

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

SEZIONE III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 607/16 - G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore

promosso da Omissis

contro Omissis

LOTTO N. 2

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 6 aprile 2018 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ed ha accettato il relativo incarico in data 13 aprile 2018.

L'incarico conferito consiste nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

PREMESSA

La procedura esecutiva in epigrafe è stata azionata in virtù di sequestro conservativo del 13/10/1994, trascritto in data 15/10/1994 ai NN. 30193/22793 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, a favore di Omissis contro società Omissis

Successivamente, a seguito di complesse vicende giudiziarie ed in esito alla sentenza di condanna n. 3389/2011 emessa dalla Corte di Appello di Napoli e depositata in data 04/11/2011, pronunciata in

danno della società Omissis veniva eseguita dal creditore la conversione del sequestro in pignoramento immobiliare relativamente ai beni immobili alienati dalla predetta società in data successiva alla trascrizione del sequestro e prima del fallimento della stessa avvenuto nel 2011.

La trascrizione del sequestro veniva rinnovata nelle more in data 14/10/2014 ai NN. 46182/30831 a favore di Omissis contro tutti i soggetti aventi causa dalla società Omissis (ai quali erano stati ceduti *in bonis* gli immobili) e, per effetto della cessione dei crediti da Omissis a Omissis veniva azionata la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

I beni oggetto della procedura sono di seguito elencati, con indicazione dell'attuale identificativo catastale e dei soggetti proprietari.

N. progr.	Titolarità	Identificativo catastale attuale				
		Comune	foglio	part.lla	sub.	Cat.
1	Omissis	Melito di Napoli	1	948	31	A/2
2		Melito di Napoli	1	948	32	A/2
3		Melito di Napoli	1	948	34	A/2
4		Melito di Napoli	1	948	40	A/2
5		Melito di Napoli	1	948	85	A/2
6		Melito di Napoli	1	948	86	A/2
7		Melito di Napoli	1	948	87	A/2
8		Melito di Napoli	1	948	88	A/2
9		Melito di Napoli	1	948	116	A/2
10		Melito di Napoli	1	467	14	A/2
11		Melito di Napoli	1	467	22	A/2
12		Melito di Napoli	1	467	28	A/2
13		Melito di Napoli	1	467	29	A/2
14		Melito di Napoli	1	467	38	A/2
15		Melito di Napoli	1	467	48	A/2
16		Melito di Napoli	1	467	63	A/2
17		Melito di Napoli	1	467	65	A/2
18		Melito di Napoli	1	467	80	A/2
19		Melito di Napoli	1	948	33	A/2
20		Melito di Napoli	1	948	44	A/2
21		Melito di Napoli	1	948	48	A/2
22		Melito di Napoli	1	948	51	A/2
23		Melito di Napoli	1	948	55	A/2
24		Melito di Napoli	1	948	91	A/2

N. progr.	Titolarità	Identificativo catastale attuale				
25	Omissis	Melito di Napoli	1	948	92	A/2
26		Melito di Napoli	1	948	93	A/2
27		Melito di Napoli	1	948	95	A/2
28		Melito di Napoli	1	948	119	A/2
29		Melito di Napoli	1	948	120	A/2
30		Melito di Napoli	1	948	122	A/2
31		Melito di Napoli	1	948	201	A/2

Tutti i sopra elencati beni immobili sono stati correttamente oggetto di trascrizione di sequestro presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai NN. 30195/22795 in data 15/10/1994 e di sequestro in rinnovazione ai NN. 46182/30831 in data 14/10/2014.

In data 25/05/2017, l'odierno creditore procedente Omissis depositava in atti a mezzo del proprio legale costituito, atto di rinuncia parziale relativamente agli immobili sopra elencati ai N. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30 e 31.

Inoltre, i beni immobili sopra elencati ai N. 12, 13, 18 e 29 risultano oggetto di altro pignoramento immobiliare rubricato al n. 495/14 R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord, come già relazionato dallo scrivente e dal custode giudiziario, per cui per essi è stato disposto dal G.E. lo stralcio dal fascicolo con provvedimento del 03/07/2018.

In conclusione, i beni immobili oggetto del procedimento esecutivo n. 607/16 R.G.E. per i quali è stata eseguita la stima sono i seguenti:

- Appartamento in Melito di Napoli censito in N.C.E.U. al foglio 1, part.IIIa 467 sub. 38;
- Appartamento in Melito di Napoli censito in N.C.E.U. al foglio 1, part.IIIa 467 sub. 48;
- Appartamento in Melito di Napoli censito in N.C.E.U. al foglio 1, part.IIIa 948 sub. 44;
- Appartamento in Melito di Napoli censito in N.C.E.U. al foglio 1, part.IIIa 948 sub. 95;
- Appartamento in Melito di Napoli censito in N.C.E.U. al foglio 1, part.IIIa 948 sub. 116;
- Appartamento in Melito di Napoli censito in N.C.E.U. al foglio 1, part.IIIa 948 sub. 119.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto, dopo aver eseguito il controllo della documentazione in atti e aver verificato preliminarmente l'esito dei precedenti pignoramenti esistenti sugli immobili oggetto della presente

relazione, relazionando sul punto al G.E., fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 maggio 2018 di intesa con il custode giudiziario.

Il giorno stabilito alle ore 10:00 il sottoscritto si recava unitamente al custode giudiziario, avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, nei luoghi oggetto di vertenza siti in Melito di Napoli al Corso Europa n. 57 (già Via Variante Alternativa), ove constatava che gli immobili oggetto di pignoramento ubicati a tale indirizzo facevano parte di un ampio complesso immobiliare composto da sette fabbricati con annessa area pertinenziale sistemata in gran parte a parcheggio, denominata "Parco Bonifico".

In tale circostanza il sottoscritto visionava tutti gli immobili elencati in premessa non oggetto di stralcio o di rinuncia, consistenti in sei appartamenti per civili abitazioni, come meglio descritti nelle singole relazioni di stima e nei verbali di accesso. Gli accessi venivano eseguiti alla presenza del custode giudiziario e dei proprietari ovvero dei locatari delle singole unità immobiliari.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16:00. I verbali di accesso sono già stati depositati in atti dal custode giudiziario.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative agli immobili oggetto di pignoramento, recandosi presso:

- gli uffici dell' Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Napoli, per acquisire le visure catastali e le planimetrie degli immobili pignorati;
 - gli Uffici dell' Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2), per effettuare le visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale degli immobili pignorati;
 - la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Napoli Nord per verificare l'esistenza di precedenti pignoramenti e l'esito degli stessi;
 - l'Ufficio Tecnico del comune di Melito di Napoli, per acquisire la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati;
- l'archivio notarile di Napoli e gli studi dei notai Capuano e Coppola di Napoli per acquisire copia degli atti di provenienza dei beni agli attuali intestatari;
- gli uffici servizi demografici dei comuni di Melito di Napoli e di Napoli per reperire i certificati di residenza degli attuali proprietari degli immobili;

- l'Ufficio Usi Civici presso la sede della Regione Campania in Napoli, per verificare l'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insistono i fabbricati di cui i beni pignorati fanno parte.

Inoltre, il sottoscritto provvedeva ad acquisire il certificato aggiornato della Camera di Commercio relativo alla società proprietaria di uno degli immobili pignorati.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

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

oppure:

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

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali); la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 607/16. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN), depositata telematicamente in data 23/12/2016.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento a tutti gli immobili pignorati, risalendo per ciascuno di essi ad un atto

di trasferimento rogato in data antecedente il ventennio, come precisato nelle relazioni di stima dei singoli lotti in risposta al quesito n. 5.

Pertanto, la certificazione è completa in ordine alla ricostruzione della provenienza dei beni.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali attuali e storici di ciascun immobile oggetto di pignoramento.

Il creditore procedente ha, inoltre, provveduto a depositare gli estratti degli atti di matrimonio e i certificati di stato civile degli attuali proprietari degli immobili pignorati, per cui lo scrivente non ha provveduto ad una nuova acquisizione degli stessi.

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:

- 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.lla 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; 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 accatastrato 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.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in sei lotti per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato.

Il criterio seguito per la formazione dei lotti ha tenuto in considerazione la tipologia dei beni, la loro natura e attuale consistenza e la loro ubicazione. In particolare, trattandosi di sei appartamenti per civili abitazioni ubicati tutti nello stesso complesso immobiliare ma in edifici diversi, si è ritenuto opportuno formare lotti così suddivisi:

- Lotto N. 1: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione, ubicato in Melito di Napoli al Corso Europa n. 57 – Parco Bonifico, ubicato al piano quarto int. 8, scala E dell'edificio C, censito in N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 467 sub. 38;
- Lotto N. 2: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione, ubicato in Melito di Napoli al Corso Europa n. 57 – Parco Bonifico, ubicato al piano primo int. 2, scala F dell'edificio C, censito in N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 467 sub. 48;
- Lotto N. 3: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione, ubicato in Melito di Napoli al Corso Europa n. 57 – Parco Bonifico, ubicato al piano terzo int. 13, scala A dell'edificio A, censito in N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 948 sub. 44;
- Lotto N. 4: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione, ubicato in Melito di Napoli al Corso Europa n. 57 – Parco Bonifico, ubicato al piano secondo int. 10, scala B dell'edificio A, censito in N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 948 sub. 95;
- Lotto N. 5: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione, ubicato in Melito di Napoli al Corso Europa n. 57 – Parco Bonifico, ubicato al piano secondo int. 5, scala C dell'edificio A, censito in N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 948 sub. 116;

- Lotto N. 6: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione, ubicato in Melito di Napoli al Corso Europa n. 57 – Parco Bonifico, ubicato al piano terzo int. 8, scala C dell'edificio A, censito in N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 948 sub. 119.

In ottemperanza a quanto stabilito dal G.E., la relazione di stima è stata redatta su fascicoli separati per ciascun lotto. Di conseguenza, nel seguito della presente relazione si farà riferimento ai soli beni inseriti nel Lotto N. 2.

I diritti reali oggetto di pignoramento, con riferimento al neo-formato lotto N. 2, sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Melito di Napoli (NA), al Corso Europa n. 57 (già Via Variante Alternativa), facente parte del complesso immobiliare denominato “Parco Bonifico”, censito in N.C.E.U. del comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 467 sub. 48, cat. A/2, classe 4, vani 5, R.C. Euro 361,52.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità di

Omissis e Omissis

in quanto

pervenuti con atto di compravendita del 29/10/2010.

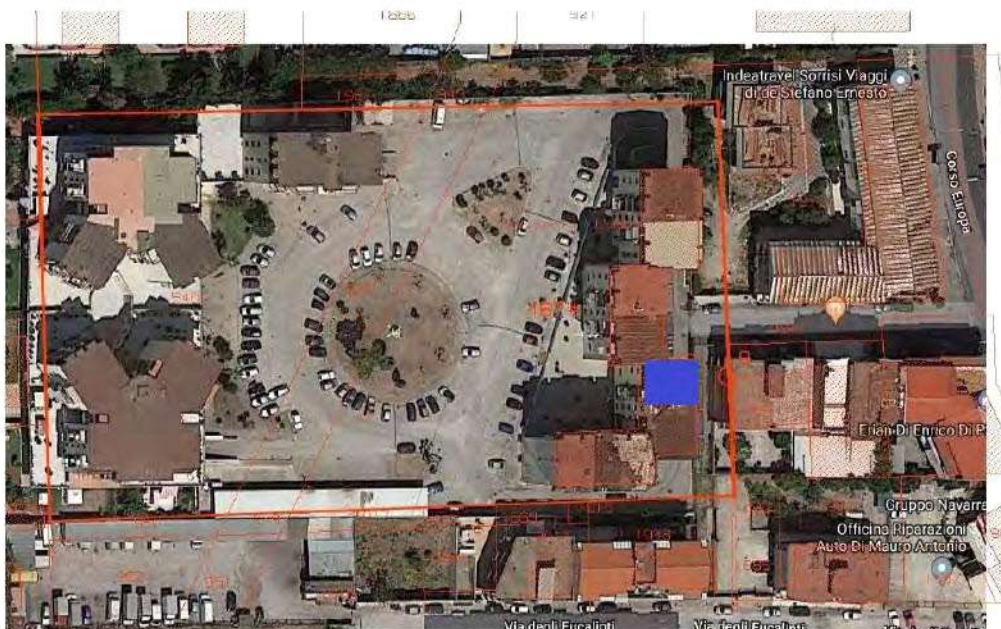
I dati catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L'attuale stato dei luoghi non presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

L'individuazione del fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'allegato N. 1.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE

Foglio 1 - part.IIa 467 sub.48



I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'appartamento confina con area pertinenziale comune del complesso immobiliare a Nord, Ovest ed Est, con cassa scale comune e appartamento interno 1 a Sud, salvo altri.

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 allegate 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.

Il lotto in argomento è costituito da un appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA), al Corso Europa n. 57 (già Via Variante Alternativa), facente parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza, denominato "Parco Bonifico". Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è edificato su sei livelli fuori terra e uno interrato.

L'appartamento si trova al piano primo del fabbricato "C", scala "F", contraddistinto con il numero interno 2, con accesso dal pianerottolo di piano servito da rampa di scale interna comune e ascensore. Esso è così composto:

- soggiorno con angolo cottura di mq. 25,00,
- w.c. di mq. 5,50,
- bagno di mq. 5,60;
- due camere di mq. 18,05 e mq. 13,90.

La superficie interna utile complessiva è pari a mq. 68,05, con altezza interna di m. 2,75. Inoltre, vi sono due balconi, uno sul lato Ovest, di mq. 4,60 e uno sul lato Est di mq. 7,20, entrambi prospicienti l'area scoperta comune del complesso immobiliare.

La porta di ingresso immette direttamente nel vano soggiorno, al cui interno vi è la zona cottura; dal medesimo vano è possibile accedere ad un w.c. ed alle due camere da letto, mentre il bagno ha ingresso da una delle dette camere.

Su un balcone è posizionato un armadio a muro con struttura in alluminio, contenente la caldaia per l'alimentazione dell'impianto termico e la produzione di acqua calda sanitaria.

L'appartamento dispone di affacci sul lato Nord, Est ed Ovest, tutti prospicienti l'area scoperta comune del complesso immobiliare "Parco Bonifico". Tutti i vani sono dotati di vani finestra di adeguate dimensioni, per cui l'esposizione dell'appartamento può definirsi buona.



Ingresso del Parco Bonifico



Vista d'insieme del fabbricato C

FINITURE

Le finiture interne dell'immobile pignorato sono di livello medio, come di seguito descritto:

- gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetro-camera e protetti esternamente da persiane a battente in alluminio verniciato;
- gli infissi interni sono in legno con finitura color noce, tutte a scomparsa tipo "scricigno";
- la porta di ingresso è dotata di blindatura e serratura di sicurezza;
- le pareti interne sono intonacate e verniciate in tutti i vani;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica colore grigio chiaro in tutti i vani;
- la zona cottura del soggiorno ha la parete retrostante interamente rivestita con piastrelle di ceramica monocottura di colore bianco/grigio;
- il w.c. ed il bagno hanno pareti rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco e rosa con finitura opaca; il primo è dotato di lavabo a incasso, vaso, bidet e doccia, il secondo è dotato di lavabo a incasso, vaso, bidet e vasca da bagno in vetroresina.

Le finiture sono di buona qualità e appaiono diverse da quelle degli altri appartamenti facenti parte del complesso immobiliare, presumibilmente realizzate a seguito di ristrutturazione.



Vano soggiorno



Camera da letto



Seconda camera da letto



Bagno

IMPIANTI

L'appartamento oggetto di pignoramento è dotato di impianti elettrico, idrico e termico.

L'impianto elettrico è dotato di cassetta a parete con interruttori magnetotermico e differenziali, è efficiente, ma occorre verificare l'effettiva messa a terra per valutare la conformità alle normative vigenti.

L'impianto idrico è efficiente, con adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica collegata alla fognatura.

L'impianto termico è alimentato con caldaia per esterni posizionata su un balcone ed è costituito da elementi radianti in alluminio installati a parete. La medesima caldaia dell'impianto termico produce acqua calda sanitaria per il bagno.

L'appartamento non è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in Euro 200,00.

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte presentano una usura compatibile con la loro vetustà. Nel corso del sopralluogo effettuato, si è riscontrato una buona condizione di uso e manutenzione di tutti gli impianti e di tutte le finiture.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale degli immobili può definirsi buono.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate e riportate nell'allegato N. 3, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali e portanti interne) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- balconi fino 25 mq : 0,25 (0,10 per l'eccedenza)

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile	100%	mq	68,05
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	1,85
Superficie pareti perimetrali e portanti (fino allo spessore di cm. 50)	100%	mq	1,17
Superficie pareti perimetrali comuni	50%	mq	6,99
Superficie balconi	25%-10%	mq	2,95
TOTALE		mq	81,01

La planimetria rilevata dell'appartamento è riportata nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nella figura n. 1.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato edificato nella struttura originaria negli anni 1991-93, con struttura portante mista costituita da muratura ed elementi portanti in cemento armato e solai latero-cementizi. L'edificazione è avvenuta su sei piani fuori terra ed uno interrato.

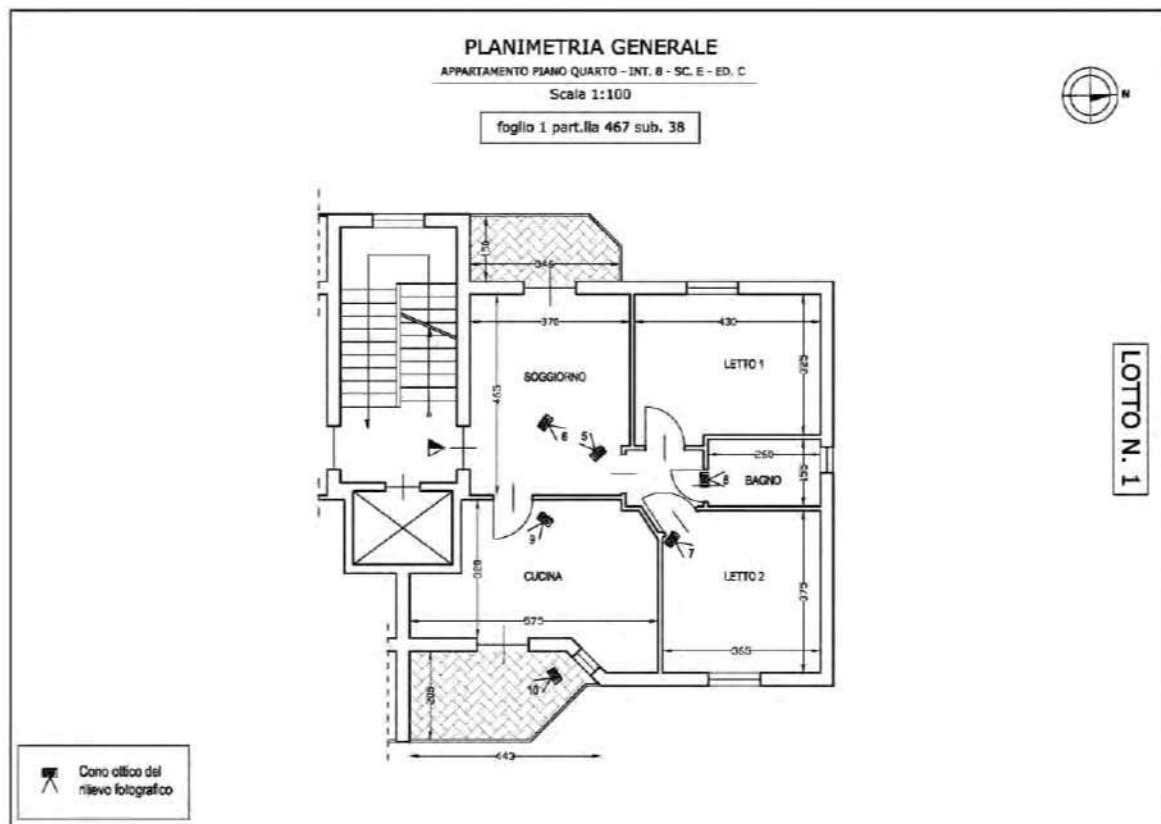


Figura 1 – Planimetria appartamento

L'accesso al complesso immobiliare denominato "Parco Bonifico" avviene dalla strada pubblica mediante un cancello carrabile e uno pedonale ubicati al termine di una traversa interna che si diparte da Corso Europa. Il parco è dotato di viabilità interna, costituita da un viale asfaltato che dal menzionato cancello conduce al piazzale interamente pavimentato posto in posizione centrale e baricentrica rispetto a tutti i fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare, che consente anche il parcheggio di numerosi veicoli.

Il fabbricato "C" di cui fa parte l'appartamento pignorato è edificato su sei livelli fuori terra ed uno interrato, composto da quattro corpi scala, contraddistinti con le lettere "D", "E", "F" e "G", ed è posto sul lato Est del complesso.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano primo della scala "F" ed ha accesso dall'androne comune posto al piano terra per mezzo di una breve rampa di scale interna che conduce alla quota del rialzato. Il pianerottolo di piano è raggiungibile dalla rampa di scale comune e da ascensore.

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del fabbricato è da considerarsi discreto, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato: si è riscontrata in particolare, una elevata usura delle finiture interne ed esterne, con particolare riferimento all'intonaco delle facciate.

I beni immobili descritti sono ubicati in zona semicentrale Nord-Ovest del Comune di Melito di Napoli. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, edificata nel corso degli anni 1990-2000 ed a breve distanza vi sono tutti i servizi essenziali, quali attività commerciali, scuole, farmacia, ufficio postale, ecc. La zona è facilmente raggiungibile dal centro della città da cui dista circa km. 1,2 ed è ubicata a brevissima distanza dallo svincolo "Aversa-Melito" della S.P. ex S.S. 162 NC "Asse Mediano" che la collega all'hinterland napoletano.

Il Comune di Melito di Napoli conta circa 37.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione e alla città di Napoli mediante la ex S.S. 162 NC "Asse Mediano" e la S.S. 7 bis.

La città di Napoli dista circa 8 km in direzione Sud.

Nell'*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico degli immobili e nell'*allegato N. 3* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

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 **difformità** 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 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 quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'immobile oggetto di pignoramento facente parte del presente lotto è distinto in N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al **foglio 1, particella 467 sub. 48**, Via Variante Alternativa, Piano 1, interno 2 scala F edificio C, Cat. A/2, classe 4, vani 5, Superficie catastale: mq. 80, R.C. Euro 361,52.

Le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili sono contenute nell'allegato N. 5.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di tale immobile, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

L'immobile ha dati derivanti da costituzione in catasto fabbricati del 09/01/1996 n. 299.2/1996, in atti dal 16/01/1996.

In ditta Omissis e Omissis proprietà ½ ciascuno in regime di separazione di beni, dal 29/10/2010 ad oggi;

in ditta Omissis proprietà 1/1, dal 15/04/2005 al 29/10/2010;

in ditta Omissis proprietà 1000/1000, dal 09/01/1996 al 15/04/2005.

Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 467, ente urbano di are 65.27, con dati derivanti da variazione d'ufficio del 04/12/2015 n. 13233.1/2015, in atti dal 04/12/2015, con la motivazione: attività A-16 geometria da verificare.

Dal 19/10/2015 al 04/12/2015 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: foglio 1, part.IIa 467, ente urbano di are 65.27, con dati derivanti da variazione d'ufficio del 19/10/2015 n. 9505.1/2015, in atti dal 19/10/2015, con la motivazione: geometria da verificare.

Dal 21/07/1984 al 19/10/2015 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: foglio 1, part.IIa 467, frutteto di classe 1, are 65.27, con dati derivanti da frazionamento del 21/07/1984 n. 33.1/1984, in atti dal 02/02/1994.

Dal 03/10/1974 al 21/07/1984 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: foglio 1, part.IIa 467, frutteto di classe 1, ettari 1.31.42, con dati derivanti da frazionamento del 03/10/1974 n. 1079.1/1974, in atti dal 18/10/1982.

Attualmente senza intestazione trattandosi di ente urbano.

In ditta Omissis proprietà 1000/1000 dal 28/03/1975 al 19/10/2015.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 5.

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nel decreto di sequestro, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali dell'appartamento pignorato derivano da costituzione del 09/01/1996;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- La nota di trascrizione in rinnovazione del sequestro conservativo trascritto ai NN. 46182/30831 in data 14/10/2014 riporta i dati catastali dell'immobile pignorato come esistenti a tale data e all'attualità, mentre l'originario decreto di sequestro e la relativa nota di trascrizione del 1994 riportavano i dati relativi al suolo su cui successivamente è stato edificato l'immobile pignorato;
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza, costituito da atto di compravendita del 29/10/2010.

La sovrapposizione effettuata tra la planimetria catastale e quella redatta dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi non evidenzia difformità.

Nell'*allegato N. 5* si riportano le visure catastali del bene pignorato, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale in scala 1:1000.

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.

LOTTO N. 2: Piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione** ubicato in Melito di Napoli (NA), al Corso Europa n. 57 – Parco Bonifico, piano primo, interno 2, scala F, edificio C; è composto da soggiorno con angolo cottura, w.c., bagno, due camere, oltre a due balconi; confina con area pertinenziale comune del complesso immobiliare a Nord, Ovest ed Est, con cassa scale comune e appartamento interno 1 a Sud, salvo altri; è riportato in **C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 467 sub. 48**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono Concessione Edilizia n. 58/91 del 31/12/1991, nonché domanda di condono ai sensi della Legge 724/94 prot. N. 402 del 09/01/1995, e comunicazioni integrative prot. N. 6752 del. 31/03/1995, prot. N. 4114 del 27/02/1997. La domanda di condono deve essere integrata con la documentazione già richiesta dal Comune, ivi compresi gli elaborati grafici.

PREZZO BASE Euro 82.000,00

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 precedente.

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.

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

Ai coniugi Omissis e Omissis, terzi proprietari, i diritti di proprietà sul bene oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 29/10/2010 per notaio Filippo Improta di Napoli, rep. N. 97096, trascrizione ai NN. 51511/34875 in data 26/11/2010, mediante il quale Omissis vendeva a Omissis e Omissis coniugati in regime di separazione di beni per la quota di ½ ciascuno, la piena proprietà dell'immobile in Melito di Napoli (NA) distinto in N.C.E.U. al foglio 1, particella 467, sub. 48.

Al dante causa Omissis i diritti di proprietà sul bene oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Scrittura privata di compravendita** del 15/04/2005 per notaio Nicola Capuano di Napoli, rep. N. 115968, trascrizione ai NN. 23500/13824 in data 04/05/2005, mediante il quale la

società Omissis

vendeva a Omissis dichiaratosi coniugato in regime di separazione di beni, la piena proprietà dell'immobile in Melito di Napoli (NA) distinto in N.C.E.U. al foglio 1, particella 467, sub. 48.

Alla dante causa, Omissis, il suolo su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 03/12/1991 per notaio Carlo Tafuri, all'epoca alla sede di Napoli, rep. N. 190263, trascrizione ai NN. 32734/43052 in data 20/12/1991, mediante il quale Omissis vendeva, tra maggiore consistenza, alla società Omissis i diritti di piena ed intera proprietà del suolo ubicato in Melito di Napoli alla località Lamba, della estensione di are 65.27, censito all'epoca in N.C.T. al foglio 1, part.lla 467.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Napoli 2, effettuate sui nominativi degli attuali proprietari e dei danti causa (cfr. *allegato N. 6*).

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.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi 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.

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli - Settore Urbanistica.

Titoli abilitativi rilasciati

Il complesso immobiliare ubicato in Melito di Napoli al Corso Europa n. 57 (già Via Variante Alternativa) è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) **Concessione Edilizia n. 58/91 del 31/12/1991**, rilasciata alla Società “ Omissis ” per la costruzione di “un complesso commerciale artigianale con annessi negozi e residenze da realizzarsi alla Via Variante Alternativa località Lamba”.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli, Settore Urbanistica, ha rilasciato, su richiesta dello scrivente, la copia del predetto titolo, privo tuttavia dei grafici di progetto.

Domande di sanatoria

L'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia delle istanze di sanatoria presentate per il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte ai sensi della Legge 724/94 e precisamente:

- domanda di sanatoria prot. N. 402 del 09/01/1995, con la quale la società Omissis richiedeva la sanatoria delle opere realizzate in difformità della C.E. 58/91 consistente in cambio di destinazione d'uso e incremento di volumi, corredata di attestazione di versamento dell'acconto dell'oblazione dovuta ai sensi del D.L. 551/94 effettuata in data 30/12/1994 con c/c postale per l'importo di Lire 7.000.000;
- comunicazione prot. N. 6752 del 31/03/1995, con la quale la società Omissis inoltrava autocertificazione per la richiesta della concessione in sanatoria relativamente alle unità immobiliari site in Melito di Napoli alla Via Variante Alternativa;
- comunicazione integrativa prot. N. 4070 del 26/02/1997, con la quale la società Omissis con riferimento alla precedente comunicazione del 31/03/1995, chiedeva che la pratica di condono iniziale, riguardante unità immobiliari edificate con C.E. 58/91 e identificate in catasto con subalterni diversi da quello oggetto della presente relazione, venisse riferita alle singole unità immobiliari, precisando inoltre che la Concessione Edilizia rilasciata autorizzava la costruzione di un complesso commerciale artigianale con annessi negozi e residenze da realizzarsi alla Via Variante alternativa alla località Lamba, mentre erano state realizzate unità immobiliari destinate ad abitazioni;
- comunicazione integrativa prot. N. 4114 del 27/02/1997, con la quale la società Omissis con riferimento alla precedente comunicazione del 31/03/1995, chiedeva che la pratica di condono iniziale, e identificate in catasto, tra gli altri, con il sub. 48 (oggetto della presente relazione), venisse riferita alle singole unità immobiliari, precisando inoltre che la Concessione Edilizia rilasciata autorizzava la costruzione di un complesso commerciale artigianale con annessi negozi e residenze da realizzarsi alla Via Variante alternativa alla località Lamba, mentre erano state realizzate unità immobiliari destinate ad abitazioni;
- comunicazione integrativa prot. N. 8669 del 27/04/2000, con la quale la società Omissis con riferimento alla precedente comunicazione del 31/03/1995, chiedeva che la

pratica di condono iniziale, riguardante unità immobiliari edificate con C.E. 58/91 e identificate in catasto con subalterni diversi da quello oggetto della presente relazione, venisse riferita alle singole unità immobiliari, precisando inoltre che la Concessione Edilizia rilasciata autorizzava la costruzione di un complesso commerciale artigianale con annessi negozi e residenze da realizzarsi alla Via Variante alternativa alla località Lamba, mentre erano state realizzate unità immobiliari destinate ad abitazioni.

La comunicazione prot. N. 6752 del 31/03/1995 è corredata da autocertificazione in cui si richiedeva il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per avere effettuato un cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari edificate da attività artigianali a civili abitazioni, precisando che il detto abuso era successivo al 15/03/1985 e antecedente al 31/03/1993, che il complesso immobiliare edificato ricadeva in zona "D", che le unità immobiliari non erano ancora state riportate in N.C.E.U. e quantificando l'importo dovuto a titolo di oblazione in Lire 7.000.000.

A fronte delle istanze presentate, come sopra elencate, il Comune di Melito di Napoli richiedeva alla società istante, con comunicazioni prot. N. 21076 del 06/11/1996 e prot. N. 25065 del 30/12/1996, integrazione della documentazione ai fini della istruttoria della pratica, come previsto dalla Legge 724/94, con invito a presentare quanto richiesto entro 60 giorni dalla notifica.

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, risulta presentata la documentazione integrativa richiesta a nome del sig. Omissis precedente proprietario, con comunicazione prot. N. 9303 del 19/04/2010, comprensiva della attestazione del versamento a titolo di oblazione effettuata in data 09/09/2004 con c/c postale per l'importo di Euro 3.800,00.

La pratica edilizia relativa a tale domanda è ancora in corso di istruttoria, per cui non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo in sanatoria a fronte della richiesta.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi, i titoli abilitativi e le domande di sanatoria

Non è possibile eseguire il confronto tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici allegati alla domanda di sanatoria, in quanto quest'ultima è corredata esclusivamente della planimetria catastale dell'immobile.

Inoltre, non essendo disponibili i grafici di progetto allegati alla Concessione edilizia n. 58/91 non è stato possibile eseguire il confronto con essi.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente non è in grado attualmente di accertare se la domanda di sanatoria presentata potrà trovare accoglimento con il conseguente rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria. Ciò in quanto la domanda, pur riferita alla detta unità immobiliare, è relativa ad una richiesta di condono effettuata per numerosi immobili facenti parte del medesimo complesso immobiliare.

Inoltre, la domanda relativa all'unità immobiliare pignorata appare incompleta in quanto priva di parte della documentazione richiesta a suo tempo per l'istruttoria della pratica. L'integrazione è in linea di principio ancora possibile non essendovi state ulteriori comunicazioni di diniego o rigetto da parte del Comune.

Va comunque precisato che la sanatoria è relativa esclusivamente ad un cambio di destinazione d'uso degli immobili che, ricadendo in zona D ai sensi del P.R.G. comunale, non potrebbero essere adibiti a civili abitazioni, a meno che essi non siano a servizio di attività artigianali o commerciali.

Nell'ipotesi in cui la detta istanza di condono non trovasse accoglimento, sarebbe necessario in linea di principio adibire l'unità immobiliare alla sua destinazione d'uso originaria, con conseguente variazione di categoria catastale.

In conclusione, non potendo esprimere pareri circa la possibilità di accoglimento della domanda di condono né, in caso di esito positivo, quantificare i relativi oneri da corrispondere, lo scrivente provvederà a decurtare dal valore di stima dell'immobile un importo pari a Euro 10.000,00 in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario per tenere conto di eventuali oneri da corrispondere in entrambe le eventualità.

Infine, dalla documentazione reperita dallo scrivente con riferimento ai beni pignorati non risulta rilasciato certificato di abitabilità o agibilità, né vi è attestato di prestazione energetica.

Nell'*allegato N. 8* si riporta copia della documentazione significativa rilasciata dall'Ufficio tecnico del comune di Melito di Napoli.

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.).

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha riscontrato che l'appartamento pignorato è occupato dagli attuali proprietari unitamente al loro nucleo familiare, come dichiarato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario e già agli atti della procedura.

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).

Le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Napoli 2, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Napoli e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli hanno fornito i seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti ancora attivi in data precedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;

- f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi oltre a quello che ha dato origine alla procedura esecutiva in argomento.

Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
nessuno
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso:
 - ***Trascrizione*** ai NN. 14471/10038 del 28/04/2000 mediante la quale veniva istituita ***servitù di passaggio*** derivante da atto del 18/04/2000 a rogito del dott. Marcello Percuoco, notaio in Napoli, rep. N. 29638, relativamente agli immobili ubicati in Melito di Napoli e censiti in ***N.C.T. al fg. 1, part.lle 467 e 948***, a favore di ENEL Distribuzione S.p.A., con sede in Roma, contro la società Omissis
Con il detto atto la società Omissis vendeva alla ENEL S.p.A. un locale cabina ubicata all'interno del "Parco Bonifico" al Corso Europa n. 57 per alloggiarvi apparecchiature elettriche, costituendo al contempo servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici in qualsiasi ora del giorno e della notte per la manutenzione delle apparecchiature elettriche che verranno alloggiate in detta cabina e per gli impianti di elettrodotto a realizzarsi a seguito della servitù di elettrodotto contestualmente costituita; la società concedente ha rinunciato alla facoltà di cui all'art. 122 del T.U. 11/12/1933 n. 1775.
 - ***Trascrizione*** ai NN. 14472/10039 del 28/04/2000 mediante la quale veniva istituita ***servitù da elettrodotto*** derivante da atto del 18/04/2000 a rogito del dott. Marcello Percuoco, notaio in Napoli, rep. N. 29638/2, relativamente agli immobili ubicati in Melito di Napoli e censiti in ***N.C.T. al fg. 1, part.lle 467 e 948***, a favore di ENEL Distribuzione S.p.A., con sede in Roma, contro la società Omissis
Con il detto atto la società Omissis vendeva alla ENEL S.p.A. un locale cabina ubicata all'interno del "Parco Bonifico" al Corso Europa n. 57 per alloggiarvi apparecchiature elettriche, costituendo al contempo servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici in qualsiasi ora del giorno e della notte per la manutenzione delle apparecchiature elettriche che verranno alloggiate in

detta cabina e per gli impianti di elettrodotto a realizzarsi a seguito della servitù di elettrodotto contestualmente costituita; la società concedente ha rinunciato alla facoltà di cui all'art. 122 del T.U. 11/12/1933 n. 1775.

Inoltre, si precisa che vi è la seguente formalità trascritta in danno della società _____

Omissis _____ senza indicazione dei dati catastali degli immobili:

- **Trascrizione** ai NN. 51656/36792 del 22/12/2011 mediante la quale veniva trascritta la **sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da atto giudiziario emesso il 30/11/2011 dal Tribunale di Napoli, rep. N. 329/2011, a favore di Fallimento n.

Omissis

contro Omissis

Nel quadro D è precisato: Si trascrive estratto della sentenza Tribunale di Napoli – VII Sezione Fallimenti, con la quale è dichiarato il fallimento della controscritta”.

Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

1) Iscrizioni:

- **Iscrizione** ai NN. 51512/9916 del 26/11/2010 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** nascente da atto del 29/10/2010 per notaio Filippo Improta di Napoli, Rep. 97097, relativamente all'immobile ubicato in Melito di Napoli e censito in **N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 467 sub. 48**, a favore di Omissis

contro Omissis e Omissis per la quota di

½ di proprietà ciascuno e complessivamente per l'intero.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 144.000,00 totale: Euro 288.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 30195/22795 del 15/10/1994 mediante la quale veniva disposto il **sequestro conservativo**, tra maggiore consistenza, degli immobili ubicati in Melito di Napoli (NA) e censiti in **N.C.T. al fg. 1, part.lla 467 e 948**, da parte del Tribunale di Napoli, su istanza di Omissis

contro Omissis per la quota di 1/1 di proprietà.

La precedente trascrizione è munita di numerose annotazioni relative ad altri beni, ad eccezione della trascrizione di rinnovo di sequestro conservativo come sotto elencato;

- **Trascrizione** ai NN. 46182/30831 del 14/10/2014 mediante la quale veniva eseguito il **rinnovo del sequestro conservativo** alla trascrizione n. 22795 del 15/10/2014, tra maggiore consistenza, dell'immobile ubicato in Melito di Napoli e censito in **N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 467 sub. 48**, su istanza di Omissis
contro Omissis e Omissis per la quota di
1/2 di proprietà ciascuno.

Tale sequestro veniva poi convertito nel pignoramento che originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie: si veda quanto già descritto in risposta al quesito n. 6;
- 4) Difformità Catastali: si veda quanto già descritto in risposta al quesito n. 3.

Nell'**allegato N. 6** si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative all'immobile pignorato con riferimento ai nominativi dei soggetti avente causa della società debitrice e dei loro danti causa.

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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate i beni oggetto di pignoramento insistono su suolo di proprietà privata, come risulta anche dalle visure storiche catastali e dall'esame dei titoli di provenienza.

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 **sogetto 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.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Melito di Napoli non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise in cui si legge che nel Comune di Melito di Napoli non vi sono beni demaniali (cfr. *allegato N. 9*).

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.

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte è costituito in condominio, ricorrendone i presupposti di legge.

Tuttavia, in sede di sopralluogo è emerso che attualmente non vi è amministratore di condominio e la gestione viene effettuata in autonomia dai condomini.

Pertanto, lo scrivente non è in grado di indicare l'importo esatto delle spese fisse di gestione e manutenzione né di verificare eventuali spese condominiali scadute e non pagate.

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 (rialutazione/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.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;

- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona semicentrale del comune di Melito di Napoli (C2/Semicentro: Via Signorelle – Via Po) per il primo semestre 2018 (cfr. anche **allegato n. 12**):

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 980,00 – max. €/mq 1.500,00;

Abitazioni di tipo economico in stato cons. normale: min. €/mq 700,00 – max. €/mq 1.050,00

Applicando le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati (Provvedimento del 27/07/2007), il valore normale unitario per gli immobili a destinazione d'uso residenziale si ottiene con l'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario: $\text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$

dove il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), determinato con la seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

Nel caso in esame risulta:

$$K_1 = 0,5$$

$$K_2 = 0,4$$

$$K = 0,425$$

Valore normale unitario unità immobiliare: euro/mq 1.201,00 (con riferimento ad abitazioni civili di in stato di cons. normale, cioè alla tipologia più simile agli immobili pignorati).

2) *Analisi di mercato*

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione prive dotazioni pertinenziali, quali box auto, cantine, soffitte, ecc., ubicati in zona semicentrale del comune di Melito di Napoli presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

1. Agenzia Affiliato Tecnocasa, Corso Europa, 131 – Melito di Napoli:

<i>Tipologia immobili</i>	<i>Valore minimo (€/mq)</i>	<i>Valore massimo (€/mq)</i>
appartamento	1.130,00	1.440,00

2. Agenzia FRIMM Immobiliare, Via Roma, 131, Melito di Napoli:

<i>Tipologia immobili</i>	<i>Valore minimo (€/mq)</i>	<i>Valore massimo (€/mq)</i>
appartamento	1.150,00	1.350,00

Valore medio complessivo: Euro/mq. 1.285,00.

3) *Determinazione del valore di stima*

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico,

ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente: €/mq. 1.201,00, corrispondente al valore normale determinato a partire dai dati O.M.I con riferimento ad abitazioni civili in normale stato di conservazione e inferiore di circa il 6% al valore medio derivante dall'analisi di mercato.

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato:

Caratteristiche tipologiche e di manutenzione degli immobili:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano: semicentrale

Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale: no

Qualificazione ambiente esterno: medio

Livello di inquinamento ambientale: medio

Disponibilità spazi pubblici o privati adibiti a parcheggio: buono

Caratteristiche di panoramicità: discreto

Caratteristiche di prospicienza e luminosità: buono

Quota rispetto al piano stradale: piano primo

Dimensioni degli spazi sub/super ordinari coperti o scoperti: discreto

Pertinenze: nessuna

Finitura interna/esterna: ordinaria

Livello tecnologico degli impianti: buono

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: no

Vetustà dell'edificio: < 30 anni

Tutto ciò considerato, si ritiene congruo attribuire un valore unitario di stima pari a:

- Euro/mq. 1.261,05,

ovvero pari al valore sopra determinato, riferito ad immobili simili a quello in oggetto, incrementato di una percentuale del 5% per tenere conto delle migliorie apportate alle finiture interne.

La superficie commerciale dell'appartamento in argomento, comprensivo delle pertinenze, è pari a mq. 81,01, ed è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come da tabella riportata in risposta al quesito n. 2.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

- Valore di stima: mq. 81,01 x €/mq 1.261,05 = Euro 102.157,66.

4) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- **Regolarizzazione catastale**

Non necessaria

- **Regolarizzazione urbanistica**

L'appartamento pignorato è pressoché conforme rispetto ai grafici allegati alla domanda di sanatoria presentata ai sensi della Legge 724/94. Tuttavia, stante l'impossibilità di verificare in questa sede le condizioni per il rilascio del titolo in sanatoria e di quantificare gli eventuali oneri da corrispondere per il completamento della pratica in istruttoria, come già precisato in risposta al quesito n. 6, si apporta in via cautelativa una decurtazione forfettaria di **Euro 10.000,00**.

- **Rilascio certificazioni**

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica né di certificato di abitabilità. Si precisa che il certificato di abitabilità potrà

essere rilasciato solo previo rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, ovvero previa verifica della conformità dello stato dei luoghi al progetto originario (cfr. risposta al quesito n. 6).

In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio delle certificazioni è il seguente:

Costo per la redazione di un attestato A.P.E.: Euro 200,00,

Costo per rilascio del certificato di agibilità, comprensiva di oneri tecnici: euro 300,00.

- Stato d'uso e manutenzione

In questa sede non si ritiene necessario applicare decurtazioni.

- Stato di possesso

In questa sede non si ritiene necessario applicare decurtazioni.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 10.500,00.**

5) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 102.157,66 – Euro 10.500,00 = **Euro 91.657,66.**

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 91.657,66 – (Euro 91,657,66 x 0,10) = Euro 82.491,89 ≈ **Euro 82.000,00.**

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non applicabile in quanto i beni immobili oggetto della presente relazione, come sopra descritti e valutati, sono stati pignorati in danno dei coniugi Omissis e Omissis soggetti debitori, per la quota complessiva di piena ed intera proprietà.

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

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**.

Le informazioni acquisite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Melito di Napoli sono di seguito riportate.

Si precisa che l'estratto dell'atto di matrimonio è stato prodotto dal creditore precedente, per cui lo scrivente non ha provveduto alla nuova acquisizione dello stesso.

Residenza

Il certificato di residenza relativo ai terzi proprietari riporta le seguenti informazioni:

_____ Omissis _____ è residente in Melito di Napoli al Corso Europa n. 57/A Sc. F int. 2, dal Omissis per immigrazione da Omissis

_____ Omissis _____ è residente in Melito di Napoli al Corso Europa n. 57/A Sc. F int. 2, dal Omissis per immigrazione da Omissis

Stato civile

L'estratto dell'atto di matrimonio relativo ai terzo proprietari riporta le seguenti informazioni:

Omissis _____ è coniugato dal 01/05/2010 con la sig.ra

Omissis _____ come risulta dall'atto N. 10 p. II S. A relativo all'anno 2010 dei registri degli atti di matrimonio del comune di Melito di Napoli, ove si sono celebrate le nozze.

Vi sono le seguenti annotazioni marginali: *“Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione edi beni”*.

I certificati anagrafici relativi agli attuali proprietari sono riportati nell'***allegato N. 10***.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

SEZIONE III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 607/16 - G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore

promosso da

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 6 aprile 2018 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ed ha depositato la propria relazione di stima relativa ai sei lotti formati per la vendita in data 9 novembre 2018 entro i termini.

Nella relazione depositata lo scrivente precisava in risposta al quesito n. 6 inerente la regolarità urbanistica dei beni pignorati che l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i cespiti stimati era stato edificato in virtù di **Concessione Edilizia n. 58/91 del 31/12/1991**, rilasciata alla Società per la costruzione di "un complesso commerciale artigianale con annessi negozi e residenze da realizzarsi alla Via Variante Alternativa località Lamba". Tale titolo abilitativo, pur reperito presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Melito, era privo dei grafici di progetto allegato.

Inoltre, per gli abusi commessi dalla medesima società costruttrice, lo scrivente aveva reperito una domanda di concessione edilizia in sanatoria per la quale non era stata presentata tutta la documentazione richiesta a corredo, ed in particolare gli elaborati grafici contenenti l'indicazione delle opere abusivamente realizzate.



Per tali motivi, lo scrivente concludeva che sulla base della documentazione reperita non era possibile eseguire il confronto tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici di progetto e, conseguentemente, precisare in dettaglio natura e tipologia degli abusi, ipotizzando che la domanda di condono potesse trovare accoglimento nella ipotesi che le difformità consistessero nel solo cambio di destinazione d'uso e non in incrementi di volumetrie e superfici utili.

In data successiva al deposito della relazione di stima, lo scrivente veniva contattato telefonicamente dall'Ufficio Tecnico Comunale che comunicava di aver reperito la cartella contenente il titolo abilitativo edilizio iniziale, ovvero la C.E. 58/91 comprensiva dei grafici di progetto.

Pertanto, in data 6 dicembre 2018, lo scrivente si recava nuovamente presso l'ufficio urbanistica, ove visionava ed estraeva copia dei grafici di progetto allegati alla detta Concessione Edilizia che si riportano in allegato alla presente.

La nuova documentazione acquisita consente di affermare che le ipotesi formulate nella relazione già depositata in atti sono confermate, nel senso che, limitatamente alle sei unità immobiliari oggetto di pignoramento, gli abusi realizzati consistono effettivamente in un cambio di destinazione d'uso da attività commerciali e/o artigianali a civili abitazioni senza incrementi di superfici e volumi.

In conclusione, lo scrivente conferma le conclusioni già riportate nella relazione di stima depositata in data 9 novembre 2018 relativamente alla circostanza che le unità immobiliari pignorate possono essere oggetto di sanatoria previa integrazione della documentazione necessaria per il completamento delle pratiche depositate a suo tempo.

Inoltre, in caso di esito negativo della istruttoria, si renderà necessario ripristinare la destinazione d'uso originariamente prevista.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione ad integrazione di quanto già in atti.

Santa Maria Capua Vetere, 7 dicembre 2018

L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

