



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III sezione civile**  
Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.285/2019

**RELAZIONE DI STIMA**

Giudice dell'Esecuzione : Dott. A. Auletta

FINO 2 SECURITISATION s.r.l. (Successore UNICREDIT s.p.a.)/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. XXXXXXXXXXXX

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PREMESSA**

La sottoscritta architetto XXXXXXXX, con studio professionale in XXXXXX alla Via XXXXXXXX XXXXXXXX, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. XXXXXXXX e iscritta come Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord al n. XXX, in relazione alla causa di pignoramento promossa dalla FINO 2 SECURITISATION s.r.l. (Successore UNICREDIT s.p.a.), contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX - R.G.E. 285/2019, nominata quale Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott. A. Auletta del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, veniva incaricata di provvedere alla risposta dei presenti quesiti.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

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

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

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

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

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

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

### **RISPOSTA AL QUESITO n.1:**

I beni staggiti, siti nel Comune di Melito di Napoli (Na) alla Via II Giugno n. 27, consistono in un **appartamento**, sviluppato tra piano terra e un piano primo e **locali deposito** al piano terra, di piena proprietà della sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX, così come riportato anche dall'atto di pignoramento.

**L'appartamento** è distinto in Catasto fabbricati al Foglio 4 p.lla 224

- sub 102 Categoria A/3 Classe 4, consistenza 5 vani, piano T-S1;

**I locali deposito** sono distinti in Catasto fabbricati al Foglio 4 p.lla 224

- sub 101 Categoria C/3 Classe U, consistenza 209 mq, piano T-S1;

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà in regime di separazione dei beni) corrisponde a quello in titolarità della esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Dalle verifiche eseguite non sono emerse "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale dei beni pignorati, ossia i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati negli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Dal confronto dei grafici di rilievo con le planimetrie catastali reperite, non sono emerse "difformità sostanziali", ad eccezione ed in linea generale, della diversa distribuzione interna, della realizzazione di muro di divisione (sub. 101), realizzazione rampa scala interna e della diversa rappresentazione grafica, meglio specificato in risposta al quesito n. 3.

La sottoscritta, alla luce delle caratteristiche del bene staggito e al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita.

**LOTTO UNICO**

Appartamento, al piano terra e primo, e depositi (catastalmente laboratorio per arti e mestieri) al piano terra, siti nel Comune di Melito di Napoli alla Via II Giugno n. 27, riportati rispettivamente al N.C.E.U. del medesimo Comune al  **foglio 4 p.lla 224**

- **sub 102**, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Piano T-S1;
- **sub 101**, Cat. C/3, Classe U, Consistenza 209 mq, Piano T-S1;

in ditta XXXXXXXX XXXXXXXX (per la piena proprietà i regime di separazione dei beni); nell'insieme confinano con p.lla 223 a Ovest, con p.lla 278 a Est, con Via II Giugno a Nord.

*(cfr. all.to n. 1 – Visure storiche per immobile N.C.E.U., mappa e planimetrie catastali)*



SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE  
CON LA MAPPA CATASTALE

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

**RISPOSTA AL QUESITO n.2:**

Il beni staggit, siti nel Comune di Melito di Napoli (Na) alla Via II Giugno n. 27, consistono in un'unità immobiliare **al piano terra** adibita in parte a deposito, bagno e una camera con terrazzo, e in parte in ulteriori depositi, catastalmente destinati a laboratori per arti e mestieri, **al piano primo** in una unità abitativa, come meglio rappresentato negli elaborati grafici in allegato e di seguito riportati.

I beni staggit sono situati nella zona periferica meridionale del Comune di Melito di Napoli, con prevalenza di abitazioni civili. Nella fattispecie la via dove è ubicato il bene è una traversa della principale strada di collegamento Via XXV Aprile, in prossimità della rampa di ingresso alla strada provinciale.

L'accesso pedonale all'appartamento avviene da Via II Giugno attraverso un cancello in ferro che accede alla scala interna che collega i due piani. L'accesso carrabile avviene dalla traversa laterale privata e attraverso un cancello in ferro si accede al deposito al piano terra utilizzato come autorimessa.

Il fabbricato cui fanno parte integrante i beni staggit presenta struttura portante mista, parte in muratura di tufo e parte con travi e pilastri in c.c.a., con muri interni realizzati in mattoni forati di laterizio.

Esternamente i muri si presentano intonacati e tinteggiati al civile. Nel complesso le condizioni generali dei beni sono buone, non necessitando di alcun lavoro di manutenzione urgente. Si segnala la presenza di umidità di risalita, visibile soprattutto sui muri perimetrali al piano terra del vano scala.



Viste del bene da Via II Giugno



Viste del bene dalla traversa privata



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**L'intero piano terra** è suddiviso in tre aree ben distinte (A-B-C-), così come meglio rappresentato nel grafico di seguito riportato.

**A** - La porzione prospettante sulla via principale (che catastalmente è costituita da porzione del sub 102 e da porzione del sub 101), dalla quale ha accesso, consiste in un androne (mq 5,97) con ingresso esterno scoperto (mq 9,06), uno spazio adibito a deposito (mq 38,58), un disimpegno (mq 4,12), un bagno (mq 5,30), due camere (mq 10,08 – mq 14,68) di cui una con affaccio sul terrazzo (mq 13,14) (o spazio esterno a livello) lato Sud.

La superficie utile interna è di **78,73 mq** oltre all'ingresso esterno scoperto e al terrazzo. L'altezza interna netta è di **2,23 m**.

Tali locali, internamente, si presentano intonacati e tinteggiati, sia a parete che a soffitto ad eccezione di porzione di parete lato Ovest e del bagno, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica di colore chiaro con finitura opaca.

Il bagno è rivestito per quasi l'intera altezza con piastrelle a finitura lucida, è dotato di lavabo, bidet e w.c., e vasca di colore bianco con rubinetteria del tipo tradizionale.

L'unità è dotata di impianto elettrico e idrosanitario verosimilmente a norma, ricezione tv e citofonico sotto traccia, non è presente impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia murale a gas, che serve anche l'unità al piano sovrastante.

Le porte interne, a battente e scorrevoli, dei vari ambienti, le mostre e le relative cornici sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in PVC effetto legno, con inserti in vetro e oscuranti del tipo persiane alla romana con lamelle fisse, in ferro.

L'unità è dotata di affacci sul lato Nord e Est, godendo dunque di un mediocre orientamento.

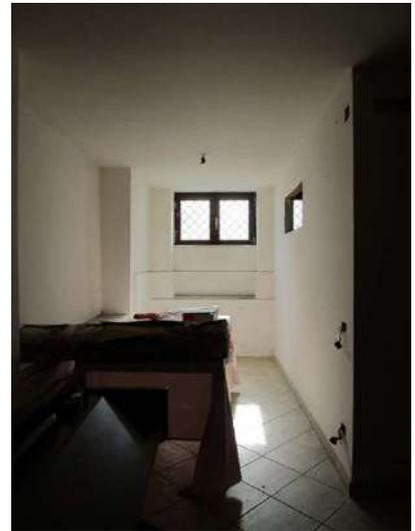
Il terrazzo lato Nord, così come l'area esterna di ingresso, è interamente pavimentato con piastrelle in finto cotto.



Ingresso esterno scoperta



Androne – Vano scala



Spazio adibito a deposito

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

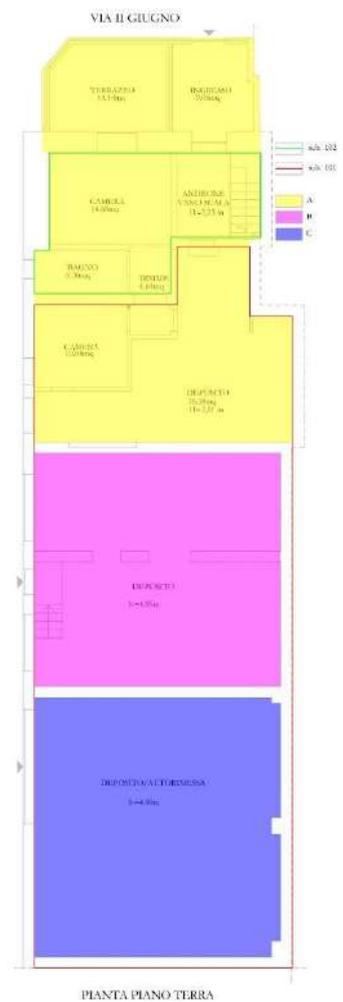
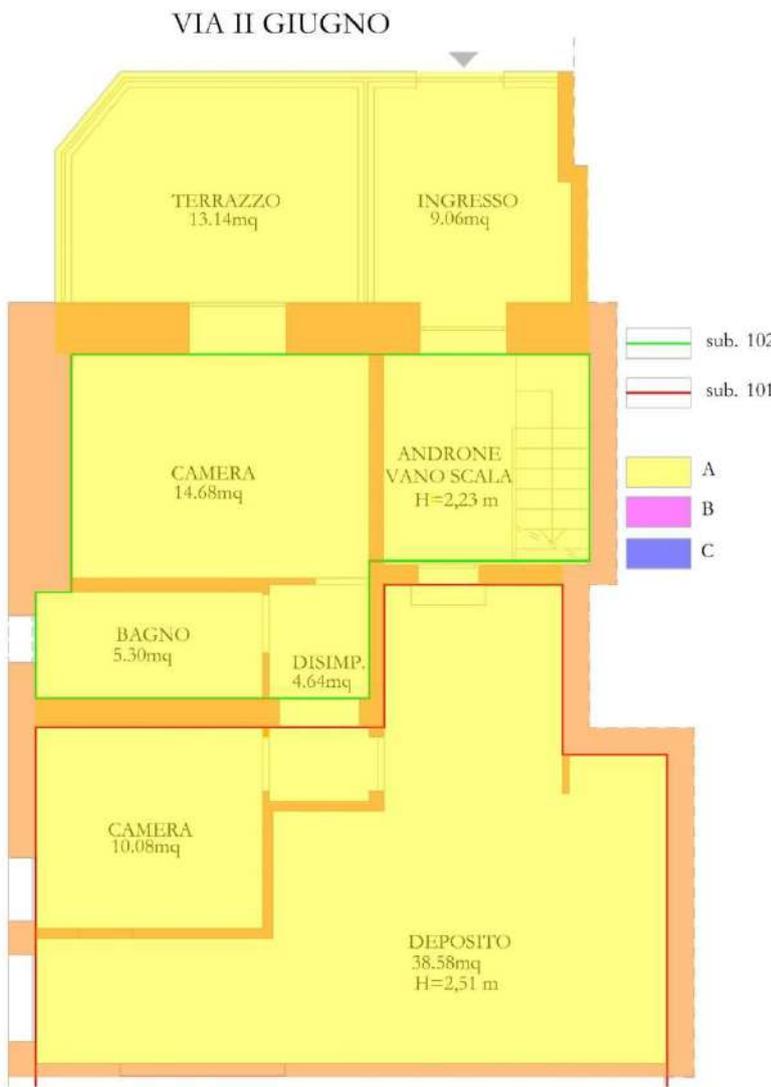


ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Terrazzo lato Nord – su Via II Giugno



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
 XX  
 TEL./FAX XXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**B-C** - La parte retrostante, avente accesso dalla traversa privata, consiste parte in uno spazio attualmente adibito a deposito e in parte in un'area attualmente utilizzata come autorimessa.

**B-II primo deposito**, con accesso dalla traversa privata, e sottoposto rispetto alla stessa, si compone di due ambienti allo stato grezzo, ovvero privo di opere di finitura e tinteggiatura.

La superficie utile interna è di **73,65 mq.** L'altezza interna netta è di **4,95 m.**

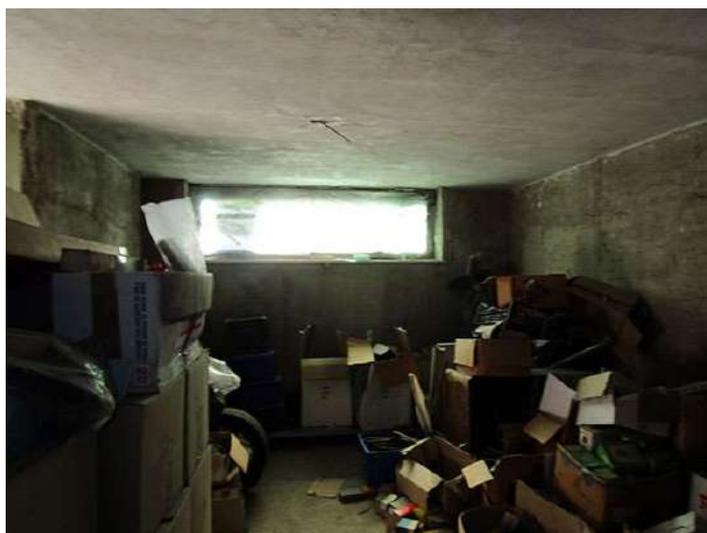
**C-II secondo deposito**, sempre con accesso dalla traversa priva tramite un cancello in ferro scorrevole dotato di automatismo di apertura e chiusura, si compone di un unico ambiente, anch'esso allo stato grezzo e dunque privo di pavimentazione, intonaci e tinteggiatura.

La superficie utile interna è di **84,00 mq.** L'altezza interna netta è di **4,00 m.**

Entrambi i locali presentano, come parte impiantistica, unicamente una parte di impianto elettrico realizzato con interruttori da esterni e delle luci a neon.

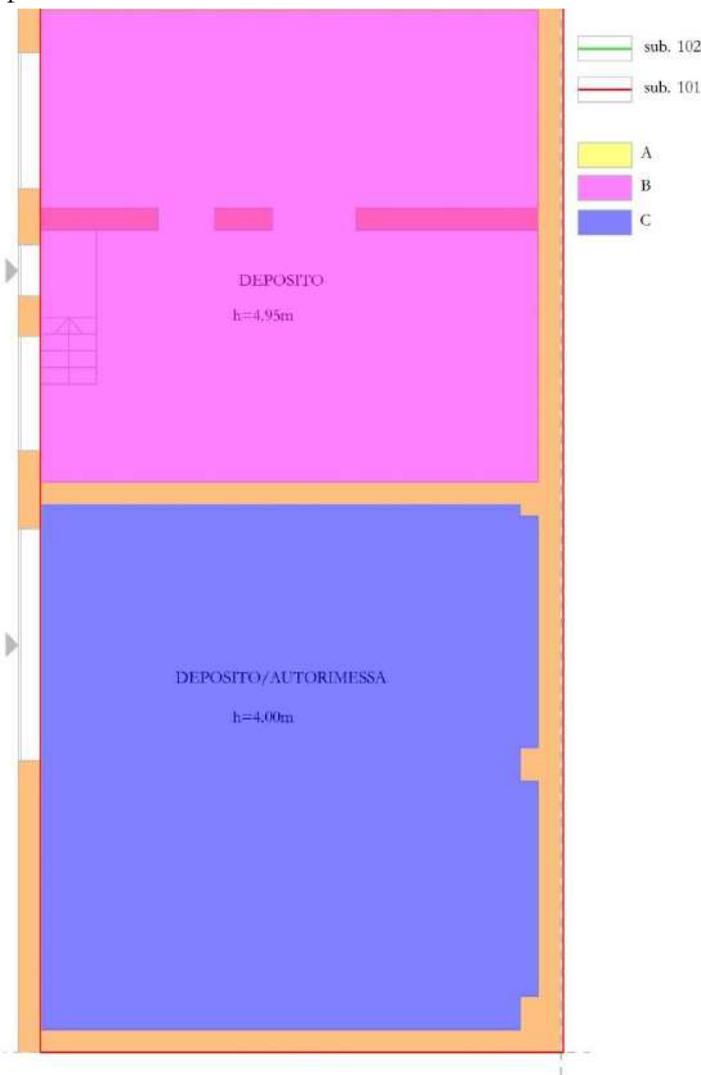


Deposito B

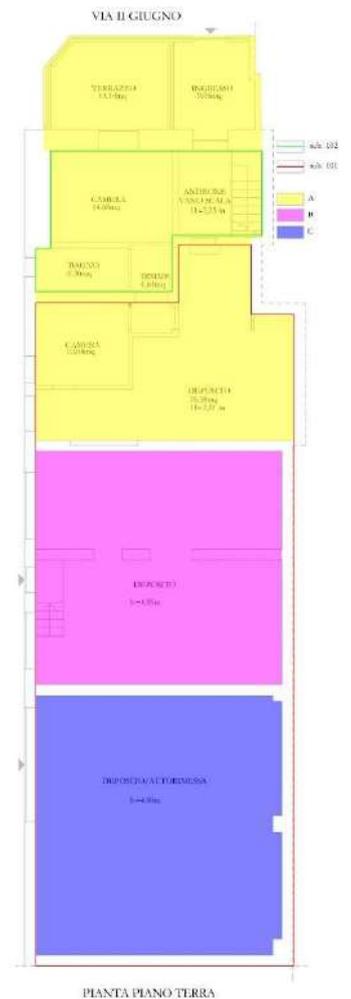




Deposito B



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX



81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
 XX  
 TEL./FAX XXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Deposito "C"



Viste esterne deposito "C"

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'appartamento al piano primo è composto da una cucina (mq 22,93), una camera (mq 17,04) con affaccio sul terrazzo (mq 32,18) lato Sud, due camere (mq 10,17 – mq 22,90) con affaccio sul balcone (mq 11,70) lato Nord, un disimpegno (mq 2,60), un bagno (mq 5,52).

La superficie utile interna è di 87,56 mq. L'altezza interna netta è di 2,85 m.



Cucina – terrazzo lato Sud

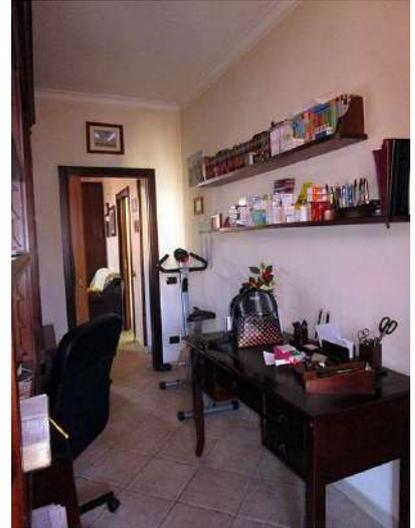
Tali locali, internamente, si presentano intonacati e tinteggiati, sia a parete che a soffitto ad eccezione della cucina e del bagno, con pavimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro con finitura semilucida. Il bagno è rivestito per quasi l'intera altezza con piastrelle a finitura lucida, è dotato inoltre di lavabo, bidet e w.c., vasca e doccia di colore bianco con rubinetteria del tipo tradizionale.



Disimpegno



Camera



Balcone lato Nord



Camera lato Sud



Particolare infissi

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX



Particolare camera lato Nord

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Bagno



Camera Lato Nord



L'unità è dotata di impianto elettrico e idrosanitario verosimilmente a norma, ricezione tv e citofonico sotto traccia, è presente impianto di riscaldamento con terminali in radiatori in alluminio, impianto di condizionamento con terminali del tipo split.

Le porte interne, a battente e scorrevoli, dei vari ambienti, le mostre e le relative cornici sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in PVC effetto legno con inserti in vetro e oscuranti del tipo persiane alla romana con lamelle fisse in ferro.

L'unità è dotata di affacci sul lato Nord e Sud, godendo dunque di un mediocre orientamento.

Il terrazzo lato Sud, così come il balcone lato Nord, è interamente pavimentato con piastrelle in finto cotto.

Il vano scala, che collega i piani, si presenta intonacato e tinteggiato, i gradini sono rivestiti con lastre di marmo di colore chiaro, inoltre sono visibili macchie di umidità di risalita sulle pareti perimetrali lato Nord ed Est.

*(cfr. all.to n. 2 – Documentazione fotografica)*  
*(cfr. all.to n. 3 - Planimetria dello stato dei luoghi)*



PIANTA PIANO PRIMO

N  
SCALA 1: 100

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, sia dell'unità immobiliare con categoria catastale "residenziale" che con categoria catastale "laboratori arte e mestieri", sarà utilizzato il principio riferito al D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138 che assume quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria il metro quadrato di superficie catastale.

*Nella fattispecie trattandosi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale (...) la superficie commerciale è pari alla somma:*

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;*  
*-di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*  
*-di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

*Misurazione*

*a) vani principali e accessori diretti*

*si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).*

*I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.*

*La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto e per eccesso (D.P.R. 138/98).*

*In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.*

*Superficie utile*

*Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.*

*Si possono presentare le seguenti ipotesi:*

*Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.*

*Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).*

*(...)*

<b>PIANO TERRA sub 102</b>					
<b>Ambiente</b>	<b>Sup. netta</b>		<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale</b>	
Androne	5.97	mq	1	5.97	mq
Ingresso esterno	9.06	mq	0.10	0.91	mq
Terrazzo	13.14	mq	0.30	3.94	mq
Camera	14.68	mq	0.25	3.67	mq
Bagno	5.30	mq	0.25	1.32	mq
Disimpegno	2.50	mq	0.25	0,62	mq
<b>TOTALE</b>				<b>16.43</b>	<b>mq</b>
Muratura interna	3.89	mq	1	3.89	mq
Muratura esterna	16.52	mq	1	16.52	mq
<b>TOTALE superficie commerciale</b>				<b>36.84</b>	<b>mq</b>

<b>PIANO PRIMO sub 102</b>					
<b>Ambiente</b>	<b>Sup. netta</b>		<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale</b>	
Vano scala	6.40	mq	1	6.40	mq
Cucina	22.93	mq	1	22.93	mq
Bagno	5.52	mq	1	5.52	mq
Disimpegno	2.60	mq	1	2.60	mq
Camera	17.04	mq	1	17.04	mq
Camera	10.17	mq	1	10.17	mq
Camera	22.90	mq	1	22.90	mq
Balcone	11.70	mq	0.30	3.51	mq
Terrazzo	32.18	mq	0.30	9.65	mq
<b>TOTALE</b>				<b>100,72</b>	<b>mq</b>
Muratura interna	4.26	mq	1	4.26	mq
Muratura esterna	17.76	mq	1	17.76	mq
<b>TOTALE superficie commerciale</b>				<b>122,74</b>	<b>mq</b>

<b>PIANO TERRA sub 101</b>					
<b>Ambiente</b>	<b>Sup. netta</b>		<b>Coeff.</b>	<b>Sup. commerciale</b>	
Deposito	38.58	mq	0.25	9.65	mq
Camera	10.08	mq	0.25	2.52	mq
Disimpegno	1.62	mq	0.25	0.40	mq
Deposito B	73.65	mq	1	73.65	mq
Deposito C	84,00	mq	1	84,00	mq
<b>TOTALE</b>				<b>170.22</b>	<b>mq</b>
Muratura interna	2.55	mq	1	2.55	mq
Muratura esterna	35.16	mq	1	35.16	mq
<b>TOTALE superficie commerciale</b>				<b>207.93</b>	<b>mq</b>

**Dunque la superficie commerciale del LOTTO UNICO di vendita è di 367,51 mq.**

Non è presente l'attestato di prestazione energetica, si stima un costo pari ad € 500,00 per la redazione dello stesso.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

subalterno);

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **differenze** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate differenze:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate differenze.

### **RISPOSTA AL QUESITO n.3:**

Al fine di procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati, la sottoscritta ha acquisito l'estratto catastale storico per l'immobile aggiornato all'attualità, nonché le planimetrie catastali corrispondenti.

*(cfr. all.to n. 1 – Visure storiche per immobile N.C.E.U., mappa e planimetrie catastali)*

### STORIA CATASTALE DEL BENE

I beni pignorati sono attualmente riportati **al N.C.E.U.** del Comune di Melito di Napoli al **foglio 4 p.lla 224**

- **sub 101**, Cat. C/3, Classe U, Consistenza 209 mq, Piano T-S1;
- **sub 102**, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Piano T.S1;

in ditta XXXXXXXX XXXXXXXX (per la piena proprietà in regime di separazione dei beni);

Detti beni sono stati originati, così come riportato sulle visure storiche per immobile effettuate, dal **frazionamento** dell'originario **sub. 2** cat. C/2, cl. 1, cons. 280 mq, con variazione del **22/01/2001** prot. n. 52127 in atti da 22/01/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – DEP. (N. 1475.1/2001) - In ditta XXXXXXXX XXXXXXXX, per averlo acquistato dal sig. XXXXXXXX con atto di **compravendita del 29/06/2000**.

Il **sub 102** - cat. A/2, cl. 4, cons. 4 vani con VARIAZIONE del **22/01/2001** protocollo 52242 in atti dal 22/01/2001 RETTIFICA CONSISTENZA PROPOSTA (n. 1475V.1/2001), cambia consistenza in 5 vani – In ditta XXXXXXXX XXXXXXXX, per averlo acquistato dal sig. XXXXXXXX con atto precisativo del **06/06/2001**.

Il **sub 101** - cat. C/3, cl. U, cons. 127 mq con VARIAZIONE del **22/01/2001** protocollo 52242 in atti dal 22/01/2001 RETTIFICA CONSISTENZA PROPOSTA (n. 1475V.1/2001), cambia consistenza in 209 mq – In ditta XXXXXXXX, per averlo acquistato dal sig. XXXXXXXX con atto precisativo del **06/06/2001**.

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Il subalterno 2**, derivante dal classamento automatico del 15/10/1985 in atti dal 17/05/1991, è così distinto con i dati identificativi essenziali all'impianto meccanografico del 30/06/1987, in ditta XXXXXXXX.

**RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI CATASTALI DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F.:**

**CATASTO TERRENI**

Il bene staggito è stato edificato su parte della ex particella di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli al **fg. 4 p.lla 224 di 03 are 53 ca**, qualità ente urbano.

La suddetta p.lla 224 di 03 are 53 ca è stata originata dalla fusione delle p.lle 224 di 03 are 00 ca e 230 di 53 ca.

La p.lla 224 di 3 are 00 ca è stata originata dal frazionamento della **p.lla 45** di 63 are 56 ca, in ditta XXXXXXXX XXXXX, così distinta all'impianto meccanografico del 22/11/0972. Si fa rilevare, ai soli fini illustrativi, che dai registri partitari alla partita 229 la consistenza della **p.lla 45** risulta essere di 66 are 46 ce, a fronte di 63 are 56 ca.

La p.lla 45 di 66 are 46 ca è stata originata dal frazionamento della **particella 27**, così distinta all'impianto originario.

Per una maggiore chiarezza si riporta di seguito il confronto e la sovrapposizione dell'estratto della mappa wegis (attuale estratto della mappa catastale) e la mappa di impianto dei terreni:

**CONFRONTO TRA LA MAPPA WEGIS E L'ESTRATTO DELLA MAPPA IMPIANTO C.T.**





SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS E L'ESTRATTO DELLA MAPPA IMPIANTO C.T.

Dunque dalle ricerche svolte, nello specifico dai registri catastali e dai fogli di mappa reperiti, risalenti all'impianto, si evince che la particella di terreno su parte della quale è stato edificato il bene staggito è la **p.lla 27, originaria all'impianto.**

*(cfr. all.to n. 4 – Mappe catastali all'impianto del Catasto terreni)*

**Si precisa la rispondenza formale** dei dati identificativi essenziali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in capo all' esecutata con le risultanze catastali attuali.

In sede di accesso **non sono emerse difformità** della situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, ad eccezione:

**SUB 102 – Piano Terra**

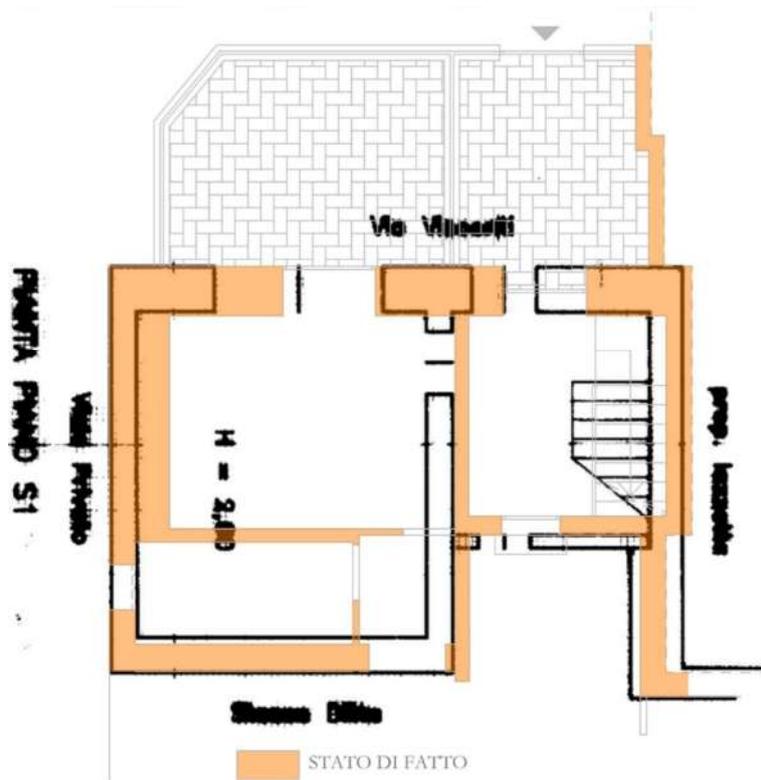
- 1) chiusura vano porta;
- 2) diversa distribuzione interna;
- 3) apertura vano porta tra sub 102 e 101;
- 4) apertura finestra lato Ovest;
- 5) mancata rappresentazione dell'area esterna.

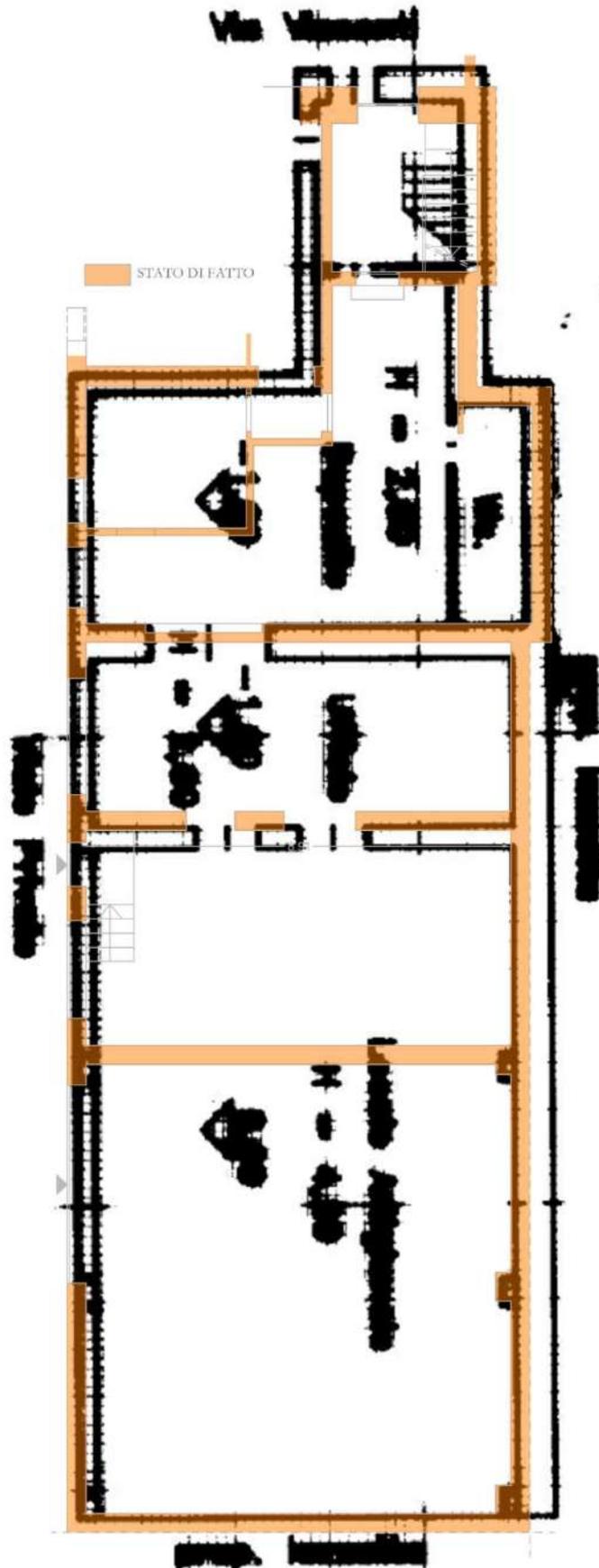
**SUB 101 – Piano Terra**

- 1) chiusura vano porta;
- 2) diversa distribuzione interna;
- 3) mancata rappresentazione di rampa scala interna;
- 4) apertura nuovi vani porta e finestre.

Il tutto come meglio rappresentato nei grafici allegati alla presente relazione e di seguito riportati:

SOVRAPPOSIZIONE GRAFICI STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE CATASTALI  
SUB 102 – PIANO TERRA





ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dunque occorre aggiornare le planimetrie catastali attuali, tramite la presentazione di Docfa per esatta esposizione grafica e quant'altro necessario, per un costo orientativo di circa € 1500,00.

(cfr. all.to n. 5 – Planimetrie stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali)

**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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.4:**

**LOTTO UNICO** : – **piena ed intera proprietà di appartamento e locali deposito**, ubicati in **Melito di Napoli (NA)**, alla Via II Giugno n. 27, il tutto sviluppato tra un piano terra e un piano primo; l'appartamento è composto da cucina, bagno, disimpegno, n.3 camere, balcone lato Nord e terrazzo lato Sud; i locali al piano terra sono composti dalla porzione "A", consiste in un androne con ingresso esterno scoperto, un deposito, un disimpegno, un bagno, due camere, di cui una con affaccio sul terrazzo lato Sud; dalle porzioni "B e C" consistenti ciascuna in un locale deposito; confinante nel suo insieme con p.lla 223 a Ovest, con p.lla 278 a Est, con Via II Giugno a Nord; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Melito di Napoli** al **foglio 4, p.lla 224**, rispettivamente **sub 102 e 101**; l'atto di compravendita del 29/12/2006, in capo all'esecutato, precisa che: "(...) *Art. 2 – La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, ben noto alla parte acquirente e comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione. (...)*".

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; al momento non è stato possibile verificare la legittimità o meno dei beni staggiti; All'uopo si segnala unicamente l'esistenza di **una istanza di condono edilizio ex lege 47/85 prot. n 6222 del 06/05/1986**, priva di identificativi catastali, alla quale è succeduto un **rilascio di permesso di costruire in sanatoria prot. 17726 del 19/07/2006** e relativo ai beni distinti in catasto fabbricati al fg. 4 p.lla 224 subb. 101 e 102.

Detto titolo è stato successivamente **annullato con sentenza del TAR n. 26454/2010 Reg. Sen. del 21/10/2010**; non risultano ordine di demolizione del bene né provvedimenti sanzionatori.

**PREZZO BASE euro 140.000,00.**

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra

la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

**RISPOSTA AL QUESITO n.5:**

Acquisiti gli atti necessari alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 17/07/2019) e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a quella del pignoramento, nella fattispecie **atto di donazione del 20/12/1980**, la scrivente specifica quanto segue:

La piena proprietà del bene de quo è pervenuta alla sigra. XXXXXXXX XXXX (XXXXXX XXXXXXXXXXXX), in virtù di **atto di compravendita del 29/12/2006** Rep. 43777 Racc. 11481 Rogante Pasquale Cante, il quale riporta: "(...) *Art. 1) Con il presente atto e con ogni garanzia di fatto e di diritto, il signor XXXXXXXX, come rappresentato, VENDE e TRASFERISCE in favore della signora XXXXXXXXXXXXXXXX, che in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà della sezione di fabbricato sita in Melito di Napoli alla Via Visconti, già Via Cimitero N. 18, composta da:*

- LOCALE ARTIGIANALE** al piano terra con annesso ufficio e deposito al piano seminterrato;
  - APPARTAMENTO** al piano terra, di vani catastali cinque, con annesso locale garage al piano seminterrato; il tutto confinante con detta Via, con viale privato e con proprietà XXXXXXXX per due lati; il tutto riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 4, Via Cimitero N. 18, particella 224**, rispettivamente:
    - sub 101**, piano T/S1, categoria C/3 – classe U – mq 250 – RC Euro 626,05;
    - sub 102**, piano T/S1 – categoria A/2 – classe 4 – vani 5,0 – RC Euro 361,52.(...)".
- (cfr. all.to n.6 – Atto di compravendita del 29/12/2006)

Al sig. XXXXXXXX XXXXX la piena proprietà del bene de quo, contraddistinto con l'originario identificativo catastale come sub 2, è pervenuta **in virtù dei seguenti atti:**

**1. Atto di compravendita del 29/06/2000** Rep. 273169 Racc. 64942 per notaio Carlo Tafuri, trascritto il 03/07/2000 ai nn. 23002/16202, per acquisto dal sig. XXXXX XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), il quale in asservita(...) *dichiara:*

- di essere unico ed esclusivo proprietario del seguente immobile sito in
 

MELITO DI NAPOLI (Napoli)
- locale terraneo alla Via Visconti (già Via Cimitero) nro 18 della superficie effettiva di mq. 255 (duecentocinquantacinque), con antistante zona di distacco verso la detta strada, il tutto della superficie catastale di mq. 280 (duecentottanta) di superficie, confinante con detta via, con latistante strada interpoderale e per due lati con proprietà XXXXXXXX;
- riportato in Catasto Urbano alla Partita 1701, in ditta XXXXXXXX, foglio 4 particella 224 sub 2, Via Cimitero V. Visconti, p.t, cat. C/2 (...)

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
 XX  
 TEL./FAX XXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Art. 3°) Il signor XXXXXXX XXXXXXX vende a favore di  
XXXXXX

Che accetta ed acquista in buona fede l'immobile in  
MELITO DI NAPOLI (Napoli)

Descritto, confinato ed accatastato in asservita.(...)”.

Si precisa che tale bene (**sub. 2**, cat. C/2 ,cons. 280 mq), è stato **frazionato** con variazione del **22/01/2001** prot. n. 52127 in atti da 22/01/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – DEP. (N. 1475.1/2001), originando gli attuali **subalterni 101**, piano T/S1, categoria C/3 – classe U – mq 250; e **102**, piano T/S1 – categoria A/2 – classe 4 – vani 5,0 - In ditta XXXXXXXX.

**2.Atto di precisativo tra le parti del 06/06/2001** Rep. 280281 Racc. 66941 per notaio Carlo Tafuri, trascritto il 18/06/2001 ai nn. 22942/17079, con il quale i dichiaranti sig. XXXXX XXXXX e XXXXX aggiungono che: “(...)nella realtà il corpo di fabbrica oggetto della vendita comprendeva anche un livello sottostante compreso nella vendita ricevuta dal notaio Tafuri in data 29 giugno 2000 e sopra menzionata; -tanto premesso la parti sottoscritte precisano che l'immobile oggetto della predetta vendita del 29 giugno 2000 v`a così meglio descritto:

-locale terraneo alla Via Visconti comprende un locale al piano terreno ad uso artigianale, con zona di distacco verso la strada, al quale è annesso appartamento di vani catastali cinque e locale garage, quale accessorio, ubicato al livello sottostante; (...)

-stante la descrizione su riportata le parti sottoscritte hanno provveduto ad integrare la consistenza catastale oggetto della vendita e, pertanto, i dati catastali sono i seguenti:

-Catasto Fabbricati: foglio 4 particella 224 subalterni:

-101, cat. C/3 (...);

-102, cat. A/2(...).

(cfr. all.to n.7 – Atti di provenienza XXXXXXXX)

Il suolo sul quale è stato edificato il fabbricato, cui sono parte integrante i beni pignorati, è pervenuto al sig. XXXXXXX XXXXXXX in virtù di **atto di donazione del 20/12/1980** per notaio Rungi Arcangelo, trascritto in data 16/01/1981 ai nn. 1123/968, con il quale *il signor XXXXXXX, da pieno ed assoluto proprietario, ha donato a tutti i suoi figli ed al suo nipote XXXXXXXX, figlio del premorto suo figlio XXXXX XXXX, tutti i beni da lui posseduti siti in agro di Melito di Napoli, come segue:*

(...) 5)- Ha donato al nipote XXXXXXXX:

a) La restante parte del suindicato fondo rustico di are 66.46 in agro di Melito di Napoli alla contrada Visconti e precisamente la zonetta di terreno di circa are tre e centiare cinquantatre, (...)

(...) sarà rappresentata nel catasto terreni di Melito di Napoli dalla particella 224 (45/c) per are 3.00 e dalla particella 230 (56/c) del foglio 4, per are 0.53, in ditta XXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXX (...)

(cfr. all.to n.8 – Nota di trascrizione Atto di donazione del 20/12/1980)

Come riportato in risposta al quesito n. 3, si precisa che il fabbricato, cui fanno parte integrante i beni staggiti, è stato edificato su parte della ex particella di terreno distinta al C. T. del Comune di Melito di Napoli al **fg. 4 p.lla 224**.

La suddetta p.lla 224, deriva dalla p.lla 45 che a sua volta è stata originata dalla p.lla 27, originaria all'impianto.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data) che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali – **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** – l'esperto procederà ad autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione) in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alla quali l'esperto procederà ad autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo

quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

**RISPOSTA AL QUESITO n.6:**

Il fabbricato cui fanno parte integrante i beni staggiti, è stato realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi edilizi, così come si è potuto appurato dalle ricerche presso gli uffici comunali competenti e da quanto riscontrato dall'atto di compravendita in capo all'esecutata. Nella fattispecie, tale atto riporta all'art. 12 che *“(…)la costruzione della sezione di fabbricato in oggetto è stata realizzata in assenza della concessione edilizia, e che, a seguito di istanza di sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Melito di Napoli la concessione edilizia in sanatoria in data 19 luglio 2006, protocollo 17729.(…)”*

Dunque in data 22/04/2020 la sottoscritta inviava all'ufficio preposto istanza per l'estrazione di copia della predetta concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 19 luglio 2006 - protocollo 17729, oltre

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ad altra documentazione richiesta. Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli, si evince che il Permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 17729 del 19/07/2006 riporta:

“ (...) - Vista l'istanza prodotta in data 06/05/1986, prot. n. 6222 dalla sig.ra XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX XXXXX il XXXXXXXXXXXXX (...) nella qualità di proprietaria, intesa ad ottenere il permesso in sanatoria relativamente ad un immobile realizzato alla Via Cimitero – Viale Visconti n. 18, costituito da un appartamento posto al piano rialzato con annesso garage al piano seminterrato, locale artigianale posto al piano terra con annesso deposito posto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4 particella 224 – sub. 101 e 102;

- Visto l'atto di compravendita a favore del sig. XXXXXXXX, nato a XXXXX per notar dott. Carlo Tafuri in data 06/06/2001, rep. n. 280281 – raccolta n. 66941;

- Verificato che è stato congruamente assolto l'obbligo della corresponsione delle relative obbligazioni ed oneri concessori, nonché dell'Ici – Rsu – acque reflue – fornitura acqua potabile;

- Vista la legge n. 47/85;

- Visto il positivo esito istruttorio in data 19/07/2006, a firma dell'ing. XXXXXXXX;

- Fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti di terzi;

#### CONCEDE

- al sig. XXXXXXXX (...), nella qualità di proprietario,

#### PERMESSO IN SANATORIA

Per l'immobile come sopra descritto e distinto nel N.C.E.U. al foglio 4 particella 224 – sub. 101 e 102, così come riportato nella documentazione tecnica allegata al presente, la quale forma parte integrante e sostanziale del presente atto.”

Tuttavia dalla medesima documentazione si è rinvenuto un avviso del Responsabile del Settore Urbanistica, che relativamente al rilascio del Permesso in sanatoria per la pratica di condono edilizio prot. n. 6222 del 06/05/1986, avverte: (...) - Che chiunque può prendere visione dei relativi atti di progetto presso questo ufficio comunale e ricorrere contro il rilascio del permesso stesso, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, regolamenti e con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale. (...).”

Dal confronto dei grafici dello stato dei luoghi, rilevato in sede di accesso, con i grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 – pratica prot. n. 6222 del 06/05/1986 rilasciata in data 19/07/2006 prot. n. 17729, sono emerse le seguenti difformità:

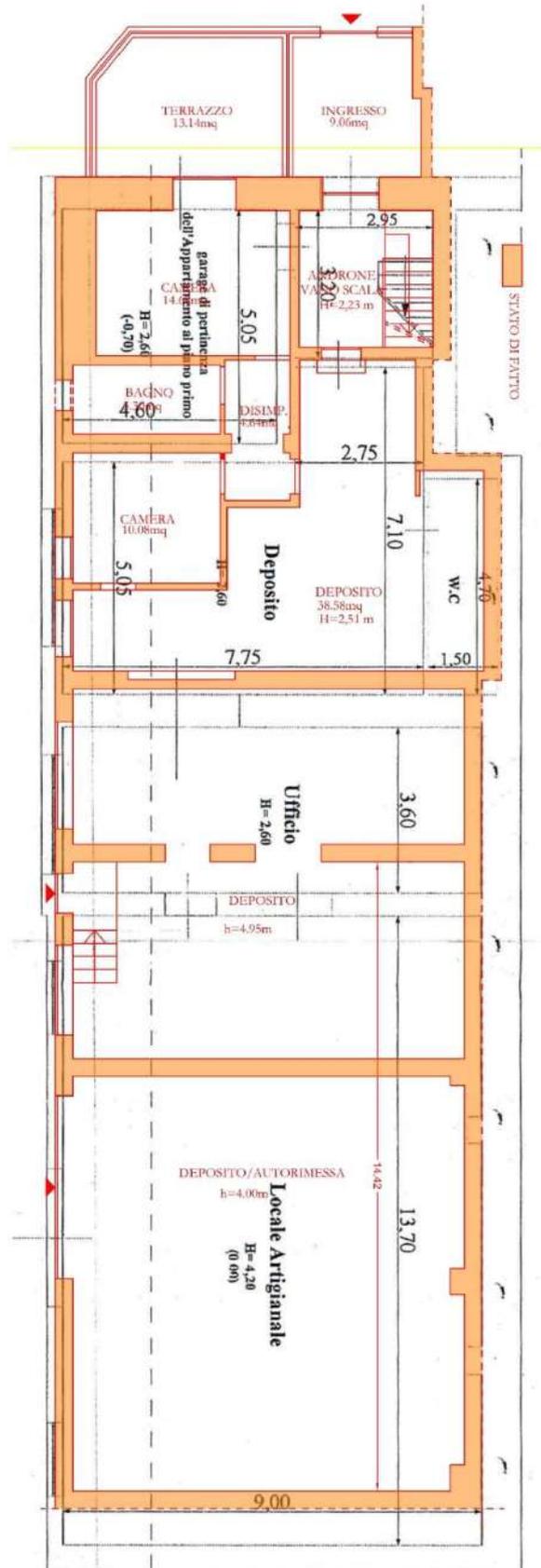
#### PIANO TERRA

- diversa distribuzione interna;
- diversa altezza interna (rilevata 4.00m Laboratorio artigianale – 4,20 m indicata in C.E. , 4,95 m Laboratorio artigianale, 2,51 m, deposito 2,23 androne/vano scala - 2,60 m indicata in C.E.);
- realizzazione di rampa scala interna attuale deposito (già ufficio);
- diversa lunghezza rilevata dell'attuale autorimessa (già locale artigianale) (13,70m a fronte dei 14,40 circa rilevati);
- mancata rappresentazione dell'area esterna.

#### PIANO PRIMO

- diversa destinazione d'uso (Camera lato Nord/Stato di fatto - W.C./come da C.E.; Letto Lato Sud/Stato di fatto – Cucina/come da C.E.);
- diversa altezza interno (2,95m indicati a fronte dei 2,85m rilevati).

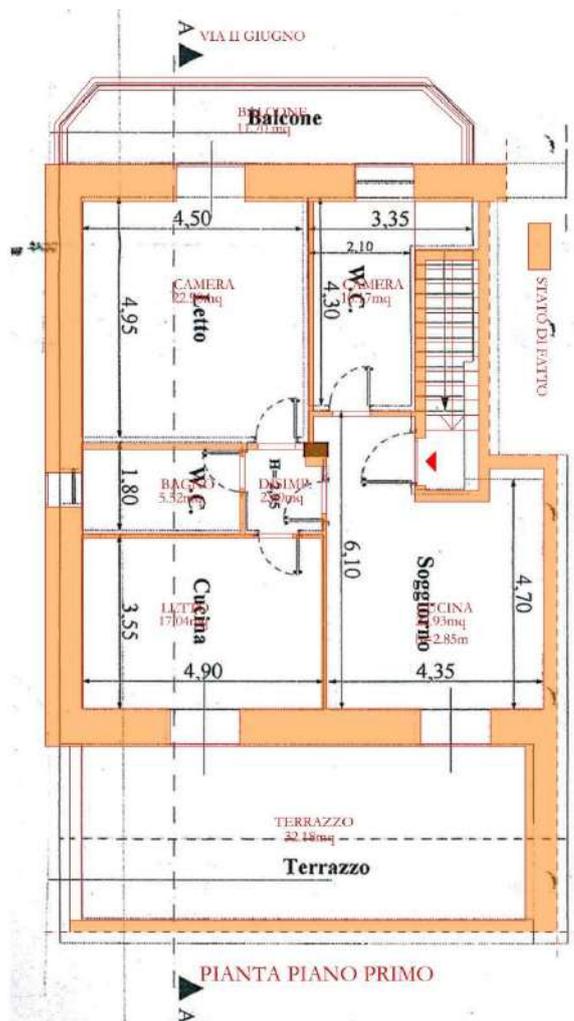
SOVRAPPOSIZIONE GRAFICI STATO DI FATTO CON P.D.C. IN SANATORIA  
PIANO TERRA



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOVRAPPOSIZIONE GRAFICI STATO DI FATTO CON P. D. C. IN SANATORIA  
PIANO PRIMO



(cfr. all.to n. 9 – Sovrapposizione stato di fatto con grafici P.d.C. in sanatoria)

Inoltre è stata reperita la perizia giurata redatta dal geom. XXXX XXXXX per incarico ricevuta dalla sig.ra XXXXXX, nella qualità di usufruttuaria di un appartamento sito in Melito (NA) alla Via Due Giugno 27, già via Cimitero in relazione all'istanza di condono edilizio di cui lo stesso è stato oggetto, la quale riporta: “(...)

**Cronologia degli eventi**

A – L'immobile di che trattasi, di vani catastali 5,5, sito nel Comune di Melito alla Via Due Giugno 27, già via Cimitero, piano primo è portato nel NCEU del Comune di Melito al fol. 4, p.lla 224, sub 3 ed è stato accatastato in data 15/10/1985. Lo stesso, in data 06/05/1986, prot. 6222, progressivo 058698804, è stato oggetto di istanza inoltrata al Comune di Melito per l'ottenimento del condono edilizio ai sensi della legge 47/85. Dalla lettura del modello R (riassuntivo) e dai modelli A e D di detta istanza risulta che essa era relativa ad una unità residenziale di ma 104,50 ed

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

una unità artigianale di mq 255,50.

B-Successivamente, in data 5 dicembre 1996, con atto per notaio Gaetano Monda, l'originario proprietario Sig. XXXXXX vendeva ai coniugi XXXXX XX l'appartamento precedentemente descritto: "La parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato eseguito in totale assenza di concessione edilizia e per l'abuso costituito dalla porzione di fabbricato venduta è stata presentata al Comune di Melito domanda di condono edilizio in data 6/5/1986 prot. 6222, progressivo N° 0586986804 per la quale l'intera oblazione di £. 13.594.300 è stata interamente corrisposta". In seguito con atto per notaio Cimmino del 9/02/2005 i coniugi XXXXX XXXXX donavano l'immobile di che trattasi ai figli minori con usufrutto a favore della sig.ra XXXXXX.

C-il giorno 29 giugno duemila, lo stesso sig. XXXXXX, con atto per notaio Carlo Tafuri, vendeva al Sig. XXX un locale terraneo della superficie di Mq 255, riportato nel NCEU del Comune di Melito, fol. 4, p.lla 224 sub 2, ubicato alla via cimitero, p.t. cat. C/2, cl.1 dichiarando: "la indicata costruzione fu eseguita nell'anno 1980 senza la prescritta concessione edilizia, per tale ragione si è provveduto a presentare ai sensi della indicata normativa presso il comune di Melito domanda di sanatoria N° 6222 in data 6 maggio 1986".

D- in data 6 giugno 2001, innanzi al notaio Carlo Tafuri, veniva redatto da parte dei sig.ri XX XXXX un atto precisativo, a correzione dell'atto del 29 giugno duemila, ove si legge: "tanto premesso le parti precisano che l'immobile oggetto della predetta vendita del 29 giugno 2000 va così meglio descritto:

- Locale terraneo alla Via Visconti comprendente un locale al piano terreno ad uso artigianale, con zona di distacco verso la strada, al quale è annesso appartamento di vani catastali cinque e locale garage, quale accessorio, ubicato al livello sottostante;
- Il tutto confinante con la strada, con strada interpoderale e con proprietà XXXXXX;
- Stante la descrizione su riportata le parti sottoscritte hanno provveduto ad integrare la consistenza catastale oggetto della vendita e, pertanto, i dati catastali, sono i seguenti:
- Catasto fabbricati: foglio 4 particella 224 subalterni:
- 101, cat c/3 cl.U mq 209, (...);
- 102. Cat. A/2 cl. 4 vani 5 (...).
- I sottoscritti aggiungono che l'immobile così descritto è compreso nella sua totalità nella domanda di concessione in sanatoria qui alligata."

E- Precedentemente in data 22/02/2001 era stata presentata in catasto la denuncia di variazione N° 1475/V ove il locale terraneo venduto con atto per notaio Tafuri, descritto al punto C, era stato frazionato in due unità contraddistinte con i sub 101 e 102.

F – Successivamente il Comune di Melito concedeva **al solo Sig. XXXXXX**, sulla base della variazione catastale testé menzionata il permesso di costruire in sanatoria legge 47/85 ove si legge: "relativamente ad un immobile realizzato alla Via Cimitero – Viale Visconti n. 18, costituito da un appartamento posto al piano rialzato con annesso garage al piano seminterrato, locale artigianale posto al piano terra con annesso deposito posto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4 particella 224 – sub. 101 e 102".

## Conclusioni

La successione degli eventi tutti, lascia interdetti.

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sig. XXXXXXX a fronte della istanza di condono N° 6222 del 6/5/1986 che contemplava una sola unità residenziale ed una unità ad uso artigianale ha poi venduto separatamente ai Sig.ri coniugi XXXXXXX una unità immobiliare ad uso residenziale ed al Sig. XXXXXXX un locale a piano terra di categoria C/2 in analogia a quanto dichiarato nella istanza di condono edilizio. Successivamente ha sottoscritto un atto precisativo in cui veniva evidenziata l'esistenza di una seconda unità residenziale non contemplata nella istanza di condono oltre ad un locale ad uso artigianale con garage.

Il Comune, pur avendo già emesso copia conforme della istanza di condono edilizio allegata all'atto XXXXXXX XXXXXXX, ha rilasciato il permesso di costruire **al solo Sig. XXXXXXX XXXXXXX** sulla base della semplice variazione catastale innanzi menzionata.

Detta variazione catastale reca la data del 22/01/2001 cioè è stata presentata ad una distanza di circa quindici anni dalla data di accatastamento del locale di cui all'atto di compravendita per notaio Tafuri di cui punto C.

Il sottoscritto ritiene che il Comune avrebbe dovuto effettuare altri accertamenti di natura catastale o di altra natura tesi a rilevare la effettiva consistenza dello stabile della domanda di condono.

Il Comune, nel concedere il permesso di costruire solo a nome del sig. XXXXXXX ha commesso un **grossolano errore** in quanto detto permesso di costruire doveva comprendere tutto lo stabile e quindi **doveva essere rilasciato anche per l'unità immobiliare di tipo residenziale a cui l'istanza di condono prot. 6222 del 6/5/1986 faceva riferimento e di cui la Sig.ra XXXXXXX è usufruttuaria.**"

Unitamente a tale Perizia Giurata è stata rinvenuta anche una Istanza Stragiudiziale di diffida e messa in mora ai sensi dell'art. 21 Bis L. 1034/71, da parte della sig.ra XXXXXXX.

Tale istanza era tesa a diffidare il Comune di Melito di Napoli a conseguire la adozione del provvedimento di permesso di costruire in sanatoria in relazione alla istanza di condono edilizio prot. n. 6222/86, originariamente inoltrata dalla sig.ra XXXXXXX in data 6/5/86, per la parte in cui tale domanda di sanatoria edilizia investe la unità immobiliare con destinazione residenziale, di cui la diffidente, sig.ra XXXXXXX, è attuale usufruttuaria e che è costituita da una superficie di mq 104,50, immobile quest'ultimo attualmente identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli alla via II Giugno, 27, già via Cimitero, localizzato al primo piano, lato destro del fabbricato condominiale sopra individuato;

Tuttavia il Comune non provvede nei termini richiesti dalla sig.ra XXXXXXX all'adozione del richiesto provvedimento e a seguito di un ricorso ex art. 21 bis L. 1034/71, da parte sempre della sig. XXXXXXX, dinnanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania in data 15/02/2010, con il quale veniva chiesto al TAR di *accertare la illegittimità del comportamento omissivo concretato dal Comune di Melito di Napoli (...)* chiedendo *altresì, che lo stesso Giudice Amministrativo (...) voglia fin d'ora nominare un Commissario ad acta che sia preposto a provvedere in ordine alla suindicata istanza di condono, in ipotesi tale Amministrazione protragga la denunciata condotta inerte (...)*.

A seguito di diverse sentenze del TAR, allegata alla presente relazione, e a seguito della verifica tecnica disposta dallo stesso tribunale sono stati accertati i seguenti elementi di fatto, si è **giunti alla sentenza del 21/10/2010 di annullamento del Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato al sig. XXXXX XXXXX il 19 luglio 2006, provvedimento N. 17729/2006**, nella fattispecie:

*(...)la unità immobiliare venduta all' XXXXX, originariamente distinta con il mappale 224 sub 2 (di categoria catastale C2) e della superficie catastale di me 280, è stata oggetto di frazionamento a seguito del quale risulta ora identificata come mappali 101 e102.*

*La unità sub 101 di superficie mq 239 e categoria catastale C3, è localizzata al piano terra e seminterrato.*

*La unità sub 102 di superficie mq 81,80 e categoria catastale A2, la cui scheda planimetrica mostra una unità con graffato*

garage pertinenziale – a carattere abitazione, è collocata al piano rialzato sempre in ditta attuale XXXXXX.

La originaria domanda di condono include anche una unità immobiliare – attualmente distinta mappale 224 sub X e non oggetto di modifiche catastali – corrispondente a quella venduta alla attuale ricorrente ed al di lei coniuge, unità di categoria A2 e consistenza vani 5,5.

Orbene, la superficie non residenziale indicata nella domanda di condono prot. 6222/86 presentata da XXXXXX XXXXXX per immobile di proprietà di XXXXXX, è indicata in mq 255,50 per attività artigianale.

La superficie residenziale è indicata in mq 88,00, opera abitabile ed in uso alla data del 1.10.1983.

Conclusivamente, dalla visure catastali storiche dell'immobile e dalle relative schede e planimetri catastali, ossia quelle depositate nel 1985, si rileva che le stesse fanno esclusivo riferimento, per l'immobile al piano seminterrato, a quello originariamente identificato come mappale 224 sub 2 ed alla unità residenziale al piano primo mappale 224 sub 3.

Da tanto il verificatore deduce, con argomentazioni logiche e che possono essere condivise dal Collegio, che l'immobile identificato al sub 2 è stato oggetto, successivamente alla istanza di condono ed a seguito di una DILA del 1.8.2000, di lavori finalizzati alla realizzazione di un solaio intermedio, che ha generato una ulteriore unità abitativa localizzata al piano rialzato e destinata ad abitazione, unità poi collegate da una scala interna, adiacente a quella esistente che conduce al sub. 3.(...).

Allo stato, dunque, non è stato rinvenuto dalla sottoscritta alcun titolo abilitativo edilizio relativo ai beni staggiati.

All'uopo si segnala unicamente l'esistenza di una istanza di condono edilizio ex lege 47/85 prot. n 6222 del 06/05/1986 presentata dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX, rinvenuta in allegato all'atto precisativo tra le parti del 06/06/2001, priva di identificativi catastali, alla quale è succeduto un rilascio di permesso di costruire in sanatoria prot. 17726 del 19/07/2006 in ditta XXXXXX e relativo ai beni distinti in catasto fabbricati al fg. 4 p.lla 224 subb. 101 e 102.

Detto titolo è stato successivamente impugnato dalla sig.ra XXXXXX (in qualità di usufruttuaria dell'immobile distinto al sub. 3) ed annullato con sentenza del TAR n. 26454/2010 Reg. Sen. del 21/10/2010.

(cfr. all.to n. 10 – Documentazione Ufficio Tecnico)

Si rappresenta, inoltre, che si è provveduto ad inviare all'ufficio protocollo del Comune di Melito di Napoli, in data **22/04/2020** una prima richiesta di accesso agli atti e di rilascio di certificazione urbanistica.

Non avendo avuto riscontro, in data **08/06/2020** si inviava un primo sollecito e un secondo sollecito in data 24/06/2020, per il rilascio dei documenti e per tutto quanto richiesto.

In data **23/07/2020**, dopo aver inviato un terzo sollecito, la sottoscritta si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli per chiedere lo stato della propria richiesta, ma dopo un colloquio con i funzionari dei rispettivi uffici, otteneva solo un rinvio alla settimana successiva per l'acquisizione dei predetti documenti.

Nei mesi di luglio ed agosto, ci si recava, così come da accordi, presso gli uffici comunali e si visionava il fascicolo relativo alla richiesta di condono del sig. XXXXXX XXXXXX, estraendo copia (scansione) della documentazione presente in detto fascicolo. Tuttavia, relativamente a tutto quanto richiesto e oggetto di rilascio di certificazione non si otteneva alcun riscontro.

In data **04/11/2020** la scrivente inoltrava un ultimo sollecito a mezzo pec all'ufficio protocollo del

ARCHITETTO XXXXXX XXXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Comune di Melito di Napoli, anche questa volta senza riscontro.

Non avendo ancora una volta ricevuto alcun responso alla propria richiesta, la sottoscritta dal 04/11/2020 ad oggi, contattava telefonicamente il funzionario dell'Ufficio tecnico per ottenere un appuntamento, ma causa COVID lo stesso appuntamento veniva rinviato di continuo.

Atteso inutilmente, pertanto, l'ultimo giorno utile per l'acquisizione della suddetta certificazione, la sottoscritta deposita la presente relazione carente di tutto quanto richiesto all'ente stesso.

*(cfr. all.to n. 11 – Richieste e solleciti inviati al protocollo del Comune di Melito di Napoli)*

Dunque, poiché l'Ufficio tecnico del Comune di Melito non ha fornito alla sottoscritta altra documentazione atta ad accertare la legittimità dell'intero fabbricato (titoli e grafici), cui fanno parte integrante i beni staggiati, e in considerazione della su citata sentenza n. 26454/2010 Reg. Sen. del 21/10/2010 di annullamento del permesso di costruire in sanatoria del 19/07/2006 prot. n. 17726 e tutto quanto accertato dal verificatore nominato dal Tribunale Amministrativo Regionale della Campania ovvero *che l'immobile identificato al sub 2 è stato oggetto, successivamente alla istanza di condono ed a seguito di una DLA del 1.8.2000 (dalla sottoscritta non rinvenuta nel fascicolo in atti), di lavori finalizzati alla realizzazione di un solaio intermedio, che ha generato una ulteriore unità abitativa localizzata al piano rialzato e destinata ad abitazione, unità poi collegate da una scala interna, adiacente a quella esistente che conduce al sub. 3. In sostanza, risultano eseguiti lavori di frazionamento orizzontale con aumento delle unità immobiliari esistenti e delle superficie utili sia pur nel rispetto della volumetria esistente(...). Si tratta quindi in parte di opere diverse da quelle indicate nella domanda di condono, atteso che la unità immobiliare di proprietà ex XXXXXX – ora XXXXXX – è stata oggetto di lavori successivamente alla presentazione della stessa, lavori per effetto dei quali è stata modificata la superficie con aumento di unità immobiliari e di superficie utile(...), si rappresenta di non essere in possesso di tutta la documentazione necessaria ad accertare la legittimità o meno dei beni oggetto della presente procedura.*

Per quanto sopra, in considerazione di quanto rinvenuto dell'intera pratica, e poiché l'U.T.C. non si è espresso in maniera precisa riguardo l'esito della stessa, l'intera procedura, le modalità, i relativi costi subordinati ad essa, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo, possono essere valutati e definiti in maniera precisa solo al momento dell'effettiva presentazione di tutto quanto richiesto dall'ente comunale e non, e/o a seguito di rilascio dell'autorizzazione edilizia in sanatoria. Pertanto, ai fini della stima, non potendo quantificare analiticamente i costi da detrarre al prezzo basa d'asta, si applicherà ad esso un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto in considerazione di tutto quanto rilevato.

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

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

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

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

### **RISPOSTA AL QUESITO n.7:**

Al momento dell'accesso l'immobile era occupato dalla debitrice, unitamente alla propria famiglia.

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

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

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà **immediata** segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

**RISPOSTA AL QUESITO n.8:**

Dalle ispezione ipotecarie relative agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **Fg. 4 p.lla 224 subb 101 e 102** e a nome della sig.ra XXXXXX XXXXXX, non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, né di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

Tuttavia si precisa che da tali ispezioni risulta un precedente pignoramento trascritto in data 07/11/2016 ai nn. 35752/46363, che dalle informazioni reperite telefonicamente presso la cancelleria dell'ufficio espropriazioni immobiliari del Tribunale di Napoli Nord si è appurato essere stato rubricato al numero di R.G.E. 627/16, ma **estinto** per inefficacia.

La medesima ispezione è stata fatta relativamente ai precedenti proprietari, sig. XXXXXX e XXXXXX e all'immobile con il precedente identificativo catastale, con il medesimo esito.

*(cfr. all.to n. 12 - Ispezioni Ipotecarie e formalità)*

Non risultano atti impositivi di servitù.

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

Non risultano oneri e vicoli relativi a quelli specificati nella sezione A.

**SEZIONE B : Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto delle procedura:**

- Iscrizioni Ipotecarie :

Iscrizione del 30/12/2006 - Reg. Part. 40044 Reg. Gen. 99823

Pubblico Ufficiale CANTE PASQUALE Rep. n. 43778/11482 del 29/12/2006

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – a Favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – contro XXXXXX – debitore non datore di ipoteca XXXXXX XXXXXX;

Trascrizione del 07/11/2016 - Reg. Part. 35752 Reg. Gen. 46363

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Rep. n. 10352 del 30/09/2016 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – ESTINTO.

- Difformità urbanistico-edilizie :

Relativamente alla descrizione delle difformità riscontrate, si rimanda alla risposta del quesito n. 6, precisando che non essendo stato possibile verificare la legittimità o meno dei beni pignorati, sarà applicata una riduzione pari al 30% rispetto al valore di mercato.

- Difformità catastali : Presentazione di Docfa per esatta esposizione grafica per un costo puramente orientativo di circa **€ 1500,00**. Tale costo non sarà detratto nella determinazione del valore base d'asta ma contemplato all'interno della decurtazione percentuale applicata del 30%.

**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.

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XX  
TEL./FAX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**RISPOSTA AL QUESITO n.9:**

Dalla consultazione delle banche dati degli immobili di proprietà statale, disponibile sul portale Open Demanio (<https://dati.agenziademanio.it>), che mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni dello Stato, si è appurato che il bene oggetto del presente pignoramento non rientra in quelli appartenenti allo Stato.

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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

**RISPOSTA AL QUESITO n.10:**

Da ricerche effettuate presso l'Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia Sezione Usi Civici e così come da Decreto del Regio Commissario rinvenuto si evince che nel territorio di pertinenza del Comune di Melito di Napoli (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

*(cfr. all.to n. 13 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici)*

**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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.11:**

Il bene oggetto del presente pignoramento, non risulta costituito in condominio.

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

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard

sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RISPOSTA AL QUESITO n.12:**

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

81100 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
 XX  
 TEL./FAX XXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione di stima è quello di determinare il valore di mercato, all'attualità, delle unità immobiliari a destinazione residenziale e produttiva, al fine di assicurarne la maggiore appetibilità sul mercato. Di conseguenza l'aspetto economico da considerare sarà quello del valore di mercato.

Dunque, definito ciò, bisogna individuare i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite e nel caso di specie il metodo più appropriato al bene da stimare è quello della comparazione diretta (*Market Approach*).

### Metodo di stima sintetico-comparativo o della comparazione diretta (Market Approach)

Si procederà con la determinazione del valore di mercato applicando il metodo di stima sintetico-comparativo o della comparazione diretta: esso consente di ottenere risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala di prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca dei dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di ricerca può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (ai fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle della agenzie immobiliare che appaiono sempre più in rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Ai fini di individuare il valore di mercato sono state considerate anche tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare lo stesso valore di mercato di un immobile.

### Bene da stimare – Lotto Unico

Appartamento, al piano terra e primo, e depositi (catastalmente laboratorio per arti e mestieri) al piano terra, siti nel Comune di Melito di Napoli alla Via II Giugno n. 27, riportati rispettivamente al N.C.E.U. del medesimo Comune al **foglio 4 p.lla 224**

- **sub 102**, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Piano T-S1;
- **sub 101**, Cat. C/3, Classe U, Consistenza 209 mq, Piano T-S1;

### Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Il valore dell'immobile deve essere valutato prendendo in esame l'esatta configurazione geometrica e di localizzazione dello stesso, in relazione alla quale è possibile identificare l'appetibilità sul mercato dell'immobile stesso, determinando un deprezzamento o un incremento di prezzo se tali condizioni lo permettono.

Di seguito sono riportati i parametri da applicare al valore medio dell'immobile in accordo alla zona di riferimento, con particolare riferimento alle condizioni reali dell'immobile.

### Quantificazione delle caratteristiche intrinseche mediante coefficienti correttivi

Relativamente ai coefficienti correttivi, che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche degli immobili da stimare, essi vengono riferiti ai seguenti indicatori:

1) *caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ecc.);*

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

**Nella fattispecie per il sub 102:**

- Gli indicatori di cui alla voce ***caratteristiche posizionali medie*** sono relativamente corrispondenti con quelli della zona di appartenenza, in quanto il lotto unico è ubicato in zona periferica del Comune di Melito di Napoli, caratterizzata dalla presenza dell'urbanizzazione primaria, vicina alla principali arterie viabili; dunque il coefficiente correttivo è pari a **0,90**
- Relativamente alle ***caratteristiche ambientali intrinseche*** è utile utilizzare un coefficiente correttivo unitario, data la buona esposizione e la relativa luminosità dei singoli ambienti, il piano di ubicazione dei bene ecc., dunque il coefficiente correttivo è pari a **1,00**.
- Le ***caratteristiche tecniche e funzionali e lo stato di conservazione e manutenzione*** delle strutture verticali e orizzontali del bene da stimare risultano ordinarie sia relativamente allo stato conservativo prevalente nella zona di appartenenza sia relativamente all'età dell'immobile, anche per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**.
- Relativamente alle ***caratteristiche tipologiche*** del bene da stimare, considerando che la sua facciata, la sua tipologia ecc. rientrano in quelle prevalenti nella zona di appartenenza, in questo caso è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**.

Di seguito sono riportati i coefficienti scelti per il bene staggito, la cui media sarà applicata al valore di mercato calcolato:

	COEFFICIENTE
UBICAZIONE	0,90
CARATTERISTICHE AMBIENTALI	1,00
STATO DI MANUTENZIONE	1,00
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	1,00
<b>COEF. TOT. DEPREZZAMENTO (media)</b>	<b>0,90</b>

**Nella fattispecie per il sub 101:**

- Gli indicatori di cui alla voce ***caratteristiche posizionali medie*** sono relativamente corrispondenti con quelli della zona di appartenenza, in quanto il lotto unico è ubicato in zona periferica del Comune di Melito di Napoli, caratterizzata dalla presenza dell'urbanizzazione primaria, vicina alla principali arterie viabili; dunque il coefficiente correttivo è pari a **0,90**
- Relativamente alle ***caratteristiche ambientali intrinseche*** è utile utilizzare un coefficiente correttivo diminutivo, data la scarsa esposizione e la relativa luminosità dei singoli ambienti, il piano di ubicazione dei bene ecc., dunque il coefficiente correttivo è pari a **0,80**.
- Le ***caratteristiche tecniche e funzionali e lo stato di conservazione e manutenzione*** delle strutture verticali e orizzontali del bene da stimare risultano ordinarie sia relativamente allo stato conservativo prevalente nella zona di appartenenza sia relativamente all'età dell'immobile ma tuttavia alcuni locali si presentano ancora allo stato grezzo e dunque anche per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **0,90**.

- Relativamente alle *caratteristiche tipologiche* del bene da stimare, considerando che la sua facciata, la sua tipologia ecc. rientrano in quelle prevalenti nella zona di appartenenza, in questo caso è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**.

Di seguito sono riportati i coefficienti scelti per il bene staggito, la cui media sarà applicata al valore di mercato calcolato:

	COEFFICIENTE
UBICAZIONE	0,90
CARATTERISTICHE AMBIENTALI	0,80
STATO DI MANUTENZIONE	0,90
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	1,00
<b>COEF. TOT. DEPREZZAMENTO (media)</b>	<b>0,648</b>

**Stima degli Immobili**

La stima del bene oggetto del presente pignoramento sarà effettuata seguendo il procedimento sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie al lordo delle tomagnature esterne e dei tramezzi interni. Si individuano quindi di seguito i coefficienti di deprezzamento totali dei vani immobili, le superfici convenzionali dei cespiti, i riferimenti di mercato in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche ed infine la stima.

**Calcolo della superficie utile convenzionale dell'immobile in oggetto**

**La superficie commerciale totale del sub 102 è pari a 159,58 mq**

**Riferimenti**

Allo scopo di assumere, per la stima in oggetto, valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si è provveduto a consultare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e la Borsino Immobiliare.it.

Da tale consultazione si è notata una variabilità dei valori di compravendita della zona di riferimento, dunque per ridurre la marginalità di tale variabilità si è proceduto calcolando il valore medio dei parametri economici desunti in fase di ricerca.

Le informazioni, risalenti all'anno 2020-semestre 1, relative a immobili ad uso residenziale (abitazioni civili) in stato conservativo normale, siti nel Comune di **Melito di Napoli**, in riferimento alla **zona Periferia/Periferia meridionale**, reperite dalla **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)**, riferiscono un prezzo unitario variabile da un minimo di 880 €/mq ad un massimo di 1.350 €/mq e dunque un prezzo medio di **1.115 €/mq**.

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

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**  
 Provincia: NAPOLI  
 Comune: MELITO DI NAPOLI  
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA MERIDIONALE  
 Codice zona: D2  
 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	650	1350	L	2,7	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	930	L	1,9	2,9	L
Box	Normale	540	830	L	2	3,1	L

Stampa      Legenda

Le informazioni, risalenti all'anno 2020, relative a immobili ad uso residenziale, siti nel Comune di **Melito di Napoli**, in riferimento alla **zona periferia meridionale**, reperite dal sito web **Borsino Immobiliare.it**, riferiscono un prezzo minimo di 762,47 €/mq, un prezzo medio di 1.017,88 €/mq e un prezzo massimo di 1.273,28 €/mq.

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>857,28</b>	Valore medio Euro <b>1.147,51</b>	Valore massimo Euro <b>1.437,73</b>
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	
Valore minimo Euro <b>762,47</b>	Valore medio Euro <b>1.017,88</b>	Valore massimo Euro <b>1.273,28</b>
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>582,19</b>	Valore medio Euro <b>730,07</b>	Valore massimo Euro <b>877,95</b>

Dunque il **prezzo unitario** utilizzato ai fini della presente stima è pari :  
 1.115 €/mq (OMI) + 1.017,88 €/mq (Borsino.it) = 2.132,88 €/mq/2= **1.066,44 €/mq.**

Mediando i diversi valori e tenuto conto del coefficiente di deprezzamento precedentemente calcolato par a 0,90 (media dei coefficienti utilizzati), si ottiene:

$$159,58 \text{ mq (Sup. commerciale ragg.)} \times 0,90 \times 1.066,44 \text{ €/mq (prezzo di mercato)} = \text{€ } 153.164,25$$

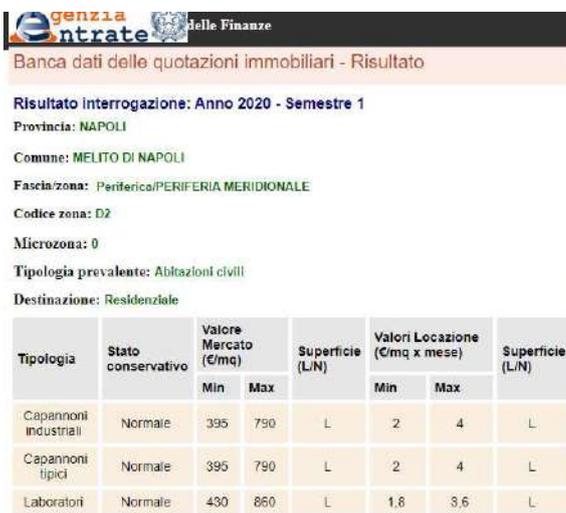
**La superficie commerciale totale del sub 101 è pari a 207.93 mq**

**Riferimenti**

Allo scopo di assumere, per la stima in oggetto, valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si è provveduto a consultare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e la Borsino immobiliare.it.

Da tale consultazione si è notata una variabilità dei valori di compravendita della zona di riferimento, dunque per ridurre la marginalità di tale variabilità si è proceduto calcolando il valore medio dei parametri economici desunti in fase di ricerca.

Le informazioni, risalenti all'anno 2020-semestre 1, relative a immobili ad laboratori in stato conservativo normale, siti nel Comune di **Melito di Napoli**, in riferimento alla **zona Periferia/Periferia meridionale**, reperite dalla **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)**, riferiscono un prezzo unitario variabile da un minimo di 430 €/mq ad un massimo di 860 €/mq e dunque un prezzo medio di **645 €/mq**.

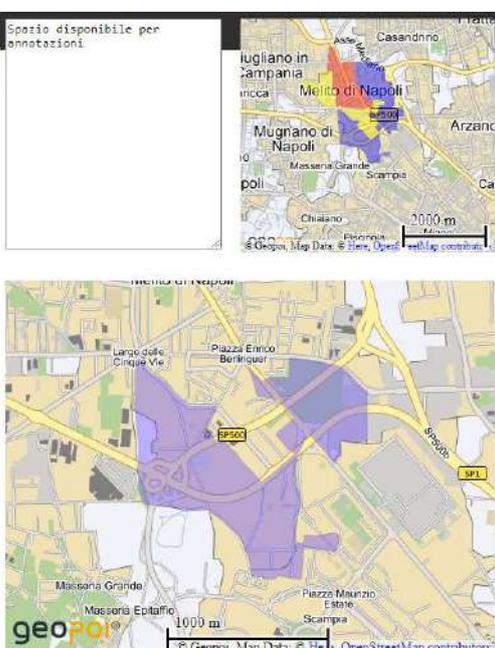


**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1  
 Provincia: NAPOLI  
 Comune: MELITO DI NAPOLI  
 Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA MERIDIONALE  
 Codice zona: D2  
 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	
Capannoni industriali	Normale	395	790	L	2	4	L
Capannoni tipici	Normale	395	790	L	2	4	L
Laboratori	Normale	430	860	L	1,8	3,6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



Spazio disponibile per annotazioni

geoPOI

Le informazioni, risalenti all'anno 2020, relative a immobili ad laboratori, siti nel Comune di **Melito di Napoli**, in riferimento alla **zona periferia meridionale**, reperite dal sito web **Borsino Immobiliare.it**, riferiscono un prezzo minimo di 284.03 €/mq, **un prezzo medio di 532.22 €/mq** e un prezzo massimo di 780.42 €/mq.

 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>158,93</b>	Euro <b>290,42</b>	Euro <b>421,92</b>

 <b>Laboratori</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>284,03</b>	Euro <b>532,22</b>	Euro <b>780,42</b>

 <b>Capannoni tipici</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>257,73</b>	Euro <b>484,47</b>	Euro <b>711,22</b>

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologie costruttive, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Dunque il **prezzo unitario** utilizzato ai fini della presente stima è pari :  
 645 €/mq (OMI) + 532.22 €/mq (Borsino.it) = 1.177.22 €/mq/2= **588.61 €/mq**.

Mediando i diversi valori e tenuto conto del coefficiente di deprezzamento precedentemente calcolato par a 0,65 (media dei coefficienti utilizzati), si ottiene:

**207.93 mq** (Sup. commerciale ragg.) x **0,65** x **588.61 €/mq** (prezzo di mercato)= **€ 79.553,29**

Pertanto il valore complessivo dell'intero LOTTO di vendita, costituito dai subb. 101 e 102, è pari a  
**LOTTO UNICO = € 153.164,25 + € 79.553,290 = € 232.717,54**  
 (valore del pieno ed intero diritto espropriato)

**Detrazioni**

A tale valore vanno detratti i seguenti costi:

Redazione attestato prestazione energetica Relativo all'appartamento	€	500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>500,00</b>

**LOTTO UNICO = € 232.717,54 – €500,00= € 232.217,54**  
 (valore del pieno ed intero diritto espropriato)

A tale valore si applica una riduzione **pari al 30%** in ragione della situazione urbanistica e delle difformità

catastali riscontrate.

Pertanto si ha:

$$€ 232.217,54 \times 0,70 = \mathbf{€ 162.552,28}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Applicando a questo riguardo una ulteriore riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna, delle circostanze del caso di specie e nello specifico vista la singolarità del bene oggetto di stima, al fine di renderlo quanto più appetibile possibile, si applica un riduzione in misura pari al 15% del valore di mercato sopra indicato. Inoltre, si considerano eventuali vizi occulti, mancata operatività della garanzia per vizi, lo stato di occupazione, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione ecc..

Pertanto si ha:

$$€ 162.552,28 \times 0,85 = \mathbf{€ 138.169,44}$$

**IL VALORE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA e in cifra arrotondata è di € 140.000,00**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**RISPOSTA AL QUESITO N.13:**

Il presente pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa e dunque si è proceduti alla valutazione dell'intera quota del bene staggito.

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

**RISPOSTA AL QUESITO n.14:**

L'Ufficio anagrafe del Comune di Melito di Napoli certifica che la sig.ra XXXXXX XXXXXX (XXXXXXXXXXXX) è residente in questo comune alla Via 2 Giugno n. 27 dal 31/08/2007 a tutt'oggi.

*(cfr. all.to n. 14 – Certificato Ufficio anagrafe Comune di Melito di Napoli)*

Dunque alla data del pignoramento, trascritto il 17/07/2019, l'esecutata risultava residente nel Comune di Melito di Napoli alla Via II Giugno n. 27.

Dall'Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio, Ufficio dello Stato civile del Comune di XXXXXX si evince che in data XXXXXX la sig.ra XXXXXX XXXXXX e il sig. XXXXXX hanno contratto matrimonio.

Con atto in data 28/07/2000 N. rep. 604 del dr. Tommaso Branno notaio in Napoli gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del c.c. scegliendo il regime della separazione dei beni.

*(cfr. all.to n. 15 – Estratto per riassunto atto di matrimonio Comune di XXXXXX)*

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto la sottoscritta rassegna la presente relazione costituita da n. 49 pagine dattiloscritte e da n. 15 allegati e resta disponibile per qualsiasi chiarimento.

Caserta, 27 Novembre 2020

L'ESPERTO STIMATORE