava in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie totale di c.a. mq 151,00 esclusi 8,00 mq di aree scoperte (superfici catastali risultanti da visure allegate alla presente) con altezza interna pari a m 3,00. Ai vari ambienti si accede attraverso un ingresso/soggiorno dove trovano posto la cucina e il disimpegno, attraverso il quale si accede alla restante parte dell'appartamento, composto da tre camere da letto e da due bagni, di cui uno con accesso da una delle camere da letto ancora in fase di completamento, e ad un ripostiglio. L'appartamento è provvisto di due affacci con balconi sulla Via Antonio Meucci



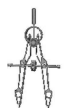
(traversa della Via Alessandro Volta) e sul cortile interno. Gli infissi sono in legno con vetro da 4 mm e si presentano in discrete condizioni con tapparelle esterne in plastica non tutte funzionanti. L'impianto elettrico è protetto da un centralino posto all'ingresso dell'appartamento con alimentazione da un misuratore ENEL posto nell'androne del palazzo con relativo codice identificativo "POD". L'impianto di riscaldamento è inesistente.

TABELLA A\_SUPERFICIE COMMERCIALE

Ambienti	Superficie a base di calcolo	Ragguaglio	Superficie ragguagliata
ingresso /soggiorno	32,99 mq		
Cucina	18,21 mq		
disimpegno	6,39 mq		
ripostiglio	2,93 mq		
letto 1	16,73 mq		
bagno 2	5,75 mq		
letto 2	20,81 mq		
letto 3	15,70 mq		
bagno 1	6,72 mq		
<b>TOTALE</b>	<b>126,23 mq</b>	<b>100%</b>	<b>126,23 mq</b>
balcone 1	17,80 mq	30%	5,34 mq
balcone 2	10,06 mq	30%	3,02 mq
<b>TOTALE superficie a base di calcolo</b>			<b>134,59 mq</b>

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è di mq 134,59, il cui valore è stato calcolato prendendo come riferimento il DPR 138/98, ovvero sommando al valore delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo (balconi). Ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile che generalmente viene calcolata "vuoto per pieno", dato dal "volume della parte in elevazione del fabbricato" (DPR 138/98), ne consegue il valore del volume totale pari a **403,76 mc** essendo l'altezza dei vari vani pari a **h = 3 m**.

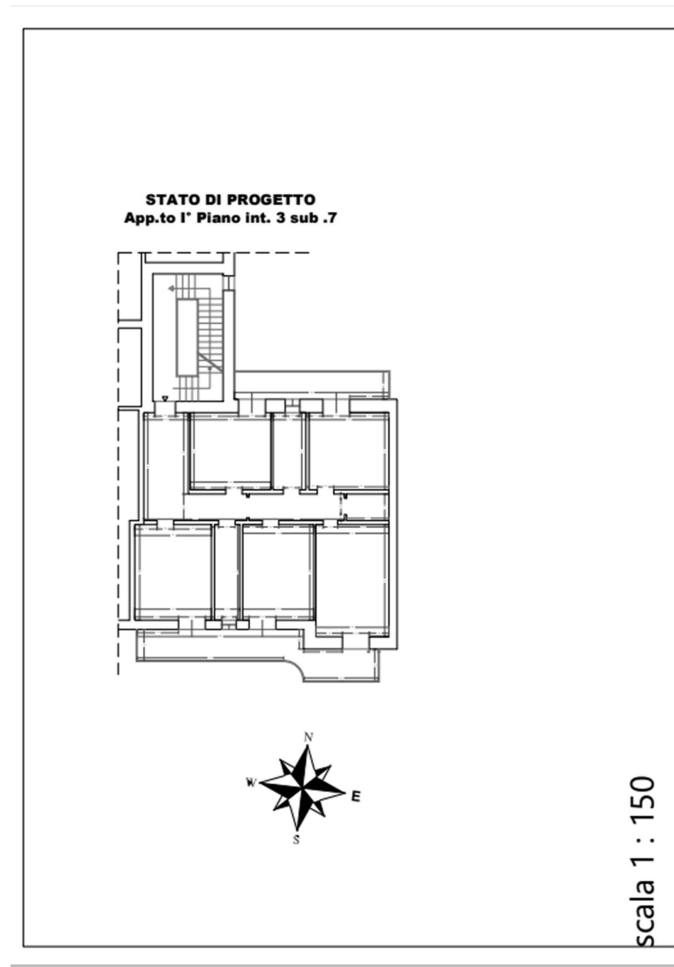
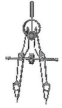


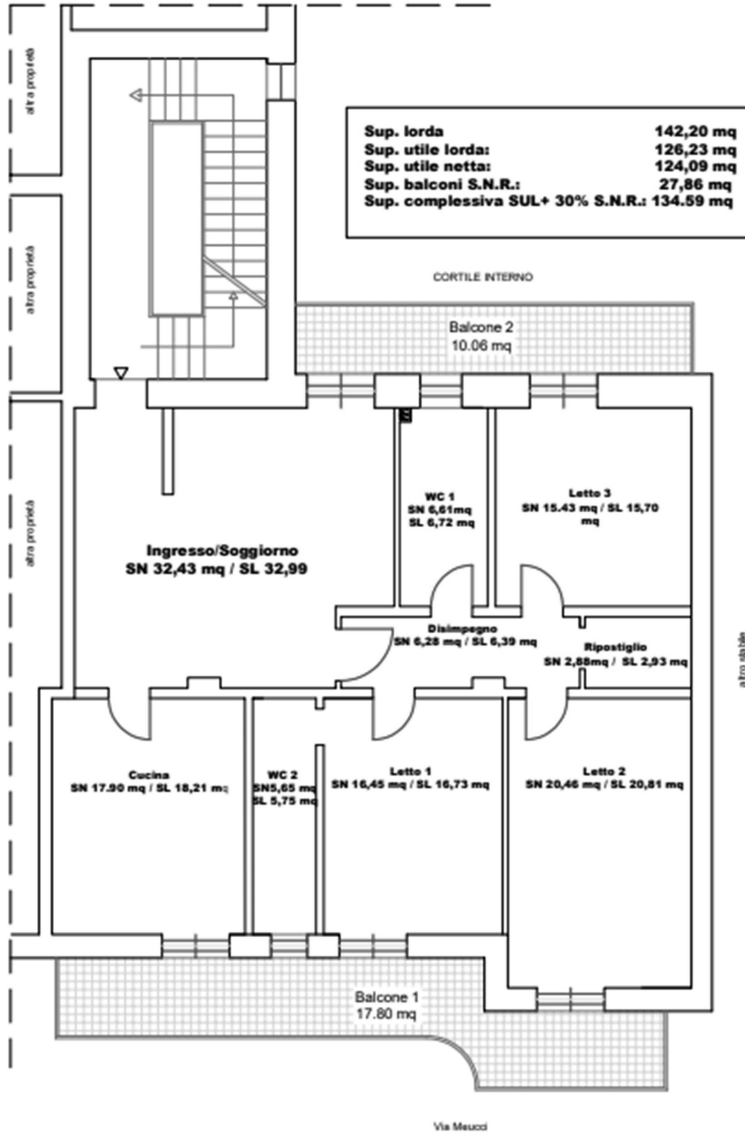
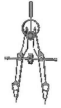


L' unità immobiliare non è provvista di Certificazione Energetica, ed essendo però l'Attestato di Prestazione Energetica, noto come APE, indispensabile per la vendita degli immobili si provvede a quantizzare l'onere derivante per l'acquisizione della suddetta certificazione, il cui costo è funzione dei metri quadrati dell'appartamento, che per il caso di specie si concretizza in un verosimile valore di € 200,00 oltre € 10,00 per tassa di registrazione al Catasto Energetico degli Edifici Regionale CEER ed € 1,00 di transazione, per un totale di € 211,00, oltre incombenti di Legge (CP e imposta di bollo per regime forfettario).

Per l'intera palazzina, nella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito minicondominio, il che esclude ogni possibilità di spese pregresse gravanti sull'appartamento legate a manutenzioni straordinarie. Dal punto di vista elettrico, l'immobile è alimentato da un punto di consegna dell'energia elettrica con misuratore installato nell'androne della palazzina in apposito box con potenza disponibile di 3 kW.

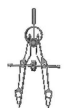
**Di seguito le planimetrie in formato ridotto di quanto autorizzato e dell'architettonico rilevato , in allegato quelle in formato esteso (cfr. Allegato 2.02)**





scala 1 : 100





### 3.IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento trovano corrispondenza con quelli emersi dalle indagini effettuate negli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto del Comune di Melito (Na). La "Visura Storica Catastale dell' Immobile" viene riportata negli allegati (*cf. Allegato 3.01*).

Dall' analisi della visura storica dell' immobile, si desume l'esistenza della regolarità catastale ancor prima del 1987, anno di meccanizzazione del catasto, dove l'impianto risultava intestato ai germani ██████████, per poi seguire le naturali trascrizioni fino all'acquisto a favore del Sig. ██████████, con atto registrato al catasto in data 12/12/2003.

Dal rilievo metrico effettuato sul posto, è emerso che la planimetria catastale allegata alla visura (*cf. Allegato 3.02- Planimetria catastale*) risulta leggermente differente dallo stato reale dei luoghi.

Tale verifica ha evidenziato incoerenze che, seppur non apparentemente incidenti sulla consistenza catastale, andrebbero sistemate mediante l'aggiornamento della scheda catastale con la presentazione del "DOCFA" per la diversa distribuzione degli spazi interni, e successiva comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Melito (NA), previo pagamento sanzione amministrativa di euro 1.000,00, ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 DPR 380/01 s.m.i..

#### Abitazione a P1 sub 7:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

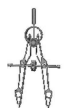
#### AGGIORNAMENTO CATASTALE

La quantizzazione dei costi necessari all'aggiornamento catastale, che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'esecutato, comprende:

#### VARIAZIONE PLANIMETRIA

compensi professionali di € 300,00 per n. 1 denuncia di variazione di fabbricato urbano mediante procedura DOCFA, compreso l'aggiornamento del relativo elenco immobili e la redazione dell'elaborato planimetrico

- tributi catastali e bolli (€ 50,00 + € 1,00 spese transazione telematica).



### TOTALE ONERI AGGIORNAMENTO CATASTALE

€ 300,00 + € 51,00 = € 351,00 (arrotondato euro trecentocinquanta)  
oltreincumbenti di Legge (CP e IVA)

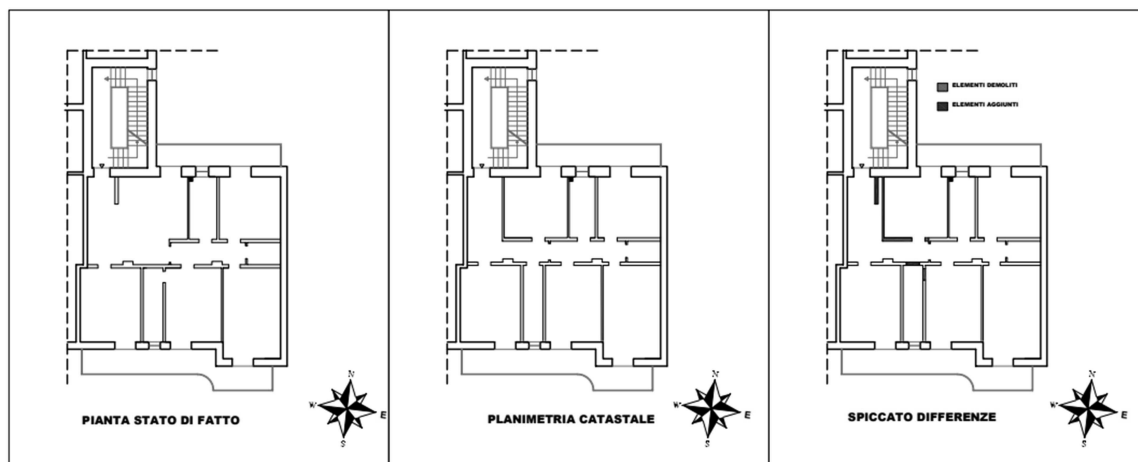
### VERIFICA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle medesime.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

L'unità immobiliare in esame non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, come richiesto nel conferito incarico mandato, si provvede a quantizzare l'onere derivante di € 200,00 oltre € 10,00 per tassa di registrazione APE al Catasto Energetico degli Edifici Regionale CEER ed € 1,00 di transazione, per un totale di € 211,00, oltre incumbenti di Legge (CP e imposta di bollo per regime forfettario).

Dal confronto della planimetria dello stato dei luoghi con quella catastale si rilevano differenze riconducibili sostanzialmente a modifiche interne, come evidenziate nella seguente grafica.



scala 1 :250



## 4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

### UNITA' NEGOZIALE - LOTTO UNICO

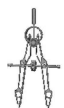
- appartamento posto nel fabbricato, ubicato in Melito (NA) in Via A. Volta n. 38, piano primo per complessivi sette vani, composto da salone, cucina, due camere da letto, bagno, e balcone, confinante con la Via A. Volta e con proprietà Ciampa; censito nel N.C.E.U del Comune di Melito (NA) al Fgl. 3 p.lla 640 sub. 7 categoria A/2 classe 4 vani 7 RC Euro 506,13. L'immobile risulta conforme catastalmente, ad eccezione di lievi difformità sistemabili amministrativamente come precedentemente dettagliato.

➤ **Valore base netto € 140.850,00.**

**(il valore base d'asta dell'unità immobiliare è di € 140.850,00,** comprensivo delle detrazioni di tutti gli oneri economici gravanti tuttora sul bene, per adeguarlo al libero mercato, oltre ad una decurtazione stimata del 10%).

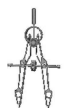
L'unità immobiliare risulta autorizzata dal punto di vista urbanistico con la istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 prot. 5998 presentata in data 31/07/1986 per l'intero fabbricato di cui fa parte, ma non essendo la stessa stata ritirata comporta il pagamento della oblazione ricalcolata comprensiva di interessi, oltre agli oneri concessori riferiti all'epoca dell'abuso, il tutto come dettagliato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

- Immobile – appartamento posto a piano primo interno 3





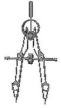




Le foto in formato esteso sono riportate negli allegati (***cf. Allegato 4.01***)

## 5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dalla certificazione allegata agli atti, in merito alla ispezione ipotecaria e dall'atto di compravendita rilasciato dall'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere conforme all'originale, risulta che l'esecutato sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], è titolare per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in regime di SEPARAZIONE DI BENI della unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo civile, di cui al pignoramento, sita in Melito di Napoli (NA) e censita nella sezione urbana al Foglio 3 Particella 640 Subalterno 7 classe A2 consistenza sette vani - indirizzo



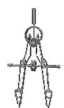
Via Alessandro Volta n. civico 38 Piano 1 Interno 3. Il suddetto immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] con trascrizione a favore del 18/12/2003 - registro particolare 37208 - registro generale 52701 - Pubblico Ufficiale Rizzo Francesco - repertorio 389/100 del 12/12/2003 atto tra vivi - compravendita da [REDACTED] nato il 28/09/1957 a Melito di Napoli (NA).

Del su menzionato atto di compravendita, si è preliminarmente avuta copia informale dal Notaio Francesco Rizzo e successivamente, con formale richiesta, si è ottenuta copia conforme dall'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (*cf. Allegato 5.01*), contenente la copia fornita preliminarmente dal notaio Rizzo, la copia conforme dell'atto di compravendita e la ricevuta di pagamento per il rilascio dell'atto.

La suddetta formalità risulta annotata il 18/06/2021 al n. 4011 di inefficacia parziale del seguente tenore: Il Giudice Dott.ssa Agnese Margarita, definitivamente pronunciando sulle domande come proposte, così provvede: accoglie parzialmente la domanda e per l'effetto dichiara ex art 2901 c.c. l'inefficacia nei confronti di Giordano Raffaele e Limatola Rosaria dell'atto pubblico ufficiale Rizzo Francesco repertorio 389/100 del 12/12/2003 trascritto il 18/12/2003 registro particolare 37208 registro generale 52701 dell'immobile in oggetto.

Ai fini della provenienza ultraventennale si elencano i seguenti titoli:

- Con atto a rogito del Notaio Gennaro Miranda in data 18/11/1975 trascritto in data 27/11/1975 - registro particolare 17424 - registro generale 20058 - i germani [REDACTED] [REDACTED], acquistano in parti uguali tra loro il suolo in Melito di Napoli di are 7,06 identificata al catasto dalla particella 640 del foglio 3 da [REDACTED] nato a Napoli il 29/05/1901 e [REDACTED], nata a Napoli il 25/04/1905.
- Con successivo atto a rogito del Notaio Pappa Monteforte Vincenzo repertorio 3494 del 16/07/2003 trascritto in data 25/07/2003 - registro particolare 22655 - registro



generale 31573 i germani [REDACTED]  
in regime di comunione di bene con [REDACTED]  
procedevano alla divisione degli immobili edificati sul suolo precedentemente  
acquistato. A [REDACTED] tra gli altri viene attribuito l'intera proprietà  
dell'immobile in Melito di Napoli (NA) catasto fabbricati Sezione urbana - Foglio 3 -  
Particella 640 - Subalterno 7 - classe A2 - Piano primo - Abitazione di tipo civile-  
consistenza sette vani - indirizzo Via Melitiello.

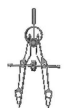
Dall'analisi degli atti ed in particolare dalla certificazione rilasciata dalla dott.ssa Concetta  
Valentino, notaio in Giugliano in Campania (NA), datata 29/11/2021, si evince che la  
costruzione realizzata sul terreno, censito al catasto terreni del Comune di Melito di  
Napoli al foglio 3 particella 640 di are 7,06, risulta condonato per l'art. 4 della legge  
47/1985, dai sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED] in data 30 aprile 1986 con domande acquisite con numeri di protocollo 5963,  
5992 e 5964 del predetto comune, avente per oggetto una costruzione con struttura in  
muratura di tufo su tre livelli fuori terra, il che aveva comportato una trascrizione in data  
25/07/2003 - **per atto unilaterale d'obbligo edilizio** - a favore del Comune di Melito.

Tutto quanto sopra accertato, consente di confermare l'allineamento tra le intestazioni  
dei registri catastali e i nominativi della nota di trascrizione ai Registri Immobiliari.

## 6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO

Dalla consultazione degli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito (NA)  
e dalla lettura della certificazione rilasciata in data 05/12/2022 dal Dirigente dell'Area  
Tecnica (*Allegato cfr. 6.01 Certificazione di riscontro di accesso agli atti*), si desume che  
per l'intero immobile censito al C.F. al foglio 3 particella 640 sono state presentate le  
seguenti pratiche di condono:

- a. Condono n. 5963/86 del 30/04/86, per il quale è stata rilasciata concessione in  
sanatoria con provvedimento dirigenziale n. 70 del 27/06/2014 per i sub 5-8-13.
- b. Condono n. 5964/86 del 30/04/86 comprendente la porzione immobiliare sub 7,  
oggetto di pignoramento, tuttora non esitata e che non risultano provvedimenti di  
ordinanze di procedura esecutiva.
- c. Condono n. 5962/86 del 30/04/86 tuttora non esitata



Che per il condono al punto b, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, risultano pagate l'oblazione oltre gli oneri concessori di urbanizzazione.

#### Storico:

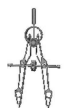
La costruzione di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risale verosimilmente al periodo 1978-1980, partendo dall'acquisto del terreno da parte dei germani [REDACTED]  
[REDACTED], con atto a rogito del Notaio Gennaro Miranda in data 18/11/1975, trascritto in data 27/11/1975 - registro particolare 17424 - registro generale 20058 - sito in Melito di Napoli di "are 7,06", identificato al catasto terreni dalla particella 640 del foglio 3 contro [REDACTED] e [REDACTED].

Successivamente i germani [REDACTED] in regime di comunione di bene con [REDACTED]), con successivo atto a rogito del Notaio Pappa Monteforte Vincenzo repertorio 3494 del 16/07/2003 trascritto in data 25/07/2003 - registro particolare 22655 - registro generale 31573, procedevano alla divisione degli immobili edificati sul suolo precedentemente acquistato. A [REDACTED] tra gli altri veniva attribuito l'intera proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) catasto fabbricati Sezione urbana - Foglio 3 - Particella 640 - Subalterno 7 - classe A2 - Piano primo - Abitazione di tipo civile- consistenza sette vani - indirizzo Via Melitiello, (ovverosia l'appartamento oggetto di pignoramento).

#### Attuale:

La porzione immobiliare è situata all'interno di un fabbricato posto nella "zona B - Zona di Completamento secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n. 12 in data 06/10/87 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 24/05/04 e definitivamente approvato con D.P.A.P. n. 1010 in data 2/12/2007.

Di seguito l'estratto di mappa catastale:

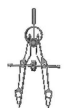


In sintesi, dai grafici allegati alla pratica di condono n. 5964/86 emerge che la porzione immobiliare identificata con il sub 7, oggetto di pignoramento, è conforme ai grafici di progetto allegati alla relativa pratica edilizia, e che non risulta rilasciata alcuna certificazione di agibilità/abitabilità.

La non perfetta "conformità" dell'immobile, derivante da una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto alle planimetrie allegate alle pratiche di condono, nonché a quelle dichiarate all'Agenzia delle Entrate (Catasto), non compromette la libera commerciabilità del bene, costituendo un "abuso minore" e sanabile amministrativamente, e di conseguenza l'alienabilità del bene.

## 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di pignoramento, risultava **OCCUPATO dai conduttori**, come evidenziato nel verbale di sopralluogo, datato 11 novembre 2022, stilato alla presenza della sig.ra [REDACTED], intestataria del contratto di locazione che a seguito di approfondimenti ne viene accertata la validità e con registrazione in data successiva alla notifica del pignoramento. L'immobile risultava occupato da persone e da cose e gli ambienti interni si presentavano in buono stato di conservazione con la presenza di



attrezzature che riconducevano a lavori di manutenzione straordinaria ancora in fase di completamento.

All'atto del sopralluogo, la conduttrice sig.ra [REDACTED] dichiarava che l'appartamento era stato dato in locazione a titolo oneroso con regolare contratto di affitto assicurando di fornire copia al Custode Giudiziario mediante il locatore sig. [REDACTED]

Tanto premesso, dalla successiva verifica della documentazione in atti, in merito alla locazione dell'appartamento, sono emersi i seguenti elementi che sinteticamente si espongono in forma tabellare :

UNITA' NEGOZIALE 1 • Appartamento per civile abitazione, sito in Melito di Napoli (F111) alla Via Alessandro Volta n. 38, riportato nel C.F. Foglio 3 – Part. 640 sub 7 – P1 – Cat A/2 – CL 4 di vani 7 RC 506,13, superficie totale mq 151 – superficie coperta mq 143.					
Tipologia Contratto	Locatore	Conduttore	Durata locazione	Canone	Registrazione
Locazione ad uso abitativo	[REDACTED]	[REDACTED]	Anni 4+4 Dal 15/07/2022 Al 14/07/2026	€6.600,00 /anno €550,00 /mese	Agenzia Entrate ufficio territoriale di Aversa acquisito con protocollo 22063019415029499 del 30/06/2022

Dai risultati delle indagini effettuate presso L'Agencia delle Entrate di Aversa è emerso, come da allegato (CFR Allegato 7.01 copia conforme contratto di locazione ed altro), che la registrazione del contratto era stata regolarmente effettuata in modalità telematica senza deposito del testo del documento, che consentiva di riscontrare condizioni perfettamente coerenti a quelle contenute nella copia fornita dal sig. [REDACTED] no, in merito alla durata della locazione e del relativo corrispettivo, seppure alla data della richiesta non risulta presente l'addebito sul conto corrente bancario. Il contratto sostanzialmente è ad uso locativo regolamentato dall'articolo 2923 del Codice Civile e dalla data di registrazione emerge che la locazione non è opponibile da parte di chi ha subito l'espropriazione, overosia dal sig. [REDACTED] nei confronti dei creditori



precedenti sigg.ri Raffaele Giordano e Rosaria Limatola, essendo la data certa di registrazione del contratto “30/06/2022”, successiva alla data di notifica del pignoramento del “21/10/2021”.

Detto ciò, la tipologia di contratto di locazione in esame rientra nella casistica di **“immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura”** e pertanto, oltre alle acquisizioni del certificato storico di residenza dell'occupante “sig.ra [REDACTED]” e di copia conforme del contratto di locazione, richiesta all' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Aversa, a mezzo pec datata 22/11/2022, come da allegato, si provvede di seguito a quantificare il canone di locazione di un immobile appartenente alla tipologia dell'immobile pignorato.

Il calcolo è stato impostato fondamentalmente su metodologia di confronto, ovvero sia attraverso la consultazione delle offerte di agenzie immobiliari relative a locazioni di appartamenti simili a quello, oggetto di pignoramento, sia per quanto riguarda la localizzazione sia per lo stato d'uso.

Per dare maggiore attendibilità al valore proceduralmente calcolato, si è provveduto ad effettuare confronti con valutazioni provenienti da altri metodi, come calcolo da tabelle OMI, messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, e calcolo da dati provenienti dall'accordo territoriale fatto tra il Comune di Melito e le organizzazioni dei proprietari, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del Decreto 16 gennaio del Ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture, di concerto con il Ministro delle Economie e Finanze. Tale accordo prevede, previa definizione di aree omogenee del territorio, la fissazione dei “valori di locazione **“minimo e massimo per mq”** in funzione di standard valutativi dello stato e condizioni dell'appartamento in esame. Infine si è provveduto a verificare il mercato attraverso la consultazione di annunci di agenzie immobiliari della zona.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito la procedura di calcolo del valore di affitto dell'immobile oggetto di pignoramento:

LOCAZIONE N.1 - Intero appartamento concesso in affitto con contratto di locazione alla sig.ra [REDACTED]:

### 1. Calcolo parametrico Tabelle OMI



Il calcolo è stato effettuato prendendo come dato di partenza la superficie convenzionale rilevata dell'appartamento di mq 134,59 mq, composta da 126,23 mq di superficie utile abitabile e di 8,36 mq di superficie accessoria ragguagliata (balconi)).

Dalla consultazione delle seguenti tabelle OMI per locazioni ad uso abitativo nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) si rileva un costo di locazione compreso tra 2,8 e 4,3 €/mq.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**  
Provincia: NAPOLI  
Comune: MELITO DI NAPOLI  
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA EST  
Codice zona: D3  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	920	L	1,9	2,8	L
Box	Normale	540	830	L	2	3,1	L
Ville e Villini	Normale	940	1450	L	2,9	4,5	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

per cui ne scaturiscono i seguenti valori:

Canone di locazione minimo = (mq 134,59 X € 2,8 = € 377,00 €/mese)

Canone di locazione massimo = (mq 134,59 X € 4,3 = € 579,00 €/mese)

**Il valore medio di € 478,00 costituisce il “canone di locazione dell’immobile pignorato” calcolato prendendo come riferimento le tabelle OMI.**

## 2. Calcolo accordo Comune di Melito (NA)





Con i riferimenti fissati nel testo dell'accordo del Comune di Melito, ne consegue un valore medio di € 412,00, calcolato da  $(€ 23 * 134,59 \text{ pari a } 3096,00/12 = € 258,00 / \text{mensili})$  e da  $(€ 49 * 134,59 = 6.595,00/12 = € 550,00 / \text{mensili})$ .

**Il valore medio di € 404,00 costituisce il "canone di locazione dell'immobile pignorato" calcolato prendendo come riferimento l'accordo esistente per il Comune di Melito.**

### **3. Calcolo procedurale richiesto da GE**

Dalla indagine di mercato, in merito ai canoni di locazione di appartamenti pubblicati dalle Agenzie Immobiliari della zona d'interesse sono emerse le seguenti offerte:

N°	Piattaforma/agenzia	Data inserimento	Ubicazione	Superficie appartamento	Canone mensile
1	<i>Subito.it</i>	<i>30/09/2022</i>	<i>Melito di Napoli - zona centrale</i>	<i>160 mq</i>	<i>€ 650,00</i>
2	<i>Tecnocasa Immobiliare</i>	<i>24/11/2022</i>	<i>Melito di Napoli - Via Roma</i>	<i>123 mq</i>	<i>€610,00</i>
3	<i>DREAM Immobiliare</i>	<i>26/10/2022</i>	<i>Melito di Napoli - Via Signorelli</i>	<i>150 mq</i>	<i>€ 600,00</i>
4	<i>Immobiliare.it</i>	<i>02/11/2022</i>	<i>Melito di Napoli - Via Signorelli</i>	<i>120 mq</i>	<i>€ 610,00</i>

La rapida analisi degli importi correlati alle superfici del precedente prospetto, consente di confermare che il dato proveniente dalla indagine delle offerte di mercato delle Agenzie Immobiliari, nell'ambito del Comune di Melito di Napoli, determini un valore a mq di € 4,52 / mensili consentendo di confermare per il caso di specie che :

**Il valore più adeguato della locazione dell'appartamento, oggetto di pignoramento, è di € 600,00/mensili.**

Il valore così determinato, complessivamente allineato al prezzo pattuito nel contratto di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento, e peraltro maggiore dei valori scaturiti



da metodi integrativi, consente di escludere l'ipotesi di inadeguatezza e pertanto di non prevedere un'eventuale indennità di occupazione.

## 8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze della ispezione ipotecaria sintetica per nominativo n. T354216 del 05/06/2023 (cfr. *Allegato 8.01*), della certificazione notarile sostitutiva, oltre che dagli atti catastali e dalla documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Melito (NA), hanno consentito di accertare l'inesistenza di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile nell'ambito urbanistico /catastale e la presenza delle ipoteche gravanti sull'immobile che qui di seguito si provvede ad elencare:

1. Trascrizione contro del 23/01/1997 - Registro Particolare 3116 Registro Generale 3531 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 12722 del 09/10/1996 Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa Di Fallimento riguardante il suolo in Melito di Napoli di are 7,06 identificata al catasto dalla particella 640 del foglio 3 a favore Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 contro [REDACTED].
2. Trascrizione contro del 25/07/2003 - Registro Particolare 22654 Registro Generale 31572 Pubblico Ufficiale Pappa Monteforte Vincenzo Repertorio 3478 del 08/07/2003 Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio Giudiziario che riguarda l'immobile sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 3 Partcella 640 Subalterno 7 Natura A2 abitazione di tipo civile a favore del Comune di Melito di Napoli (NA) per il diritto di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/4 in regime di separazione di beni, [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/4 in regime di comunione legale con [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime legale con [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di separazione di beni del seguente tenore avendo i suddetti presentato domande di condono al Comune di Melito di Napoli (NA) in data 30 aprile 1986 assunte con i nn. di protocollo 5963, 5992 e 5964 relative ad un fabbricato di loro proprietà oggetto della presente trascrizione con struttura in muratura di tufo che si sviluppa diu tre livelli fuori terra, i quali per usufruire dei benefici previsti dall'articolo 4 della legge 47/1985 si impegnavano alla stipula dell'atto



assumendone i seguenti obblighi convenzionali: il prezzo di cessione di cessione degli alloggi dovrà essere inferiore a quello ricavato dal prodotto della superficie convenzionale con il costo di produzione (legge 392/78) e successione modifiche, non è consentita la locazione degli alloggi convenzionati prima del rilascio del certificato comunale di abitabilità, in caso di inosservanza di tale obbligo la parte concessionaria sarà tenuta al pagamento di una penale pari al canone semestrale di locazione. La concessionaria sarà tenuta al pagamento dell'importo dell'imposta pari alla differenza tra la maggiore somma dovuta per oblazione e quella effettivamente versata, maggiorata dell'interesse ordinario qualora contravvenga agli obblighi convenzionalmente assunti di cui alla presente circa il prezzo di cessione e il canone di locazione dell'immobile. La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni venti dalla trascrizione nei registri immobiliari. Sono state richieste le agevolazioni di cui all'articolo 30 della legge 10/77 che rinvia all'articolo 32, comma 2, del d.p.r. 601/73.

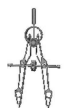
3. Trascrizione contro del 09/03/2004 - Registro Particolare 8164 Registro Generale 11155 Pubblico Ufficiale Tribunale Sezione Staccata di Marano Repertorio 173/2004 del 09/02/2004 Domanda Giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione riguardante l'immobile sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) catasto fabbricati sezione urbana dalla particella 640 del foglio 3 subalterno 7 abitazione di tipo civile a favore di Giordano Raffaele e Limatola Rosaria contro [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto richiesta di annullamento e revoca del contratto di compravendita giusto atto per notar Francesco Rizzo del 12.12.2003 repertorio 389 trascritto il 18/12/2003 ai nn. 52701/37208.
4. Trascrizione contro del 29/09/2010 - Registro Particolare 29030 Registro Generale 42567 Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Repertorio 2252 del 04/08/2010 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili riguardante l'immobile sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) catasto fabbricati sezione urbana dalla particella 640 del foglio 3 subalterno 7 abitazione di tipo civile a favore di [REDACTED]: sede di Frattamaggiore (NA) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED].
5. Trascrizione contro del 09/01/2013 - Registro Particolare 1110 Registro Generale 1300 Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Repertorio 25519 del 12/10/2012 atto



esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili riguardante l'immobile sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) catasto fabbricati sezione urbana dalla particella 640 del foglio 3 subalterno 7 abitazione di tipo civile a favore di [REDACTED] sede di Frattamaggiore (NA) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/1.

6. Trascrizione contro del 21/06/2013 - Registro Particolare 19469 Registro Generale 25639 Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli sezione distaccata di Marano Repertorio 7749 del 04/05/2011 Verbale di pignoramento immobili riguardante l'immobile sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) catasto fabbricati sezione urbana dalla particella 640 del foglio 3 subalterno 7 abitazione di tipo civile a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la proprietà di 1/1.
7. Trascrizione contro del 08/06/2018 - Registro Particolare 20163 Registro Generale 26139 Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli NORD Repertorio 5788/2018 del 25/05/2018 verbale di pignoramento riguardante l'immobile sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) catasto fabbricati sezione urbana dalla particella 640 del foglio 3 subalterno 7 abitazione di tipo civile a favore di Giordano Raffaele e Limatola Rosaria contro [REDACTED] per la quota di 1/1.
8. Trascrizione contro del 11/116/2021 - Registro Particolare 40729 Registro Generale 55221 Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli NORD Repertorio 8512/2018 del 08/10/2021 verbale di pignoramento riguardante l'immobile sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) catasto fabbricati sezione urbana dalla particella 640 del foglio 3 subalterno 7 abitazione di tipo civile a favore di Giordano Raffaele e Limatola Rosaria contro [REDACTED] per la quota di 1/1.

Dall'attenta analisi delle prescrizioni attive gravanti sull'immobile, sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) catasto fabbricati sezione urbana dalla particella 640 del foglio 3 subalterno 7 abitazione di tipo civile di proprietà dell'esecutato per la quota 1/1, ne scaturisce la necessità di proporre approfondimenti in merito alle ipoteche gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento, almeno per quelle che scaturiscono da atti giudiziari con sentenza dichiarativa di fallimento riguardante il suolo su cui è stato edificato l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, e le due trascrizioni riguardanti l'appartamento oggetto di pignoramento a favore della



██████████ con sede in Frattamaggiore attraverso consultazione di specifici atti del Tribunale di Napoli per conoscere sostanzialmente il credito preteso dai precedenti.

Sotto l'aspetto tecnico, invece, come anticipato precedentemente, non risultano operazioni in corso da compromettere la procedura esecutiva di pignoramento come ad es. di cessione di cubatura - di suolo demaniale e di gravato da censo, livello, uso civico o altro peso; non risultano peraltro limitazioni d'uso anche di natura condominiale; non risultano difformità gravi di tipo urbanistico; non risultano difformità gravi catastali.

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, non risultano diritti di prelazione legale.

Come si evince dal certificato allegato inerente il riscontro di accesso agli atti, rilasciato dal Dirigente del settore Urbanistica del Comune di Melito (CFR ALLEGATO 6.01), il bene oggetto di riscontro, non risulta patrimonio indisponibile e inalienabile, e come tale non soggetto al regime speciale dei beni demaniali e di conseguenza non inalienabile e non gravato da usi civici, essendo il terreno su cui è stato costruito di proprietà privata.

## 9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE

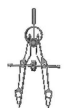
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è ubicato in una zona classificata "B- di Completamento" dal P.R.G. vigente per il Comune di Melito escludendo ogni possibilità di eventuale proprietà demaniale del suolo.

## 10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI

Il suolo su cui è stato edificato l'intero fabbricato non è a rischio idrogeologico, da quanto risulta dall'Autorità di Bacino della Regione Campania, non è di interesse artistico o storico e non risulta patrimonio indisponibile/inalienabile. Non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso.

## 11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Le informazioni acquisite dalla locataria durante l'intervento di accesso all'immobile ha consentito di accertare che l'immobile risulta essere utilizzato esclusivamente dalla



locataria e dalla sua famiglia, e di poter escludere la presenza di pregresse spese di gestione provenienti da procedimenti in corso.

## 12. VALUTAZIONE DEI BENI

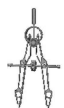
L'immobile oggetto di stima, come descritto nei paragrafi precedenti, è un'abitazione di civile abitazione in uno stabile in C.A. con ingresso indipendente.

Per la stima si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile ed è stata effettuata un'analisi multi-parametrica, individuando unità di riferimento nello stesso segmento di mercato.

L'immobile oggetto di stima viene ad insediarsi in un contesto di tipo residenziale, ben collegato con i comuni limitrofi e caratterizzato da un discreto numero di servizi ed attività commerciali.

Essendo stata già ampiamente trattata la descrizione puntuale dell'immobile, si riporta, di seguito, una tabella di ricapitolazione dei dati, che permette un immediato inquadramento del bene, ai fini della stima.

CIVILE ABITAZIONE – SUBJECT	
Descrizione sintetica	Appartamento con ingresso condominiale
Ubicazione	Via Alessandro Volta n.38, Melito di Napoli (NA)
Caratteristiche immobile	Immobile collocato al primo piano di un edificio in C.A. con solai latero-cementizi e trespaccanti rivestite con rivestimento minerale acrilico antialga al quarzo, per la protezione e la decorazione di superfici esterne, rifinito GRAFFIATO, costituito da dà un ingresso/salone, cucina, tre camere, disimpegno, due bagni e da un ripostiglio. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico alimentato dal sistema idrico comunale e rete di scarico di acque bianche e scure con convogliamento verso la rete pubblica fognaria.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona urbana periferica del Comune di Melito di Napoli (zona OMI D3). Contesto di tipo residenziale ben collegato con i comuni limitrofi e caratterizzato da un discreto numero di servizi ed attività commerciali.
Mercato di riferimento	Mercato immobiliare
Fase di mercato	In recessione



NOTA	L'arredo personalizzato ed alcune finiture avente carattere superfetativo non concorrono alla formulazione del valore di mercato in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili acquirenti
------	---

Dall'analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si evince che il plesso ricade in zona periferica, zona B del Comune di Melito (NA).

Di seguito si riporta una ripresa aerea dell'immobile.

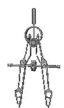


**Localizzazione immobile oggetto di stima**

Dalle indagini espletate è emerso che il mercato locale, con riferimento a immobili ad uso residenziale identificabili come piccole abitazioni unifamiliari, pur evidenziando una piccola dinamicità, sta risentendo della situazione di crisi del settore. Il dato non risulta scostarsi molto dagli andamenti medi nazionali come riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (Tabella OMI).

Tale andamento non ha permesso l'individuazione di compravendite già avvenute realmente significative per il caso in esame.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MELITO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA EST

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

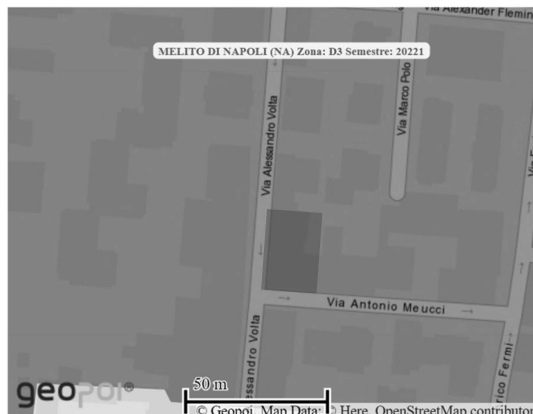
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	920	L	1,9	2,8	L
Box	Normale	540	830	L	2	3,1	L
Ville e Villini	Normale	940	1450	L	2,9	4,5	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (Tabella OMI).

Negli ultimi dieci anni, infatti, il mercato immobiliare ha subito un calo dei valori di compravendita nel settore in esame.

Si è quindi proceduto ad acquisire dati di proposte di compravendita sul territorio comunale di Melito di Napoli, presso operatori del settore.

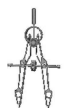
Sono stati presi in esame immobili siti in zone omogenee corrispondenti a quella in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Nello specifico sono stati individuati quattro comparabili, ubicati in un contesto periferico o in fase di riqualificazione.

### Primo comparabile: **Comp. A**

Vendita di abitazione singola unifamiliare, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 128.000 €, per cui può essere ipotizzato, in base alle indicazioni fornite dall'agenzia una percentuale di allineamento di circa il 7%. Di seguito una descrizione dell'immobile.





ABITAZIONE - COMPARABILE A (Comp.A)	
Descriz. sintetica	Abitazione unifamiliare indipendente
Fonte annuncio di vendita	pubblicazione sul sito immobiliare.it dell'agenzia Tecnorete s.r.l. sita in Via Roma n.471,80017 Melito di Napoli (NA)
Ubicazione	Via Giacomo Puccini 12, Comune di Melito di Napoli (NA)
Caratteristiche immobile	Appartamento di ampie metrature ubicato al 5 piano con ascensore. Entrando veniamo accolti dal disimpegno che separa la cucina con balcone e il salone con punto luce, proseguendo il corridoio ci accompagna verso la zona notte con le due camere da letto e un bagno. Nel prezzo è comprensivo di Box Auto.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona centrale, lungo il perimetro sud del centro urbano, zona B2-OMI. Contesto di tipo residenziale, sufficientemente servito.
Prezzo tot. proposto	128.000 €

TAB 2: Sintesi descrittiva del comparabile A

Di seguito localizzazione da satellite di google maps, localizzazione tramite zone OMI e foto del comparabile A



agenzia **intrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1  
Provincia: NAPOLI  
Comune: MELITO DI NAPOLI  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO- VIA ROMA E CORSO EUROPA (DA CONFINE SETTENTRIONALE A INCROCIO CON VIA MADONNELLE)  
Codice zona: B2  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

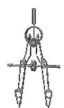
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1500	L	3	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	1000	L	2	3,1	L
Box	Normale	630	950	L	2,4	3,6	L
Vile e Villi	Normale	1000	1550	L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

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

## Secondo comparabile: Comp. B

Vendita di abitazione singola unifamiliare, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 148.000 €, per cui può essere ipotizzato, in



base alle indicazioni fornite dall'agenzia una percentuale di allineamento di circa il 10%.

Di seguito una descrizione dell'immobile.

<b>ABITAZIONE - COMPARABILE B (Comp.B)</b>	
Descriz. sintetica	Appartamento per civile abitazione
Fonte annuncio di vendita	Pubblicazione sul sito immobiliare.it dell'agenzia TecnoRete s.r.l. sita in Via Roma n.471,80017 Melito di Napoli (NA)
Ubicazione	Via Eduardo De Filippo n.10, Comune di Melito di Napoli (NA)
Caratteristiche immobile	Appartamento sito al quinto piano con ascensore, composto da soggiorno/ingresso, cucina, bagno e n.2 camere collegate da corridoio e balconata.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato nel centro urbano, zona B2-OMI. Contesto di tipo residenziale, ben servito e ben collegato con i comuni limitrofi
Prezzo tot. proposto	148.000€

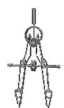
TAB 3: Sintesi descrittiva del comparabile B

Di seguito localizzazione da satellite di google maps, localizzazione tramite zone OMI e foto del comparabile B

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

### Terzo comparabile: Comp. C





Vendita di abitazione singola unifamiliare, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 210.000 €, per cui può essere ipotizzato, in base alle indicazioni fornite dall'agenzia una percentuale di allineamento di circa il 10%. Di seguito una descrizione dell'immobile.

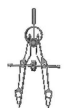
<b>ABITAZIONE - COMPARABILE C (Comp.C)</b>	
Descriz. sintetica	Complesso immobiliare indipendente
Fonte annuncio di vendita	pubblicazione sul sito immobiliare.it dell'agenzia DUE-A CONSULENZA - CORSO UMBERTO I n.212 80016 Marano di Napoli (NA)
Ubicazione	via Giacomo Matteotti, Melito di Napoli (NA)
Caratteristiche immobile	Appartamento di circa 130 mq sito al quarto piano, con ascensore. composto: ingresso in salone, cucina abitabile, quattro camere da letto, vano verandato e doppi accessori. L'immobile dispone inoltre di due posti auto scoperti, di cui uno assegnato e l'altro libero.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato nel centro urbano, zona B2-OMI. Contesto di tipo residenziale, ben servito e ben collegato con i comuni limitrofi
Prezzo tot. proposto	210.000€

TAB 4: Sintesi descrittiva del comparabile C

Di seguito localizzazione da satellite di google maps, localizzazione tramite zone OMI e foto del comparabile C

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

Il procedimento comparativo pluriparametrico utilizzato (MCA) ed illustrato in premessa ha portato alla definizione della tabella dati, del test di ammissibilità dei comparabili,



della tabella dei prezzi marginali, della tabella di valutazione e del calcolo del valore stimato di mercato per l'immobile in esame.

Per il calcolo della superficie commerciale dei singoli immobili sono state considerate le percentuali di ragguaglio previste dal D.P.R. 138/98, tenendo conto delle indicazioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani utilizzate anche per la rilevazione dei dati OMI.

La valutazione è stata condotta considerando gli immobili nel loro complesso e separatamente le caratteristiche delle abitazioni e dei negozi.

Per rendere più agevole la lettura dei calcoli risultanti dal procedimento estimativo, si riportano in ordine progressivo, prima per l'abitazione e poi per il negozio, le tabelle descritte in premessa:

- **SINTESI PROPOSTE DI VENDITA**
- **TABELLA IMMOBILI**
- **TEST DI AMMISSIBILITA' PER I COMPARABILI SCELTI**
- **TABELLA DATI**
- **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**
- **TABELLA DI VALUTAZIONE**
- **TEST DI VERIFICA**
- **DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL SUBJECT**

La tabella immobili riporta in modo sintetico le caratteristiche principali dei subjects e dei comparabili. Questi ultimi assumono rilevanza nel procedimento di stima se positivi al test di ammissibilità.

Il test parte dal calcolo degli indici  $k_{Ei}$  e  $k_{Li}$ , che permettono di procedere al calcolo del prezzo unitario omogeneizzato.

L' omogeneizzazione si ottiene con la formula

$$p'ci = pci \cdot K_{Li} \cdot K_{Ei}$$

dove:

**p'ci** = prezzo omogeneizzato

**pci** = prezzo di unitario di vendita (pari al rapporto fra prezzo totale di vendita e superficie ragguagliata)

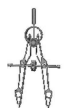
**K<sub>Li</sub>** = coefficiente relativo alla localizzazione dell'immobile

**K<sub>Ei</sub>** = coefficiente relativo all'epoca di riferimento del prezzo

I coeff. **K<sub>Li</sub>** e **K<sub>Ei</sub>** sono così definiti:

$$K_E = \frac{V_{OMI}(\text{zona comparabile ed epoca stima})}{V_{OMI}(\text{zona ed epoca comparabile})}$$

$$K_L = \frac{V_{OMI}(\text{zona subject ed epoca stima})}{V_{OMI}(\text{zona comparabile ed epoca stima})}$$



Il test consiste nel verificare che "p'ci" rientri nell'intervallo dei valori della zona OMI di riferimento, ampliati con riferimento ai costi unitari di manutenzione (C) necessari a portare un immobile dallo status "scadente" a "normale" e da "normale" ad "ottimo",

Nel caso in esame si fa riferimento a proposte di vendita e non a vendite già avvenute; quindi, il valore OMI da considerare per i comparabili sono solo quelli relativi al tempo della stima.

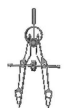
La "tabella dati" riporta la traduzione in punteggi e quantità delle caratteristiche più apprezzate dal mercato per gli immobili che sono risultati ammissibili.

Dalla tabella dati e dall'analisi dei prezzi marginali si ricavano gli aggiustamenti monetari da apportare ai prezzi proposti per i comparabili per renderli paragonabili al subject.

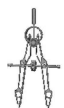
Si perviene, quindi, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, considerando solo i valori di prezzo unitario che presentano uno scostamento percentuale rispetto al prezzo medio unitario corretto per i diversi comparabili minore del 10%.

Di seguito si riportano le tabelle e i calcoli sopra descritti.

TABELLA IMMOBILI - Civili abitazioni		COMPARABLES			SUBJECT
		A	B	C	
FONTE		AGENZIA IMMOBILIARE			
		Tecnorete s.r.l. Via Roma n.471,80017 Melito di Napoli (NA)			
		TecnoRete s.r.l. Via Roma n.471,80017 Melito di Napoli (NA)			
		DUE-A CONSULENZA – C. Umberto I n.212 80016 Marano di Napoli (NA)			
<b>Comune: Melito di Napoli (NA)</b>					
Ubicazione immobile	Via	Via G. Puccini	Via E. De Filippo	Via G. Matteotti	Via A. Volta
	Civico	12	10	SnC	11
<b>PREZZO/VALORE €</b>		128.000,00	148.000,00	210.000,00	
Rapporto strumentale di allineamento		0,95	0,95	0,95	
<b>PREZZO TOT. Allineato</b>		121.600,00	140.600,00	199.500,00	
<b>VALORI OMI per civili abitazioni, Comune di Melito di Napoli (NA)</b>					
EPOCA DATO	semestre	1	1	1	1
	anno	2022	2022	2022	2022
OMI	zona OMI	B2	B2	B2	D3
	fascia	centrale CENTRO URBANO	centrale CENTRO URBANO	centrale CENTRO URBANO	Periferia EST
	valore min €/mq	970,00	970,00	970,00	910,00

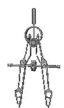


		valore max €/mq	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.400,00
TABELLA IMMOBILI - Civili abitazioni		COMPARABLES				SUBJECT
		A	B	C		
Parametri e caratteristiche abitazioni						
Localizzazione	zone marginali					
	Periferia					x
	fascia esterna centro urbano					
	pieno centro urbano	x	x	x		
Qualità architettonica	Scadente					
	normale	x	x	x		x
	medio-alta					
<b>SUP. - Consistenza ragguagliata [mq comm.]</b>		<b>135,00 mq</b>	<b>110,00 mq</b>	<b>130,00 mq</b>		<b>132,45 mq</b>
Orientamento prevalente	Nord		x			
	Nord-Est/ Nord-Ovest	x				
	Est/Ovest					
	Sud-Est/Sud-Ovest					x
	Sud			x		
Affacci, luci e vedute	luci/vedute lungo una sola facciata, (restanti lati in aderenza con altre u.i.u)		x			
	luci/vedute su due lati	x		x		x
	luci/vedute su più di due lati					
Qualità affaccio prevalente	Scadente					
	Normale	x	x	x		x
	Buono					
	di pregio					
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	Minima					
	Media		x			
	buona	x		x		x
	Massima					
Stato di manutenzione	Scadente					
	Normale					
	Buono	x	x	x		x
	Ottimo					



Dotazione impiantistica	Scadente				
	Media				x
	buona	x	x	x	
	Ottima				

TEST AMMISSIBILITA' - abitazioni comparabili				
SUBJECT				
zona OMI	D3			
Consistenza ragguagliata [mq comm.]	132.45 mq			
Valore OMI min €/mq subj. Tempo della stima, con adeguamento del costo a mq netto	910,00	L'OMI considera le sup. lorde quindi è opportuno adeguare i prezzi alle sup. nette. Si passa da euro/mq lordi a euro/mq netti. Quindi si può considerare il 10% in più per i valori OMI forniti.		
Valore OMI max €/mq subj. Tempo della stima, con adeguamento del costo a mq netto	1.400,00			
Valore centrale OMI residenziale, zona del subject ed <b>EPOCA DELLA STIMA</b> VOMI-a [€/mq]	1.155,00			
C' (Costo da scadente a normale)	577			
C'' (Costo da normale a ottimo)	577			
<b>PREZZO MINIMO AMMISSIBILE</b>	<b>1.487,50</b>	= Valore OMI min subj. - C'		
<b>PREZZO MASSIMO AMMISSIBILE</b>	<b>1.977,50</b>	= Valore OMI max subj. + C''		
COMPARABLES				
	A	B	C	
zona OMI	B1	B1	B1	
PREZZO TOT. Allineato [€]	121.600,00	140.600,00	199.500,00	
Consistenza ragguagliata [mq comm.]	135,00	110,00	130,00	
Nel caso in esame, avendo considerato immobili in vendita, l'epoca dei comparabili coincide con l'epoca della stima				
Valori	Valore centrale OMI residenziale, zona del comparabile ed <b>EPOCA DELLA STIMA</b> VOMI-b [€/mq]	1232	1232	1232
	Valore centrale OMI residenziale, zona del comparabile ed <b>EPOCA DEL COMPARABILE</b> VOMI-c [€/mq]	1232	1232	1232

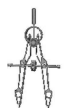


Coeff.	Ke = VOMI-a / VOMI-b	0,94	0,94	0,94
	Ki = VOMI-b / VOMI-c	1,00	1,00	1,00
Pci = PREZZO UNITARIO [€/mq] (prezzo tot. all. / mq comm.)		900,00	1272,00	1592,00
P'ci = PREZZO UNITARIO OMOGENEIZZATO [€/mq] (Pci*Ke*Ki)		846,00	1195,00	1496,00
COMPARABILE AMMISSIBILE		SI	SI	SI
P''ci = PREZZO TOTALE OMOGENEIZZATO [€] (Pci*Ke*Ki*sup. ragg.)		114.21,00	131.525,00	194.542,00
Se P'ci (prezzo unitario omogenizzato del comparabile) è compreso tra €/mq		<b>1.487,50</b>	E	<b>1.977,50</b>
				il comparabile è ammissibile

## TABELLA DATI - civili abitazioni

	PARAMETRO	UNITA' DI MIS. (unit) o PUNTEGGIO (K)		COMAPRABILI			SUBJECT
		k	unit.	A	B	C	
Prezzo/valore	PREZZO/VALORE TOT.		€	128.000,00	148.000,00	210.000,00	
	Rapporto strumentale di allineamento			0,95	0,95	0,95	
	PREZZO TOT. Allineato		€	121.600,00	140.600,00	199.500,00	
	[P'ci] PREZZO TOT. Omogeneizzato [€]		€	114.210,00	131.525,00	194.542,00	
C1 (caratteristica 1) SUPERFICI	<b>Consistenza ragguagliata</b>	[mq comm.]		135,00 mq	110,00 mq	130,00 mq	132,45 mq
C2 (caratteristica 2)	Localizzazione rispetto al centro	zone marginali	0	3	3	3	1
		periferia	1				
		fascia esterna centro urbano	2				
		pieno centro urbano	3				
C3 (caratteristica 3)	Qualità architettonica	scadente	0	1	1	1	1
		normale	1				
		medio-alta	2				
		alta	3				
C4	Orientamento	Nord	0	2	0	3	3

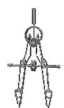




(caratteristica 4)	prevalente	Nord-Est/ Nord-Ovest	1					
		Est/Ovest	2					
		Sud-Est/Sud-Ovest	3					
		Sud	4					
C5 (caratteristica 5)	Affacci, luci e vedute	abitazione con luci/vedute lungo una sola facciata, e per i restanti lati in aderenza con altre u.i.u	0		0	0	1	1
		abitazione con luci/vedute su due lati	1					
		abitazione con luci/vedute su più di due lati	2					

	PARAMETRO	UNITA' DI MIS. (unit) o PUNTEGGIO (K)	COMAPRABILI			SUBJECT	
			A	B	C		
C6 (caratteristica 6)	Qualità affaccio prevalente	scadente	0				
		normale	1				
		buono	2	1	1	1	1
		di pregio	3				
C7 (caratteristica 7)	Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	minima	0				
		media	1				
		buona	2	2	1	2	2
		massima	3				
C8 (caratteristica 9)	Stato di manutenzione	scadente (sono richiesti lavori di ristrutturazione e/o di ripristino)	0				
		normale (stato di manutenzione nella media, che può essere migliorato con interventi di differenti entità)	1	2	2	2	2





I (sup. considerata) = rapporto mercantile per la superficie considerata

CARATTERISTICA	COMPARABILI			SUBJECT T
	A	B	C	
[P"ci] PREZZO TOT. Omogeneizzato [€]	114.210,00	131.525,00	194.542,00	
Sup. comm. [mq]	135,00	110,00	130,00	132,45
Prezzo medio [€/mq]	846,00	1.195,70	1.496,50	

= Prezzo tot. corretto / Sup. comm.

PMM (minimo dei prezzi medi) [€/mq]	1179,40	€/mq
-------------------------------------	---------	------

PREZZO MARG. SUP.	1179,40	[€/mq]
----------------------	---------	--------

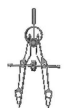
= K\*PMM con K pari a uno se consideriamo la superficie commerciale cioè ragguagliata

**PREZZO MARGINALE STATO MANUTENZIONE (civili abitazioni)**

coeff. liv. €/mq	577	€/mq	Prezzo per passare da un livello all'altro
PREZZO MARG. STATO DI MANUTENZIONE [€]	76.423,65	€	(coeff. liv. * sup. Comm. subject)

PARAMETRO	SUBJECT	COMPARABILI			DIFFERENZA		
		A	B	C	fra subj. e comp.A	fra subj. e comp.B	fra subj. e comp.C
Sup. commerciale	mq 132,45	mq 135,00	mq 110,00	mq 130,00	mq -2,55	mq +22,45	mq +2,45
Stato di manutenzione	coeff. 1	coeff. 1	coeff. 1	coeff. 1	differenza fra coeff. 0	differenza fra coeff. 0	differenza fra coeff. 0

PARAMETRO	SUBJECT	Coefficienti k	DIFFERENZA coeff.		
		COMPARABILI	fra subj. e	fra subj. e	fra subj. e



		A	B	C	comp.A	comp.B	comp.C
Localizzazione rispetto al centro	1	3	3	3	-2	-2	-2
Qualità architettonica	1	1	1	1	0	0	0
Orientamento prevalente	3	2	0	3	+1	+3	0
Affacci, luci e vedute	1	0	0	1	+1	+1	0
Qualità affaccio prevalente	1	1	1	1	0	0	0
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	2	2	1	2	0	+1	0
Dotazione impiantistica	0	2	2	2	+2	+2	+2

PARAMETRO	SUBJECT	ΔP [€]		
		per comp.A	per comp.B	per comp.C
Sup. commerciale	mq 132,45	-3.007,47	+26.477,53	-2.889,53

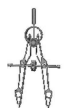
Stato di manutenzione	coeff. 1,00	-76.423,65	-76.423,65	-376.423,65
-----------------------	----------------	------------	------------	-------------

PARAMETRO	SUBJECT	ΔP [€]		
		per comp.A	per comp.B	per comp.C
Localizzazione rispetto al centro	1	-22.842,00	-26.304,00	-38.908,00
Qualità architettonica	1	0,00	0,00	0,00
Orientamento prevalente	3	+5.710,50	+19.728,75	0,00
Affacci, luci e vedute	1	+4.568,40	+3.945,75	0,00
Qualità affaccio prevalente	1	0,00	0,00	0,00
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	2	0,00	2.630,00	0,00
Dotazione impiantistica	0	+4.568,40	+5.261,00	+7.780,00

$\sum \Delta P_i$ (SOMMA VARIAZIONE DI PREZZO per il singolo comparabile)	-7.994,70	5.261,50	-31.128,00
--	-----------	----------	------------

### TEST DI VERIFICA (civili abitazioni)

**COMPARABILI**



	A	B	C
[P'ci] PREZZO TOT. omogenizzato [€]	114.210,00	131.525,00	194.542,00
[Ptc.ci] PREZZO TOT. CORRETTO [€]	106.215,30	136.786,50	163.414,00
[Puc.ci] PREZZO UNITARIO CORRETTO [€]	786.78	1243.51	1257.03
[Puc.med] PREZZO UNITARIO CORR. MEDIO [€]	1.095,77		
Δ% (scostamento percentuale in val. assoluto)	-7.00%	+4,00%	-16,00%
ESITO TEST	SI	SI	SI
Valori accettati (risultati positivi al test) €/mq	786.78	1243.51	1257.03
Num. comparab. accettati (per cui il test è positivo)	3,00		
VALORE UNITARIO FINALE €/mq	<b>€ 1.179,40</b>		

**VALORE STIMATO per il subject – ABITAZIONE**

Valore dell'immobile oggetto di stima Superficie commerciale mq 134,59 sito in Melito di Napoli alla Via A. Volta n. 38	<b>€ 158.735,45</b>
---	---------------------

La ulteriore verifica del valore stimato si può effettuare tenendo conto dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Dai dati OMI, infatti si desume che i valori più probabili di mercato per le abitazioni civili nella zona d'interesse (D3), riferite al I semestre 2022, sono quelle riportate di seguito:



**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1  
Provincia: NAPOLI  
Comune: MELITO DI NAPOLI  
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA EST  
Codice zona: D3  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	910	1400	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	920	L	1,9	2,8	L
Box	Normale	540	830	L	2	3,1	L
Ville e Villini	Normale	940	1450	L	2,9	4,5	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Al valore venale così determinato, vanno detratti tutti gli oneri economici gravanti sul bene allo stato attuale per adeguarlo ad un acquisto come previsto da libero mercato, che nel caso di specie risultano essere i seguenti: **(Comune di Melito di Napoli) per regolarità urbanistica: CILA in sanatoria previo pagamento di oblazione di € 1.000,00 ai sensi dell'art.6 bis comma 5 D.P.R. 380/01, diritti di istruttoria e oneri professionali. (Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto a cui vanno aggiunte circa € 500,00 per oneri professionali); per allineamento catastale pari a € 350,00 (registrazione del DOCFA e oneri professionali), (Regione Campania con deposito telematico); attestato prestazione energetica (APE) pari a 210 € (Agenzia delle Entrate).**

**Il valore venale dell'immobile non contiene il costo delle cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene essendo onere esclusivo dell' esecutato.**

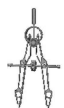
Il Valore Venale Finale del bene risulta pertanto pari al

**VALORE VENALE DEL BENE** = 158.735,45 € (-) SPESE GENERALI = 2.060,00 €  
determinando il nuovo seguente valore di mercato:

**VALORE VENALE FINALE DEL BENE** 156.675,45 €, che arrotondato per difetto diventa:

**VALORE VENALE FINALE 156.500,00 € (euro centocinquaseimilacinquecento)**

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e



analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile fissate al minimo consentito del 10%, consente di fissare il seguente valore arrotondato a base d'asta.

**VALORE BASE D'ASTA (-10%) 140.850,00 € (euro centoquarantamilaottocentocinquanta)**

### 13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

L'esecutato è proprietario dell'intero bene al 100%.

### 14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE

Si è provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Melito (NA) la seguente certificazione :

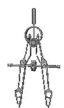
- Certificato di residenza storica e Stato di Famiglia della locatrice sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (cfr. Allegato n. 14.01)
- Certificato di residenza storico dell'esecutato dal quale si desume la residenza nel Comune di Melito dal 25/08/1994 al 14/07/2022 data di trasferimento per emigrazione nel Comune di Arzano (NA). (cfr. Allegato n. 14.02)

### CONCLUSIONI

Il cespite oggetto del presente procedimento di pignoramento viene descritto sinteticamente come segue : LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare posta a piano primo di un fabbricato ubicato in Melito (NA) alla Via A. Volta civ. 38, composto di 7 vani e accessori; il tutto censito in NCEU del Comune di Melito (NA) al foglio 3 p.lla 640 sub 7 cat. A/2 cl. 4. L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico - catastale, a parte degli oneri da assolvere per la completa definizione dei condoni in itinere.

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 156.500,00 (euro centocinquaseimilacinquecento)**

**VALORE BASE D'ASTA € 140.850,00 (euro centoquarantamilaottocentocinquanta)**



Dott. Ing. SALVATORE GAMBARDELLA  
CTU del Tribunale di NAPOLI NORD

Proc. RGE . 422/2021  
Prossima udienza 23/01/2023 ore 10.30

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto l'incarico con tutto quanto prodotto ed argomentato nella presente relazione, ringrazia il GE per la fiducia accordata e dichiara la propria disponibilità a fornire chiarimenti qualora si rendessero necessari durante il corso giudiziaria. Provvede pertanto a depositare telematicamente la presente versione della relazione in data 06/06/2023 per effetto della sospensione disposta dal GE per gli ausiliari nel verbale del 21/12/2022, comprensiva di allegati, provvede peraltro a trasmetterne copia al debitore e ai creditori procedenti a mezzo PEC, posta o e-mail, e a consegnare CD presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario Di Napoli NORD III sezione civile, contenente anche una copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),

Aversa, 12 dicembre 2022

Con Osservanza

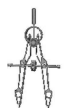
IL CTU

Ing. Salvatore Gambardella

Firmato digitalmente







## ALLEGATI GENERALI

- A – Verbale accesso del 15/11/2022;
- B – Richiesta al Comune di Melito (NA) titoli abilitativi
- C – Richiesta Archivio Notarile S.M. Capua Vetere
- D – Bonifico Tesoreria Comune di Melito
- E – Ricevuta di pagamento ritiro atto di compravendita
- F – Ricevuta di pagamento ritiro contratto di locazione.

## ALLEGATI AI QUESITI

- 2.01 – estratto di mappa catastale (EMC)
- 2.02 – planimetrie -catastali e stato di fatto- in formato esteso
- 3.01 – visura storica catastale foglio 3 part. 640 sub 7
- 3.03 – planimetria allegata alla visura storica
- 4.01 – foto dell'immobile in formato esteso
- 5.01 – copia conforme atto di compravendita (notaio Francesco Rizzo)
- 6.01 – certificazione Comune di Melito
- 7.01 – copia conforme contratto di locazione ed altro
- 8.01 – ispezione ipotecaria sintetica per nominativo
- 14.01 – Certificati stato civile e residenza storico affittuaria
- 14.02 – Certificato di residenza storico esecutato