

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Alessandro Auletta**

RGE n° 296/2022

promossa da

XXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXX

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati**

LOTTO UNICO

Indice

1.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
2.	Risposte ai quesiti	pag. 6
	a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag. 7
2.1.	Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	pag. 8
2.2.	Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....	pag. 11
2.3.	Identificazione catastale dei beni pignorati.....	pag. 29
2.4.	Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....	pag. 37
2.5.	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.....	pag. 38
2.6.	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 40
	Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag. 44
	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	pag. 45
2.9.	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	pag. 47
2.10.	Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag. 47
2.11.	Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	pag. 47
2.12.	Valutazione dei beni	pag. 48
2.13.	Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag. 56
2.14.	Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	pag. 56

Allegati

- "A" Ispezioni ipotecarie.....
- "B" Atti di provenienza.....
- Notaio M. Scotti Galletta anno 2007 rep. 26604.....
- Notaio M. Scotti Galletta anno 2007 rep. 26605.....
- Notaio L. Coppola anno 1997.....
- "C" Autorizzazioni edilizio-urbanistiche
- "D" Visura camerale.....
- "E" Visure e planimetrie catastali.....

1. Svolgimento delle operazioni peritali

RGE n ° 296/2022
XXXXXXXXXX contro XXXXXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott. Alessandro Auletta.

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto il 21/09/2022 ai nn. 45162/34594, la XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX, rappresentata, difesa dall'Avv. Antonio Ferrara, sottoponeva ad esecuzione gli immobili in Melito di Napoli alla traversa di via privata Lettieri civ. 7/c (ovvero via Campania civ. 52) .

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott. Alessandro Auletta, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità conferiva l'incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il nominato custode Avv. Marcello de Giorgio provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- all'esecutato a mezzo raccomandata A/R, all'Avvocato per la parte istante via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **16/01/2023** alle ore 12.30 sui luoghi oggetto del pignoramento. A causa di inconvenienti da parte dell'esecutato, l'accesso più volte rinviato veniva concordato per il giorno 6 del mese di febbraio, come da verbale redatto dal nominato custode giudiziario.

In sede di accesso, accompagnata dall'Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia, mi recavo in Melito di Napoli (NA) alla traversa di via privata Lettieri ovvero via Campania presso gli immobili oggetto di esecuzione

Nel corso del primo accesso veniva individuato l'immobile oggetto del pignoramento e venivano effettuati i rilievi metrico e fotografico. Si rimanda a tal proposito al verbale redatto dal nominato custode giudiziario Avv. Marcello de Giorgio.

2. Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto

- **verifichi** se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il creditore procedente ha depositato in data 29/09/2022 certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano che risale fino all'atto inter vivos che precede il ventennio.

Le ricerche condotte dalla sottoscritta hanno consentito la ricostruzione della provenienza (cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie e par. **2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati pag. 38**)

- I dati castali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.
- la sottoscritta ha prodotto la visura camerale della società eseguita (cfr. Allegato D – Visura camerale).

2.1 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 ½, ¼, etc) ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della eseguita in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore ossia atto Notaio

Scotti Galletta del 2007 rep. 26605 ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono sia agli atti del catasto che a quanto indicato nel titolo di provenienza. Ma alla trascrizione del titolo di acquisto sopra indicato, dalla relazione notarile agli atti e dalle risultanze delle ricerche ipocatastali effettuate dalla sottoscritta, si evince la presenza dell'annotazione n° 2971 del 19/07/2016 ossia sentenza revocatoria del contratto di compravendita del 11/12/2007 rep. 26605 (cfr. Allegato A –Ispezioni ipotecarie) sentenza di accoglimento della domanda di revocatoria ordinaria proposta XXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXX.

Infatti, la XXXXXXXXXXXXXXX ha proposto azione revocatoria ordinaria nei confronti di XXXXXXXXX, con cui ha chiesto dichiararsi l'inefficacia dell'atto di compravendita per Notaio Scotti Galletta del 21/12/2007 Rep 26605 Racc 6006.

La domanda è stata accolta, l'atto dunque è inefficace. La sentenza è stata annotata a margine dell'atto revocato.

Inoltre, a seguito delle ricerche esperite dalla sottoscritta presso il competente ufficio tecnico del Comune di Melito è emersa la presenza di Ordinanza di abbattimento del fabbricato in cui si trova l'immobile staggito a cui ha fatto seguito l'Ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio comunale prot. 16513 del 6/09/2001 di cui non risulta agli atti la trascrizione presso i RRII né risultano agli atti successivi e tempestivi ricorsi al TAR. Il suddetto provvedimento costituisce un acquisto a titolo originario.

Da quanto emerso dalle ricerche esperite e dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta procede nel relazionare formando un unico lotto, onde fornire al Magistrato ed alle parti una completa descrizione dell'immobile ai fini di ogni opportuna valutazione giuridica.

LOTTO UNICO: immobile in Melito (NA) alla traversa privata Lettieri 7/C (ovvero via Campania 54) scala A interno 1 piano T

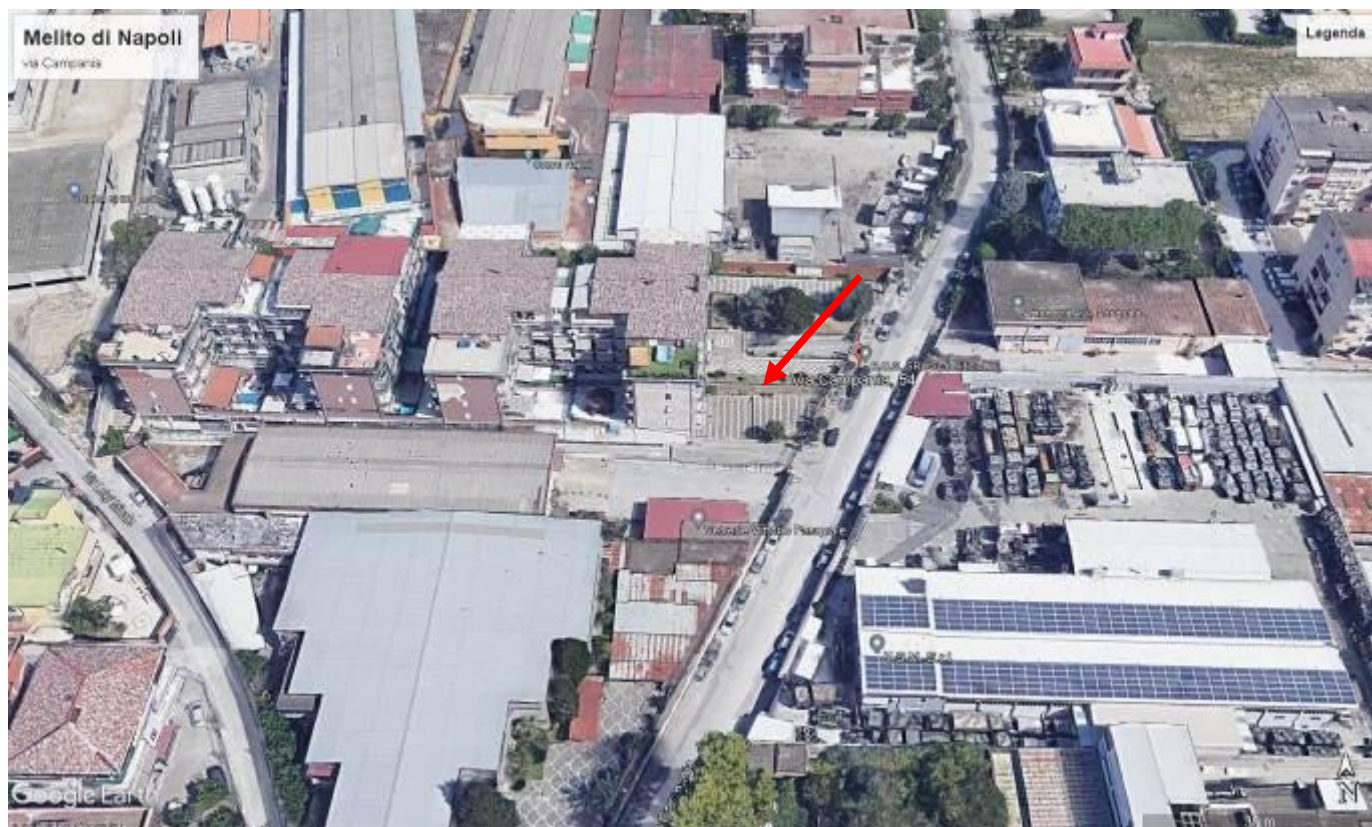
- **Deposito-Attività industriale** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) nel N.C.E.U. **foglio 4 p.la 460 sub 266 cat. D/7, rendita € 8.176,00 – piano terra**

in ditta:

XXXXXXXXXX	CF XXXXXXXXXXX	Proprietà 1/1
------------	----------------	---------------



Melito (NA) – via Campania



Melito (NA) – individuazione dell'immobile



2.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO: immobile in Melito (NA) alla traversa privata Lettieri 7/C (ovvero via Campania 54) scala A interno 1 piano T

- **Deposito-Attività industriale** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) nel N.C.E.U. **foglio 4 p.lla 460 sub 266** cat. D/7, rendita € 8.176,00 – **piano terra**

in ditta:

XXXXXXXX	CF XXXXXXXX	Proprietà 1/1
----------	-------------	---------------

- Tipologia catastale: **Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**
- Accessi: cancello pedonale e carrabile sulla via Campania (ovvero traversa privata Lettieri 7/C)
- Contesto: zona a carattere residenziale e terziario;
- Dotazioni condominiali: scale comuni, cancello carrabile e pedonale.

Composizione esterna ed interna



Foto 01 – Il fabbricato



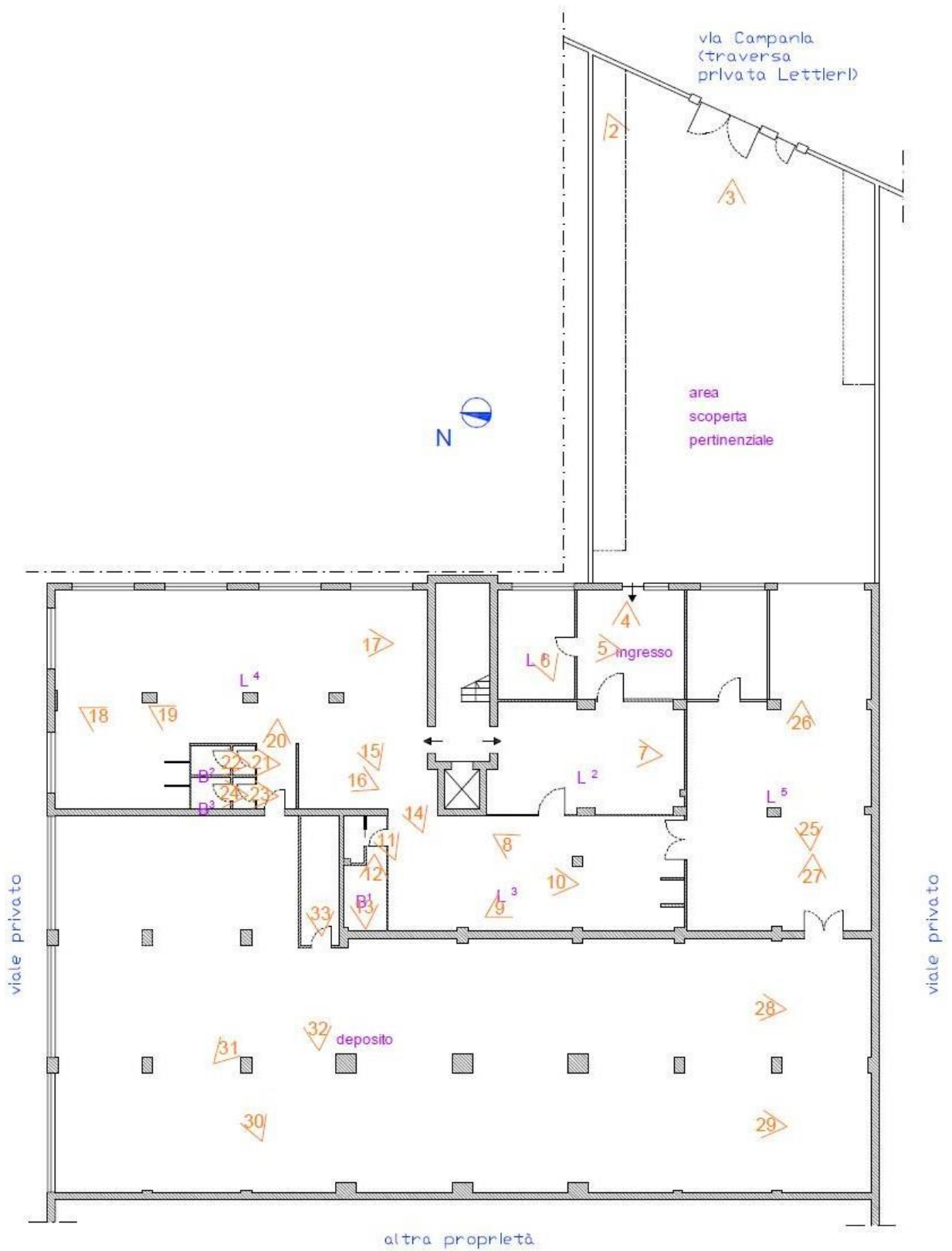
Foto 02 – L'area scoperta di pertinenza del sub 266



Foto 03 – Il cortile pertinenziale



Foto 04 – Ingresso



Coni ottici



Foto 05 – Ingresso



Foto 06 – Locale L1



Foto 07 – Locale L2



Foto 08 – Locale L3



Foto 09 - Locale L3



Foto 10 - Locale L3



Foto 11 – Bagno B1



Foto 12 – Bagno B1



Foto 13 - Bagno B1



Foto 14 – Locale L4



Foto 15 – Locale L4



Foto 16 - Locale L4



Foto 17 - Locale L4



Foto 18 - Locale L4

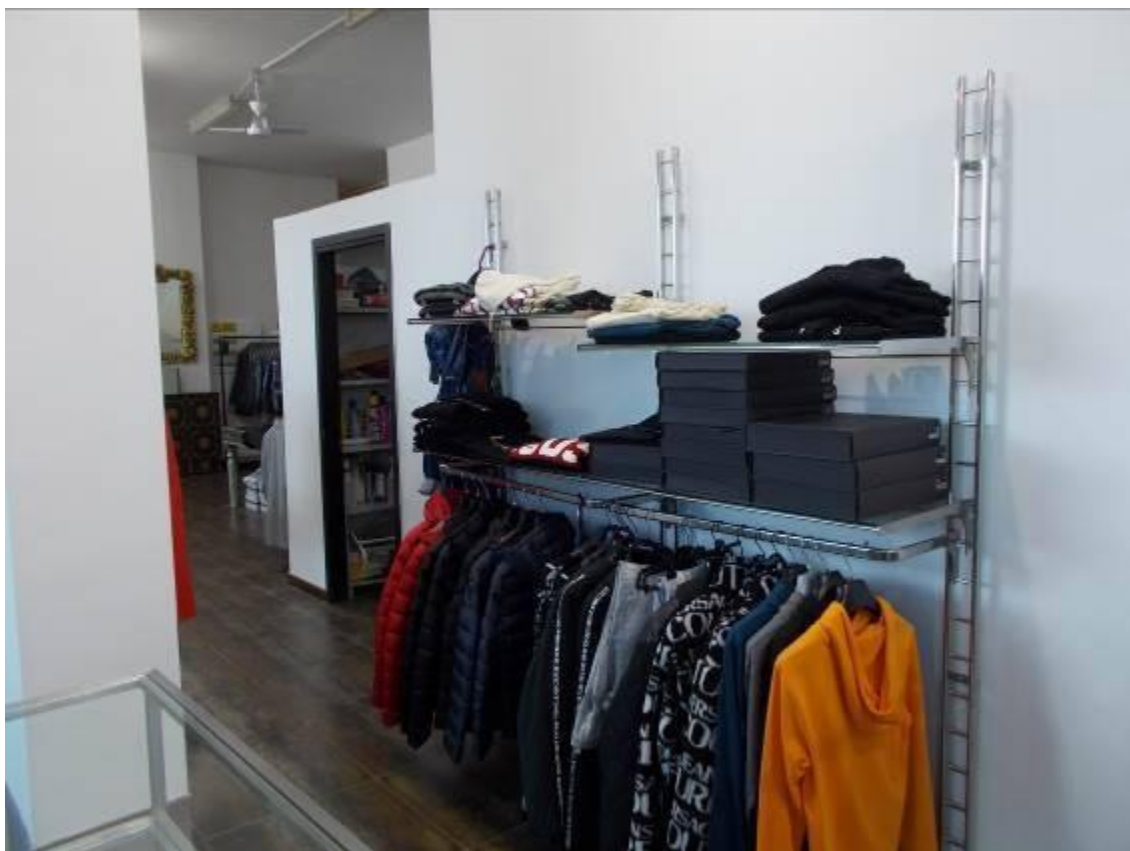


Foto 19 - Locale L4



Foto 20 - Antibagni B2 e B3



Foto 21 - Bagno B2



Foto 22 - Bagno B2



Foto 23 - Bagno B3



Foto 24 - Bagno B3



Foto 25 - Locale L5



Foto 26 - Locale L5



Foto 27 - Locale L5 verso il deposito



Foto 28 - Deposito



Foto 29 - Deposito



Foto 30 - Deposito



Foto 31 - Deposito



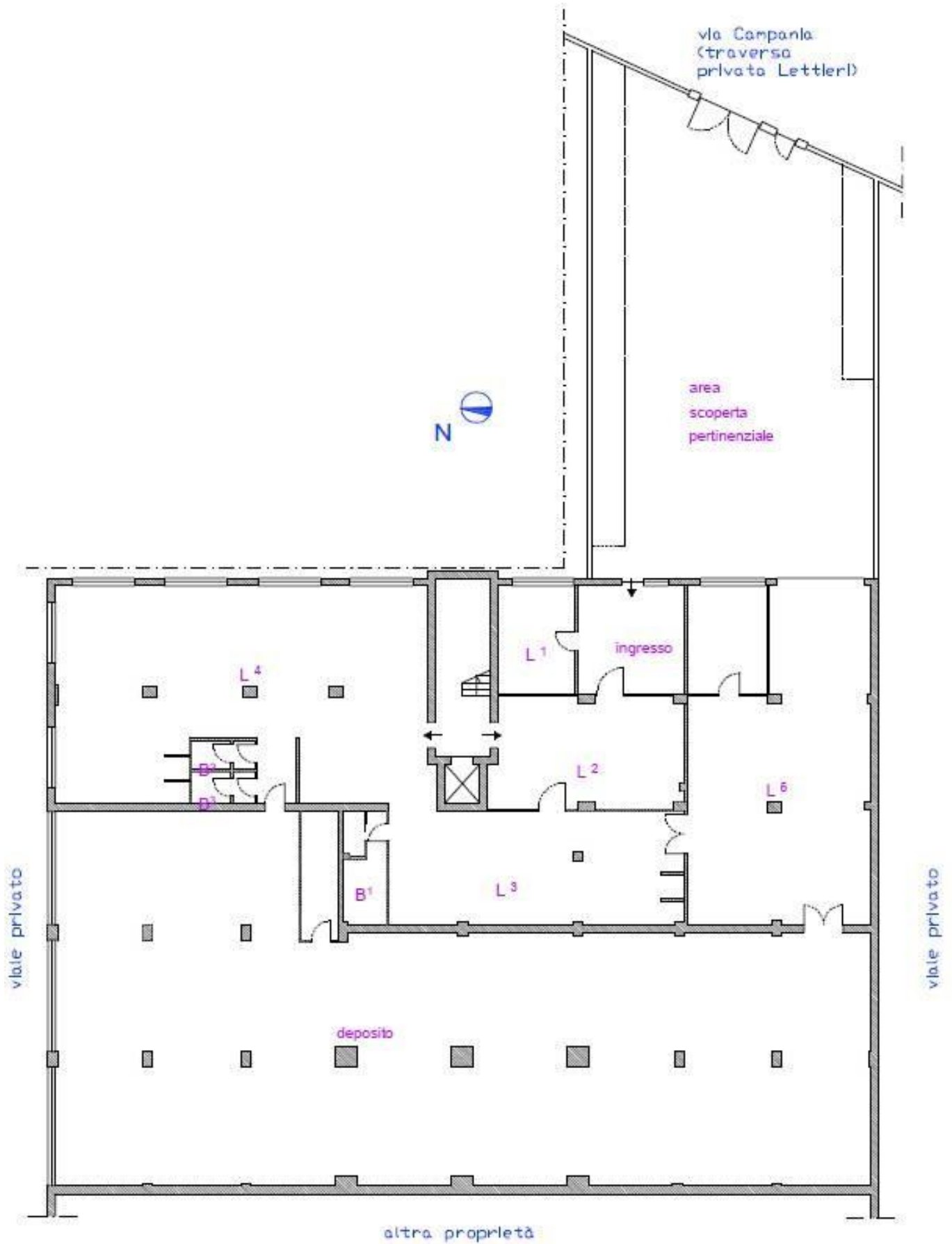
Foto 32 – Deposito



Foto 33 - Deposito

Lotto Unico: Deposito-Laboratorio

Superficie lorda (vani principali <i>coeff. 1.00</i>)	mq 507,00	mq 507,00			
Superficie lorda (vani accessori - deposito - <i>coeff. 0,50</i>)	mq 530,00	mq 265,00			
Superficie cortile (pertinenza esclusiva di servizio <i>coeff. 0.10</i>)	mq 276,00	mq 27,60			
Superficie commerciale		Mq 799,60			
Esposizione	Nord-Sud				
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Mediocre x	Buono	suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura con intelaiatura in cemento armato e tondini in laterizi				
Caratteristiche interne	Ottimo	Mediocre x	buono	suffic.	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				



Planimetria dello stato di fatto

2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

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

LOTTO UNICO: immobile in Melito (NA) alla traversa privata Lettieri 7/C (ovvero via Campania 54) scala A interno 1 piano T

- **Deposito-Attività industriale** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) nel N.C.E.U. **foglio 4 p.IIa 460 sub 266** cat. D/7, rendita € 8.176,00 – **piano terra**

1) sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e le corrispondenti planimetrie catastali.

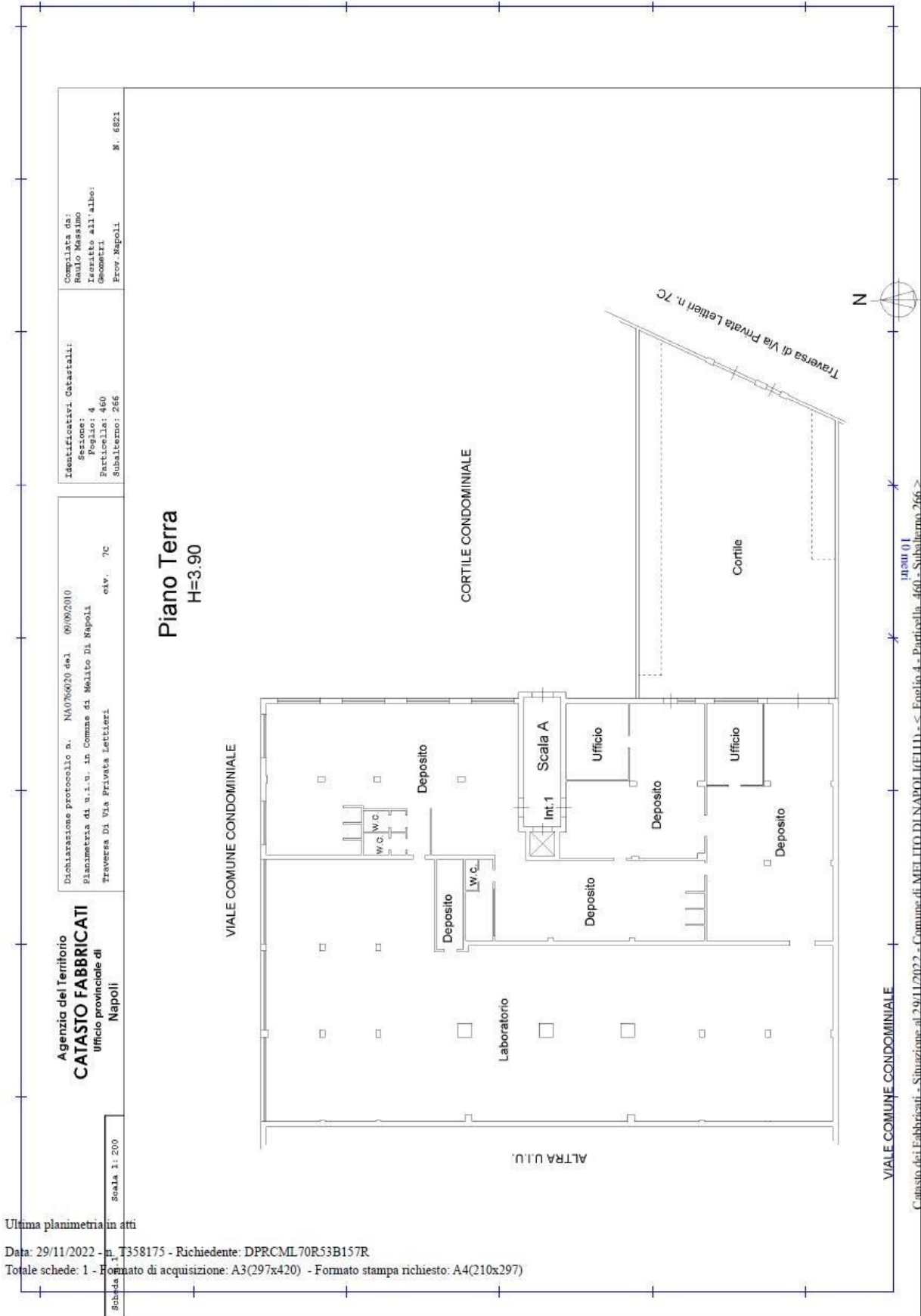
- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.
- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
- Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato edificato su porzione di terreno identificato nel CT al foglio 4 p.IIa 460. La particella 460 nasce per soppressione della particella 465 che, a sua volta, nasceva per soppressione delle particelle 112, 136 e 140.
- l'immobile staggito foglio 4 p.IIa 460 sub 266 nasce per variazione della destinazione in data 09/09/2010.

Dalla visura storica si evince che esso nasce dalla soppressione del sub 3, categoria C/2 -Magazzini e locali di Deposito, che risulta costituito nell'anagrafe catastale in data 29/03/1996.

- La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto rilevato durante l'accesso del 06/02/2023: le difformità riscontrate sono minime si tratta dell'eliminazione di due partizioni che andavano a definire la presenza di due cabine spogliatoio.

**Mappa terreni**

Data: 29/11/2022 - n. T358175 - Richiedente: DPRCML70R53B157R



Identificatori Catastrali:
 Foglio: 4
 Particella: 460
 Subalterno: 266

Dichiarazione protocollo n. NA0786020 del 08/09/2010
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Melito Di Napoli
 Traversa Di Via Privata Lettieri div. 7C

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Napoli

Scala 1:200

Completata da:
 Raulo Massimo
 Licenziat all'albo:
 Geometri
 Prov. Napoli
 N. 6821

Ultima planimetria in atti
 Data: 29/11/2022 - n. T358175 - Richiedente: DPRCML70R53B157R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

in situ 01
 Comune di MELITO DI NAPOLI (CE111) - < Foglio: 4 - Particella: 460 - Subalterno: 266 >
 TRAVERSA DI VIA PRIVATA LETTIERI n. 7C - Scala A Interno 1 Piano T



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/11/2022
Ora: 17:37:43
Numero Pratica: T355733/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/11/2022

Dati identificativi: Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)
Foglio 4 Particella 460 Subalterno 266

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)
Foglio 4 Particella 460

Classamento:

Rendita: Euro 8.176,00

Categoria D/7^a)

Foglio 4 Particella 460 Subalterno 266

Indirizzo: TRAVERSA DI VIA PRIVATA LETTIERI n. 7C Scala A Interno 1 Piano T

> Intestati catastali



[REDACTED]

Sede in NAPOLI (NA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 29/03/1996 al 09/09/2010

Immobile predecessore

Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)

Foglio 4 Particella 460 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 29/03/1996 in atti dal 12/11/1996
(n. 5269.1/1996)

📅 dal 09/09/2010

Immobile attuale

Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)

Foglio 4 Particella 460 Subalterno 266

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/09/2010
Pratica n. NA0766020 in atti dal 09/09/2010
DEPOSITO-ATTIVITA' INDUSTRIALE (n. 57208.1/2010)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/11/2022
Ora: 17:37:43
Numero Pratica: T355733/2022
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

- 📅 dal 29/03/1996 al 29/03/1996
Immobile predecessore
Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)
Foglio 4 Particella 460 Subalterno 3
VIA LETTIERI TRAVERSA PRIVATA n. 7C Scala
A Interno 1 Piano T
Partita: 5056
COSTITUZIONE del 29/03/1996 in atti dal 12/11/1996
(n. 5269.1/1996)
- 📅 dal 29/03/1996 al 09/09/2010
Immobile predecessore
Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)
Foglio 4 Particella 460 Subalterno 3
TRAVERSADI VIAPRIVATALETTIERI n. 7C Scala
A Interno 1 Piano T
Partita: 1004943
CLASSAMENTO del 29/03/1996 in atti dal 23/05/2000
CLASSAMENTO (n. 5269.61/1996)
- 📅 dal 09/09/2010
Immobile attuale
Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)
Foglio 4 Particella 460 Subalterno 266
TRAVERSADI VIAPRIVATALETTIERI n. 7C Scala
A Interno 1 Piano T
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/09/2010
Pratica n. NA0766020 in atti dal 09/09/2010
DEPOSITO-ATTIVITA' INDUSTRIALE (n. 57208.1/2010)

> Dati di classamento

- 📅 dal 29/03/1996 al 29/03/1996
Immobile predecessore
Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)
Foglio 4 Particella 460 Subalterno 3
Partita: 5056
COSTITUZIONE del 29/03/1996 in atti dal 12/11/1996
(n. 5269.1/1996)
- 📅 dal 29/03/1996 al 09/09/2010
Immobile predecessore
Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)
Foglio 4 Particella 460 Subalterno 3
Rendita: Euro 2.184,62
Rendita: Lire 4.230.000
Categoria C/2^b, Classe 2, Consistenza 940 m²
Partita: 1004943
CLASSAMENTO del 29/03/1996 in atti dal 23/05/2000
CLASSAMENTO (n. 5269.61/1996)
- 📅 dal 09/09/2010 al 01/07/2011
Immobile attuale
Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)
Foglio 4 Particella 460 Subalterno 266
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/11/2022
Ora: 17:37:43
Numero Pratica: T355733/2022
Pag: 3 - Segue

Rendita: Euro 8.176,00
Categoria D/7^a)

dal 01/07/2011

Immobile attuale

Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)

Foglio 4 Particella 460 Subalterno 266

Rendita: Euro 8.176,00

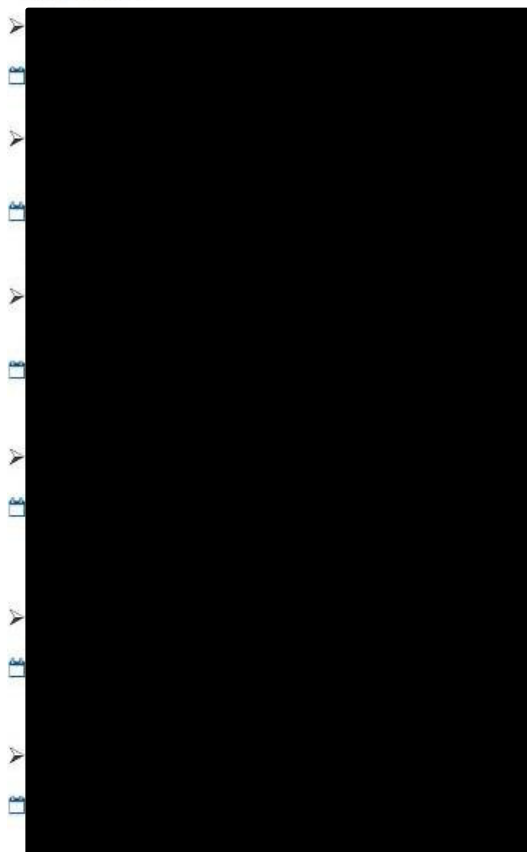
Categoria D/7^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2011
Pratica n. NA0600632 in atti dal 01/07/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61901.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MELITO DI NAPOLI (F111)(NA) Foglio 4 Particella 460 Sub. 3



1. COSTITUZIONE del 29/03/1996 in atti dal 12/11/1996
(n. 5269.1/1996)

2. Atto del 17/07/1997 Pubblico ufficiale NOT. COPPOLA Sede MARIGLIANO (NA) Repertorio n. 47678 - COMPRAVENDITA Voltura n. 27210.1/1997 in atti dal 17/09/1997

3. Atto del 07/10/2003 Pubblico ufficiale NOT.ZANCHI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 20580 - PU Sede SIENA (SI) Registrazione n. 9999 registrato in data 14/10/2003 - ATTO CORRETTIVO Voltura n. 7197.1/2004 - Pratica n. NA0206865 in atti dal 23/04/2004

4. Atto del 11/12/2007 Pubblico ufficiale SCOTTI GALLETTA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26604 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 43075.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 17/12/2007

5. Atto del 11/12/2007 Pubblico ufficiale SCOTTI GALLETTA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26605 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 43076.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 17/12/2007

6. VOLTURA D'UFFICIO del 11/12/2007 Pubblico ufficiale SCOTTI GALLETTA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26604 registrato in data - TRASCRIZIONE N.43075/2007 Voltura n. 90853.1/2007 - Pratica n. NA1036691 in atti dal 27/12/2007

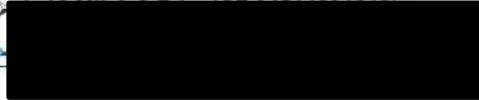
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MELITO DI NAPOLI (F111)(NA) Foglio 4 Particella 460 Sub. 266

7. Atto del 11/12/2007 Pubblico ufficiale SCOTTI GALLETTA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26605 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 43076.1/2007 Reparto



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/11/2022
Ora: 17:37:43
Numero Pratica: T355733/2022
Pag: 4 - Fine



PI di NAPOLI 2 in atti dal 17/12/2007
**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**
MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)
Foglio 4 Particella 460 Subalterno 3

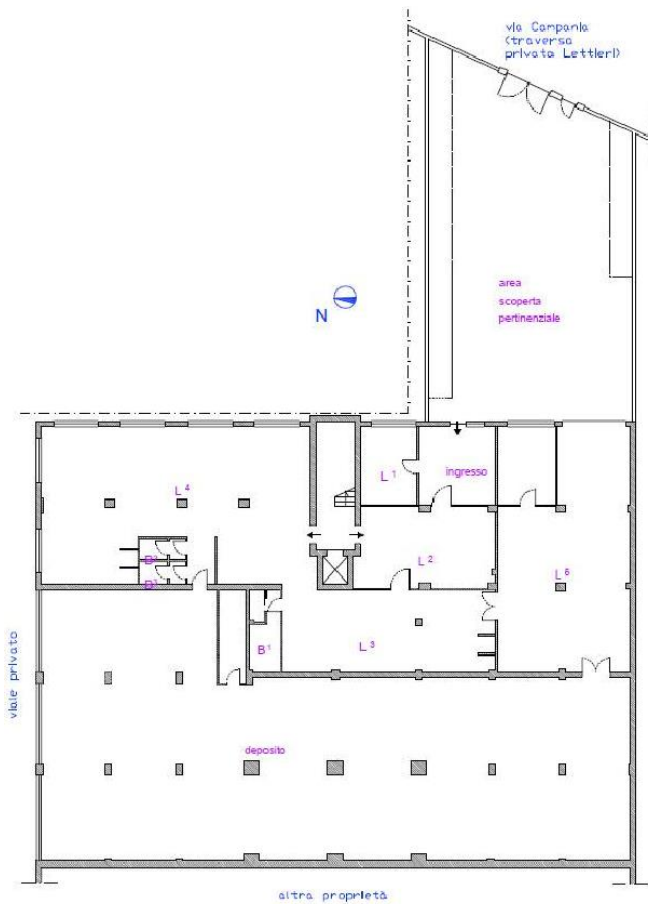
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

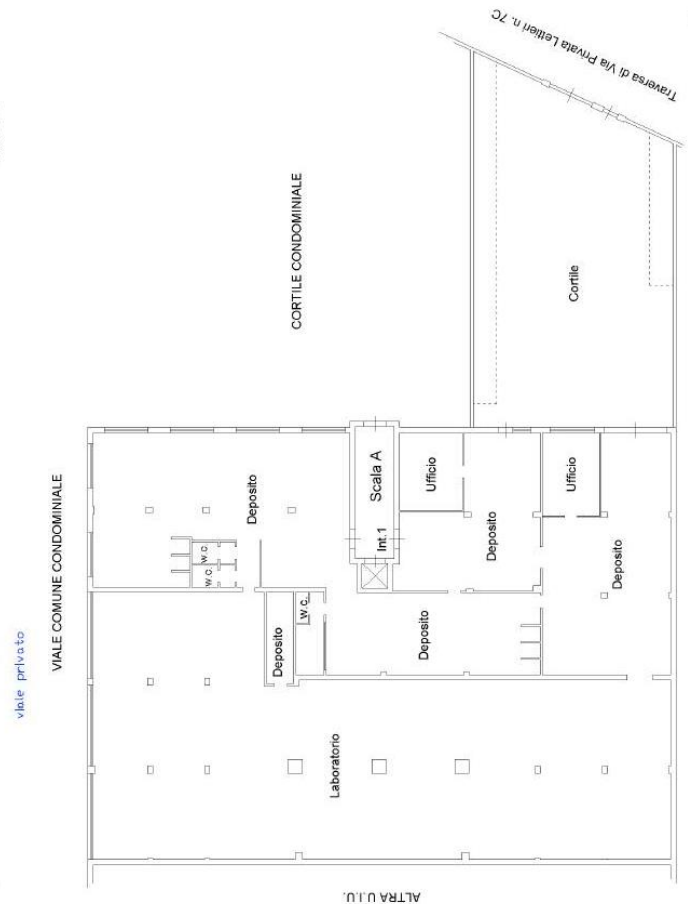
Legenda

- a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- b) C/2: Magazzini e locali di deposito
- c) Codice fiscale collegato 92034720521

2) Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale :



Planimetria dello stato di fatto



Planimetria catastale

Per la conformità edilizio urbanistica si rimanda al par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 40

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO: immobile in Melito (NA) alla traversa privata Lettieri 7/C (ovvero via Campania 54) scala A interno 1 piano T

- **Deposito-Attività industriale** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) nel N.C.E.U. **foglio 4 p.IIa 460 sub 266** cat. D/7, rendita € 8.176,00 – **piano terra**

Il **sub 266** è un immobile destinato a laboratorio artigianale con annessi ampi spazi da destinarsi ad uso deposito ed area scoperta pertinenziale. L'immobile è dotato di accesso pedonale e carrabile.

L'immobile **sub 266** confina a Nord con il viale privato del fabbricato in cui si trova, ad Est (l'area scoperta pertinenziale) con la via Campania (traversa privata Lettieri), a Sud con il viale privato del fabbricato in cui si trova, ad Ovest con altra proprietà stessa particella.

- Il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di perizia è oggetto di:
 - **Ordinanza di demolizione ed ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale del Comune di Melito. Detta ordinanza non risulta trascritta presso i RRLL.**
 - Il fabbricato ricade in **zona D1**: zona industriale esistente e di ampliamento.

PREZZO BASE Lotto Unico € 109.000,00 (valore d'uso).

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

L'esperto 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.

Pignoramento trascritto il 21/09/2022 nn. 45162/34594

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

- **11 dicembre 2007 atto per Notaio Maria Scotti Galletta rep.26605/6006** trascritto a Napoli 2 il 14/12/2007 ai nn. 81145/43076 con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava dalla XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà di porzione immobiliare in Melito di Napoli alla traversa Lettieri 52 consistente in locali posti al piano seminterrato dei fabbricati A e B e area pertinenziale scopertail tutto censito nel NCEU al foglio 4 p.Ila 460 sub 3 di categoria C/2.

(cfr. Allegato B –atto Notaio Scotti Galletta anno 2007 rep. 26605)

A detta trascrizione risulta annotazione nn.31795/2971 del 19/07/2016 derivante da sentenza di revoca del contratto di compravendita citato.

- **11 dicembre 2007 atto per Notaio Maria Scotti Galletta rep.26604/6005** trascritto a Napoli 2 il 14/12/2007 nn. 81144/43075 con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà di porzione immobiliare in Melito di Napoli alla traversa Lettieri 52 consistente in locali postial piano seminterrato dei fabbricati A e B e area pertinenziale scoperta il tutto censito nel NCEU al foglio 4 p.Ila 460 sub 3 di categoria C/2.

(cfr. Allegato B – atto Notaio Scotti Galletta anno 2007 rep. 26604)

- **17 luglio 1997 atto per Notaio Luigi Coppola rep. 47678/13774** trascritto il 24/07/1997 nn. 24378/18852 **con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX acquistava dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà di immobile in costruzione in Melito di Napoli alla traversa Lettieri 15 facente parte dei fabbricati A e B al piano terra e antistante piazzale il tutto censito nel NCEU al foglio 4 p.Ila 460 sub 3.**

(cfr. Allegato B – atto Notaio Coppola anno 1997)

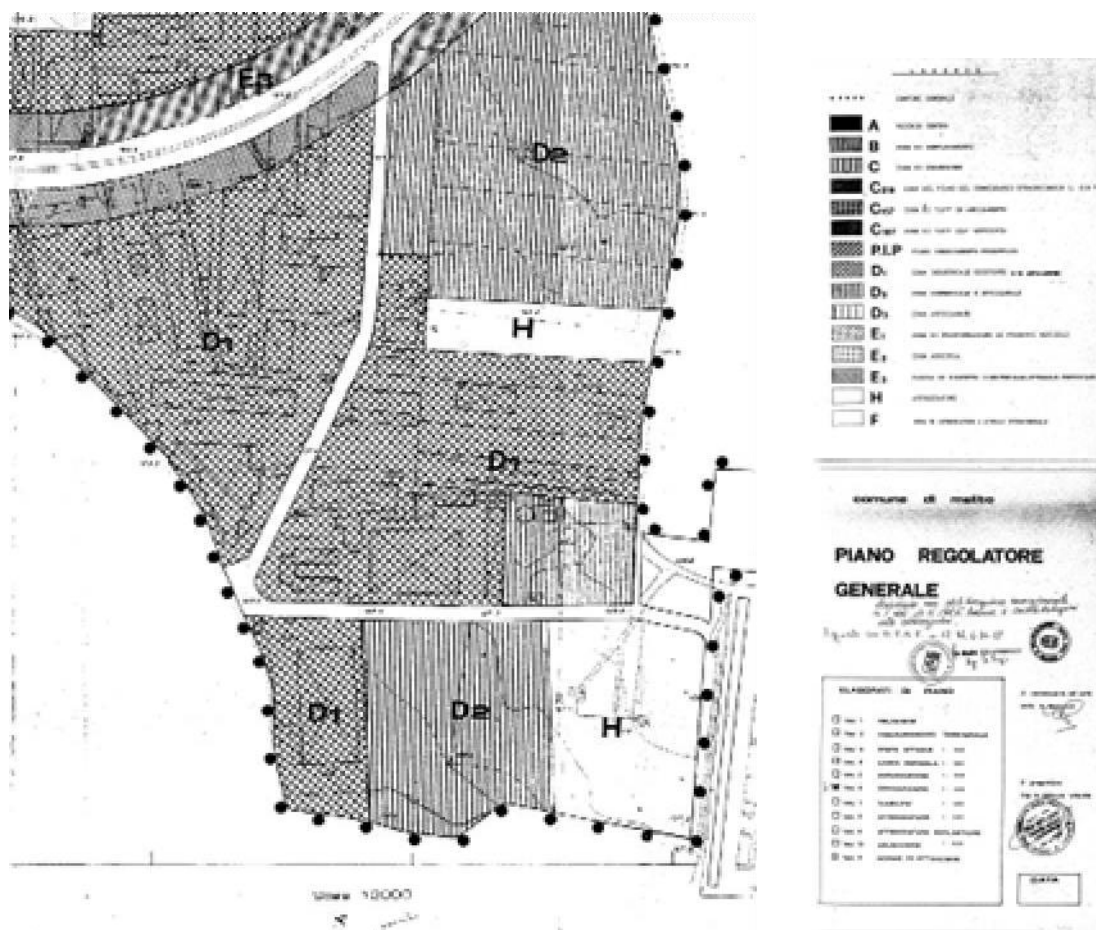
Per la più antica provenienza:

- **03/04/1973 atto per Notaio Guido Orefice** trascritto a Napoli 2 il 09/04/1973 nn. 15373/13553 **con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistò da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà di zona di terreno in Melito di Napoli alla traversa Lettieri censito nel NCEU al foglio 4 p.Ile 112, 136 e 140.**

(cfr. Allegato B – atto Notaio Coppola anno 1997)

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

L'esperto verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica. Del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella della originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifici, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questo GE se l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata.



Stralcio del PRG del Comune di Melito, ed indicazione della particella identificativa dell'immobile che ricade in **zona D1**: zona industriale esistente e di ampliamento.

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Melito di Napoli è **emerso** che:

· il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di perizia è oggetto di:

Ordinanza di demolizione e successiva ordinanza di acquisizione a patrimonio comunale prot. 16513 del 06/09/2001.

Non risulta agli atti la trascrizione presso i RRll di detta Ordinanza.

Non risultano agli atti successivi e tempestivi ricorsi al TAR.



Prot. N. 16513
Del 06/09/2001

Comune di Melito di Napoli (Provincia di Napoli)

Al Sig. Ponticciello Pasqualino amm.re MILPA S.r.l.
Via Campania, 50 (già trav. Lettieri n.38)
- Melito di Napoli-

Alla sig.ra Migliaccio Luigia
Via Campania, 38 (già trav. Lettieri n.38)
- Melito di Napoli-

Al Sig. Procuratore della Repubblica di Napoli
presso Tribunale di Napoli

Al Presidente della Regione Campania

Al Comando Stazione Carabinieri
Melito di Napoli

Al Comando Polizia Municipale
Melito di Napoli

Oggetto: Ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio comunale ai sensi dell'art.7 della L. n.47/85 n. L. 7/2001 del 06/09/2001, in ditta Ponticciello Pasqualino, amm.re Milpa s.r.l.

Il Responsabile U.T.C.

Lette le precedenti ordinanze n. 115/98, 7/98, 12/99, 20/99, 04/2000, 09/2000, 11/2000 che qui si intendono integralmente riportate, con le quali si ingiungeva, ai sensi dell'art.7 della L. n.47/85, l'abbattimento delle opere abusive, così come risulta dalla relazione di sopralluogo prot. n. 161 del 09/04/2001, che qui integralmente si trascrive: "Tale progetto prevedeva quindi la costruzione di un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile e prevedeva una superficie coperta di 2865,32 mq. ed un volume di mc. 24372,49.

Il complesso immobiliare risulta invece costruito su un livello fuori terra, di cui l'ultimo a falde inclinate e da continuo adibito a garage, occupando l'intera superficie dei fabbricati soprastanti. L'intero corpo di fabbrica è inoltre suddiviso in quattro scale (A,B,C,D).

Si precisa che, agli atti del Comando V.V.UU., risultano precedenti relazioni tecniche, prot. 13203 del 20/07/98, a firma dell'arch. Panzera e prot. 9368 del 8/5/2000, prot. 15111 del 25/07/2000, queste ultime entrambe a firma dall' arch. Assiolo Rosario, che qui si intendono integralmente riportate.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che tutte le unità presenti al IV livello s.t. risultano completamente rifinite essendo presenti i rivestimenti, i pavimenti, le porte interne, gli infissi esterni ed i servizi igienici.

In particolare a tale livello nella scala D risultano incompletati ed abitabili n.5 appartamenti, atteso che sono presenti porte, interruttori, radiotermostati, infissi intarsi, pezzi igienici ed accessori.

Il livello s.t. sono state realizzate in corrispondenza con il corpo di fabbrica i 4 relativi sottotetti abitabili costruiti a falde inclinate, con una altezza interna alla linea di colmo pari a mc. 3,40 e alla linea di gronda pari a mc. 2,20, così come risulta dall'ultima sopralluogo.

I suddetti sottotetti risultano esternamente completamente pavimentati e rivestiti con mattonelle in monocottura di dim. 40 x 10 e dotati di ringhiera metallica.

A tale livello è possibile distinguere n.13 appartamenti suddivisi nelle scale A, B, C e D nella maniera così di seguito riportata:

→ nella scala D risultano n.3 appartamenti pavimentati sia esternamente che internamente, ma non sono dotati di infissi sia esterni sia interni.

Non risultano rivestiti i servizi igienici mentre risultano predisposte le tubazioni per gli impianti di riscaldamento elettrico ed igienico-sanitario. I tre appartamenti sono dotati di portoncino blindato rivestito in legno.

→ nella scala C risultano n.5 appartamenti ai quali si accede da una scala pavimentata in marmo.

Tutti i cinque appartamenti risultano pavimentati in tutti gli ambienti ed anche i servizi igienici risultano rivestiti. Sono tutti dotati di portoncino d'ingresso blindato rivestito in legno. Non risultano tinteggiati, non hanno accessori igienici, interruttori elettrici e termosifoni.

L'appartamento, posto nella destra del pianerottolo salendo le scale, non risulta dotato di infissi sia esterni sia interni; quello posto, frontalmente allo smonto delle scale sul lato destro, risulta dotato soltanto di infissi esterni e non di quelli interni. I rimanenti tre appartamenti risultano invece dotati di infissi sia esterni sia interni.

→ nella scala B risultano n.3 appartamenti pavimentati sia esternamente che internamente.

L'appartamento, posto sul pianerottolo frontalmente alle scale, risulta dotato di infissi sia esterni sia interni ed è completo nelle rifiniture mentre i due rimanenti appartamenti non risultano invece dotati di infissi sia esterni sia interni, non hanno porte, pezzi igienici, ed i servizi igienici non risultano rivestiti. Risultano tutti dotati di portoncino d'ingresso blindato rivestito in legno.

→ Infine nella scala A è possibile riconoscere al V livello fl., due ingressi sul pianerottolo dai quali si accede ad un ambiente nel quale sono presenti tramezzi in lappulimento di spessore pari a cm.10, essendo realizzate le divisioni interne, ad un altro ambiente dove non sono presenti i tramezzi.

Gli ambienti non risultano pavimentati e rifiniti, ma è stato completamente realizzato l'intonaco in tutti i medesimi ambienti.

Relativamente ai piani rialzati, primo e secondo si sono quindi riscontrate discordanze dimensionali rispetto a quanto assentito dalla concessione edilizia, consistenti in incrementi volumetrici e di superficie in totale difformità della citata concessione, così come si evince dalle suddette relazioni di sopralluogo.

Le opere realizzate al primo e quarto livello fl. risultano quindi completamente abusive essendo state realizzate in assenza della prescritta concessione edilizia.

Letto il verbale di accertamento di inottemperanza redatto in data 09/04/2001 dal personale del locale Comando di Polizia Municipale, notificato all'interessato in pari data, con il quale è stata verificata la mancata ottemperanza alle suddette ordinanze di demolizione, nel termine di cui all'art.7 della L. n. 47/85;

Vista la dettagliata descrizione dello stato dei luoghi e delle opere abusive in precedenza citate, nonché l'individuazione catastale dei beni in oggetto, riportati al N.C.E.U. al foglio 4, p.la 460, dal sub. 2 al sub. 178;

Rilevato che, allo stato, l'ordinanza di demolizione è atto valido ed efficace e che non ricorrono ipotesi di sospensione del procedimento sanzionatorio, atteso che sulle istanze di concessione edilizia in sanatoria presentate dall'interessato ex art. 13 della legge 28.02.1985 n.47 si è formato provvedimento implicito di rigetto, per il trascorrere del termine di sessanta giorni di cui al comma 2 del medesimo art.13, senza che l'amministrazione si sia pronunciata esplicitamente;

Considerato, altresì, che non sono intervenute pronunce cautelari da parte del Giudice amministrativo di sospensione dell'efficacia degli ordini di demolizione;

Ritenuto che l'art.7 della L. n.47/85 ricollega ipso iure l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere abusive alla mera inottemperanza all'ordine di demolizione;

Considerato, altresì, che si deve procedere, al fine di reprimere l'abusivismo edilizio, all'acquisizione delle opere di cui sopra unitamente all'area di sedime, nonché a quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, così come previsto dall'art.7 comma 3 della L. n.47/85;

Viste le leggi: 1150/42; 64/74; 1086/71; 10/77; 47/85 e 127/97, come modificata dalla 191/98;

ORDINA

L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di questo Comune, ai sensi dell'art.7 della L. n.47/85, delle opere abusive realizzate alla via Campania già Traversa Lettieri, in catasto terreni al foglio di mappa n.4, particelle nn.112, 130, 140, così come dettagliatamente descritte in premessa

COMUNICA

che il presente provvedimento può essere impugnato innanzi al TAR **entro 60 giorni** dalla notifica della presente ordinanza ovvero **entro 120 giorni** mediante ricorso straordinario al Capo dello Stato.

Il messo comunale è incaricato di provvedere alla notifica della presente ordinanza al sig. **Pompeo Pasqualino**, in proprio e nella qualità di legale rappresentante della MILPA S.R.L., nonché alla Sig. **Migliaccio Luisa**, in qualità di proprietari e committenti delle opere in parola. Con successivi atti si provvederà alla trascrizione nei Registri Immobiliari e a tutte le formalità prescritte dalla legge.

Copia della presente è trasmessa alla locale Stazione Carabinieri ed al Comando di Polizia Municipale per la perfetta osservanza, nonché alla Procura della Repubblica ed alla Regione Campania, per gli ulteriori eventuali provvedimenti di specifica competenza.



Il Responsabile del Servizio Urbanistica
(arch. Giuseppe Nocera)

2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data di accesso, avvenuta in data 06/02/2023, l'immobile risultava occupato dalla società esecutata, come si evince anche dal verbale di sopralluogo redatto dal nominato custode giudiziario.

- Quantificazione del canone di locazione di mercato di immobili appartenenti al segmento di mercato degli immobili pignorati.

	Canone di locazione di mercato mensile
<u>sub 266</u>	€ 1.471,00

- Quantificazione dell'indennità di occupazione in misura ridotta di circa il 25 % rispetto al canone di locazione di mercato, tenendo conto della 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.

	Indennità di occupazione mensile
<u>sub 266</u>	€ 1.100,00

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- risulta istituita regolare amministrazione condominiale;
- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1) Oneri condominiali: l'amministratore p.t. Dott. Cacciottoli, più volte contattato telefonicamente e via sms dalla sottoscritta, non è stato reperito.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, i beni staggiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

1) trascrizione del **21/09/2022** ai nn. 45162/34594 – **pignoramento immobiliare** a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX e contro XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di piena proprietà e gravante sull'immobile oggetto di esecuzione;

2) **Ipoteca** iscritta il **26/06/2019** nn. 31440/3964 – ipoteca della riscossione nascente da ruolo ed avviso di addebito esecutivo emesso XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede XXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX per la quota di piena proprietà e gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX ha proposto intervento nella presente procedura in data 07/12/2022.

3) **Ipoteca volontaria** iscritta il **14/12/2007** nn. 81146/23984 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Notaio Scotti Galletta del 11/12/2007 rep 26606 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX per la quota di piena proprietà e gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.

Le ricerche ipotecarie condotte corrispondono a quanto rilevato nella depositata certificazione notarile.

4) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: per le specifiche si rimanda al par.

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag 40.

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

2.11 Fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nulla.

2.12 Valutazione dei beni.

L'esperto determini il valore dell'immobile pignorato con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, ove possibile.

Vista la particolare caratteristica degli immobili oggetto di esecuzione, ai fini della valutazione la sottoscritta sceglie di applicare il metodo della capitalizzazione finanziaria (o **Income approach**).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis). Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, oppure moltiplicandolo per un fattore.

Per la determinazione dei benefici economici attesi si utilizzano i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario (spese di manutenzione, spese per servizi, imposte, etc.)

Determinazione del Valore locativo

Per la determinazione del valore locativo occorrerà procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali dell'immobile così come nello stato di fatto, pertanto:

$$R_n = (RI - Sp) : R$$

R_n = Reddito netto

RI = Reddito lordo

La determinazione del Reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locativo/annuo del bene alla data della stima.

Lotto Unico: Deposito-Laboratorio

Superficie lorda (vani principali <i>coeff. 1.00</i>)	mq 507,00	mq 507,00
Superficie lorda (vani accessori - deposito - <i>coeff. 0,50</i>)	mq 530,00	mq 265,00
Superficie cortile (pertinenza esclusiva di servizio <i>coeff. 0.10</i>)	mq 276,00	mq 27,60
Superficie commerciale		Mq 799,60

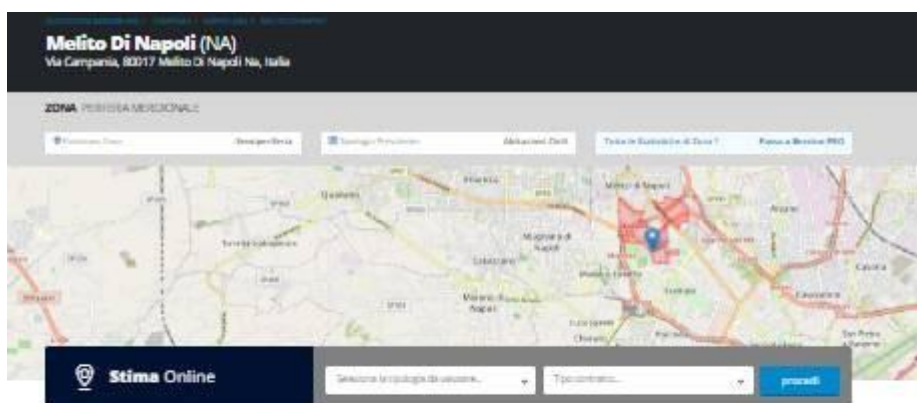
A questo punto si può procedere alla stima per capitalizzazione del reddito.

Le agenzie (cfr. immagine di seguito allegata dal Borsino immobiliare della provincia di Napoli) forniscono un valore locativo di immobili simili pari a 1,84€/mq (fascia media).

(cfr. Borsino Immobiliare della Provincia di Napoli)

Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie commerciale:

Totale = mq 799.60



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Immobiliari di Zona			
Quotazioni	Quotazioni	Quotazioni	Quotazioni
Abitazioni & Ville	Uffici & Negozi	Box & Posti auto	Locali & Capannoni
<p>Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto</p>			
Magazzini			
Valore minimo: mq. 0,49	Valore medio: mq. 0,92	Valore massimo: mq. 1,35	Valore medio questo immobile
Laboratori			
Valore minimo: mq. 0,97	Valore medio: mq. 1,84	Valore massimo: mq. 2,72	Valore medio questo immobile
Capannoni tipici			
Valore minimo: mq. 1,20	Valore medio: mq. 2,19	Valore massimo: mq. 3,18	Valore medio questo immobile
Capannoni produttivi			
Valore minimo: mq. 1,20	Valore medio: mq. 2,19	Valore massimo: mq. 3,18	Valore medio questo immobile

Esperti di Zona



Servizi Immobiliari



Reddito mensile = € 1,84 x 799,60 mq = € 1.471,26

Ral (reddito annuale lordo) = € 1.471,26 x 12 = € 17.655,17

Ral - Spese = Rna (Reddito netto annuale)

Considerando quanto pubblicato nei manuali di Estimo, si considera il valore medio offerto (24%)

Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	<i>min</i>	<i>max</i>	media	<i>min</i>	<i>max</i>	media	<i>min</i>	<i>max</i>	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Spese = 24% = € 4.237,24

Rna (reddito netto annuale) = Ral - Spese = € 17.655,17 - € 4.237,24 = € 13.417,93

Determinazione del Saggio di capitalizzazione r

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.
	8)	Quota rispetto al piano stradale.
Caratteristiche tipologiche	9)	Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti.
	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.
Caratteristiche produttive	12)	Età dell'edificio.
	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

NB si prenderanno in considerazione solo le caratteristiche aderenti all'immobile da stimare

1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	
1a)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.	± 0,15 %
Distanza da una via o piazza principale:		
	Meno di 100 metri	-0,15 %
	Meno di 250 metri	-0,10 %
	Meno di 500 metri	-0,05 %
	Meno di 1000 metri	+0,05 %
	Oltre i 1000 metri	+0,15 %

1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti $\pm 0,07 \%$

Vie servite dagli autobus pubblici:	
Presente una sola linea	-0,03 %
Presenti due o più linee	-0,07 %
Vie non servite dagli autobus pubblici:	
Linea assente: fermata entro 100 metri	-0,02 %
Linea assente: fermata entro 500 metri	+0,02 %
Linea assente: fermata oltre i 500 metri	+0,07 %

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.

Qualificazione dell'ambiente esterno:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
Idoneità insediativa:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
Previsioni di miglioramenti ambientali:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.

Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %
Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %

5) <i>Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.</i>	
Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	
Scarsa	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,03 %
Ottima	-0,06 %

8) Quota rispetto al piano stradale.	
Quota rispetto al piano stradale:	
Piano terra	+0,08 %
Primo piano	+0,04 %
Piano intermedio	0,00 %
Ultimo piano	-0,04 %
Piano attico	-0,08 %

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	
Grado di rifinitura interno:	
Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
Grado di rifinitura esterno:	
Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
Livello tecnologico degli impianti:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,01 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,04 %

11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	
Stato di conservazione interno:		
Scarso		+0,06 %
Mediocre		+0,03 %
Sufficiente		0,00 %
Discreto		-0,02 %
Buono		-0,04 %
Ottimo		-0,06 %
Stato di conservazione esterno:		
Scarso		+0,06 %
Mediocre		+0,03 %
Sufficiente		0,00 %
Buono		-0,03 %
Ottimo		-0,06 %

12)	Età dell'edificio.	Da -0,10 % a + 0,10 %
-----	--------------------	-----------------------

il giudizio massimo (+0,10 %) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni.

Per quelli realizzati o ristrutturati da sei a quindici anni, si aggiunge + 0,01 con cadenza biennale; con cadenza annuale per età superiore ai sedici anni.

dall'applicazione dei coefficienti

saggio di capitalizzazione $r = 3,94 \% = 0,0394$

arrotondo e considero $r = 0.04$

La capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria dei redditi futuri che equivale all'accumulazione iniziale di n annualità costanti e posticipate.

Prendendo $n = 10$ le annualità di riferimento, la formula di riferimento per redditi costanti e limitati è:

$$V_x = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove $\frac{q^n - 1}{rq^n}$ è preso dalle tavole finanziarie e per 10 annualità è pari a 8,11

$V = 13.417,93 \times 8,11$ (a 10 anni) = € 109.468,21

Valore arrotondato € 109.000,00

2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La sottoscritta ha prodotto la visura camerale della società esecutata
(*cfr. Allegato D – Visura camerale*).

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 57 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 14/02/2023

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

