

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA



procedimento immobiliare

RGE 306/2018

ruolo generale esecuzione

c o n t r o

O M I S S I S

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	3
QUESITO 1	3
QUESITO 2	5
QUESITO 3	20
QUESITO 4	26
QUESITO 5	29
QUESITO 6	36
QUESITO 7	41
7.1 <i>Individuazione valore venale di locazione</i>	42
7.2 <i>Canone di locazione</i>	43
7.3 <i>Indennità di occupazione</i>	43
QUESITO 8	43
QUESITO 9	48
QUESITO 10	48
QUESITO 11	48
QUESITO 12	49
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i>	50
12.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i>	52
12.3 <i>Stima dei beni</i>	52
12.4 <i>Adeguamento alla stima</i>	53
12.5 <i>Prezzo basa d'asta proposto</i>	54
QUESITO 13	55
QUESITO 14	55
4. ALLEGATI	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS degli architetti OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS** alla via **OMISSIS OMISSIS** n. **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 306/2018** – **██████████** contro **OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 23.11.2021.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **31 marzo 2021**, con il Custode Giudiziario avv. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutata sono stati raggiunti i beni *de quo* e oggetto del procedimento. In tale occasione, però, è stato possibile accedere unicamente all'unità abitativa, dove si riscontrava la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)**, unitamente al proprio nucleo familiare, che ha consentito l'accesso all'interno del bene staggito rendendo possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta. La stessa, ancora, comunicava al custode e all'esperto stimatore che non era in uso dell'autorimessa (box auto) anch'essa oggetto di esecuzione. Per tale motivo si fissava un ulteriore accesso, previa comunicazione all'esecutata.

Per quanto sopra, in data **30.04.2021** è stato effettuato un ulteriore accesso, alla presenza del custode giudiziario, della forza pubblica e con l'ausilio di un fabbro, quali per proprie competenze, hanno consentito l'accesso all'interno del box auto staggito, per le rituali operazioni di competenza dell'esperto stimatore.

Il tutto è descritto, in maniera completa, nei relativi verbali redatti dal Custode (*cfr. Allegato 01*).

Inoltre, le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli (NA), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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.la 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 SOGEI. 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.la, 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.*

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 04.05.2018, oggetto della procedura in danno della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)** è il **diritto di piena ed intera proprietà** dei seguenti immobili siti nel Comune di Melito di Napoli (NA), alla via Enrico De Nicola, 3:

- a. Appartamento** distinto al NCEU del detto Comune al **foglio 1, particella 1552, sub 686, cat. A/2, cl 5, vani 4,5, piano 7°;**
- b. Box auto** distinto al NCEU del detto Comune al **foglio 1, particella 1552, sub 770, cat. C/6, cl 4, mq 19, piano S2.**

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (06.06.2018).

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato dei beni presenta alcune difformità rispetto alle relative planimetrie catastali rinvenute. In particolare e per linee generali, l'*unità abitativa* mostra la chiusura di un vano di accesso al bene, una diversa disposizione di alcune tramezzature/muretti interni, la diversa dimensione dell'apertura di accesso al terrazzo e l'apertura di un nuovo varco, la diversa altezza interna rilevata e, sul terrazzo, la realizzazione di un

ripostiglio con elementi in PVC. Per il *box auto*, invece, si rileva (seppur lieve) la diversa altezza interna rilevata.

Dalla sovrapposizione dell'ortofoto e dell'estratto della mappa catastale è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni staggiti e oggetto di stima:



_sovrapposizione immagine satellitare e estratto della mappa catastale

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni *de quo* e considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

LOTTO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di:

- **appartamento** al settimo (7°) piano e distinto al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA), al Foglio 1, Particella 1552, Sub 686, Categoria A/2, consistenza 4,5 vani
- **box auto** al piano interrato (S2) e distinto al N.C.E.U. del Comune di di Melito di Napoli (NA), al Foglio 1, Particella 1552, Sub 770, Categoria C/6, consistenza 19 m²

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di

trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto unico di vendita è costituito dalla **piena proprietà** di una **unità immobiliare** (appartamento) e di una **autorimessa** (box auto/garage) ubicati nel Comune di Melito di Napoli (NA), alla via Enrico De Nicola n.3, all'interno del complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco CO.P.E.C.).

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate nel territorio comunale di Melito di Napoli (NA), nell'area nord-est del territorio comunale e rientranti in zona C 167 (zona P.E.E.P.) del vigente Piano Regolatore Generale, a destinazione prevalentemente residenziale e a poca distanza dal centro cittadino. L'area circostante si mostra urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi, pubblica illuminazione e con possibilità di parcheggio delle auto (gratuito). I principali servizi pubblici quali scuole, uffici comunali ecc., sorgono a breve distanza dai beni (in particolare gli Uffici Comunali siti in via S. Di Giacomo, a circa 300 m.), raggiungibili mediante l'impiego di un veicolo motorizzato (scuole, ecc.) o a piedi (uffici comunali). Nelle vicinanze, invece, sulla via principale S.P.7bis (via Appia – via Roma), sono dislocate le maggiori attività commerciali (supermarket, bar, farmacie ecc). Per la loro disposizione spaziale i beni risultano facilmente raggiungibili e sono ben collegati con i territori limitrofi (distanti pochi km) attraverso la principale via di collegamento (S.S.162 – Asse Mediano) e con la viabilità interna con l'intero territorio comunale.



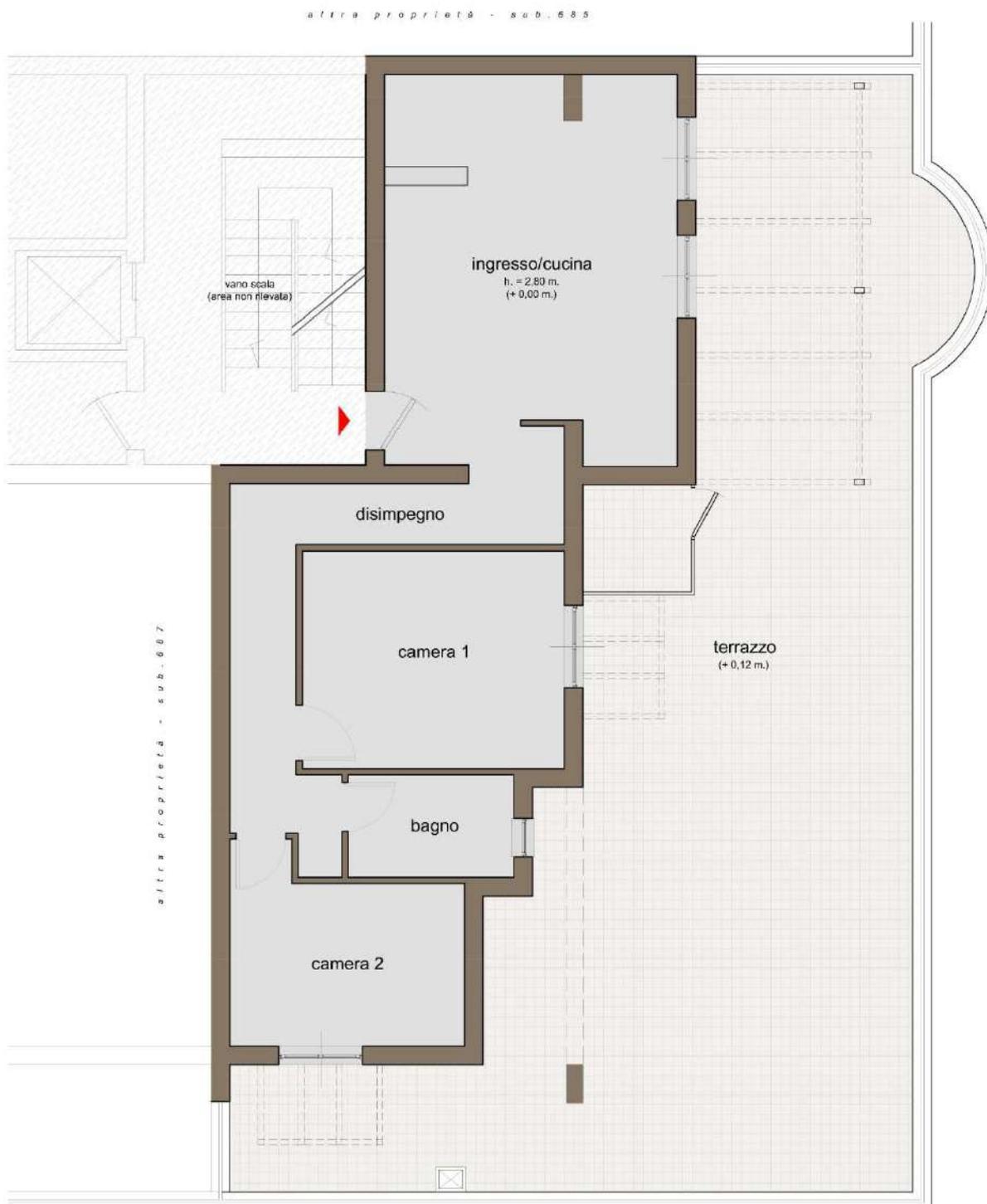
_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

L'intero complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (già Parco CO.P.E.C.), risale alla metà degli anni '90 ed è costituito da dodici (12) corpi di fabbrica multipiano, suddivisi in tre (3) lotti principali contraddistinti con le lettere "A", "B" e "C". I beni oggetto del procedimento rientrano nel Lotto C, sub Lotto A, composto, a sua volta, da sei corpi di fabbricati distinti (torre A1, torre A2, ..., torre A6). Ognuno dei sei (6) edifici è costituito da due piani interrati adibiti ad autorimessa (S1 e S2), un piano terra (rialzato) parzialmente adibito a porticato e spazio esterno, sette (7) piani fuori terra destinati a residenze e una copertura piana accessibile. Sono stati edificati con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile bicolore (giallo e grigio). Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano in ordinario stato manutentivo, caratterizzato da evidenti segni di vetustà, dovuti alla limitata manutenzione sia ordinaria che straordinaria. I beni oggetto della presente relazione (*appartamento e garage*) sono parte integrante della scala "F" (torre A6), ultimo edificio a sinistra per chi entra nel Parco, avente accesso dal viale comune principale, dalla pubblica via E. De Nicola.



L'appartamento (sub.686) staggiato è posto al **piano settimo** (7°) ed è distinto con l'**interno n.38**; con accesso alla sinistra di chi sale le scale (prima porta) e di fronte a chi esce dal vano ascensore (prima porta). Si compone di un **ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno e due camere**, oltre ad un **terrazzo**, e come meglio di seguito riportato:



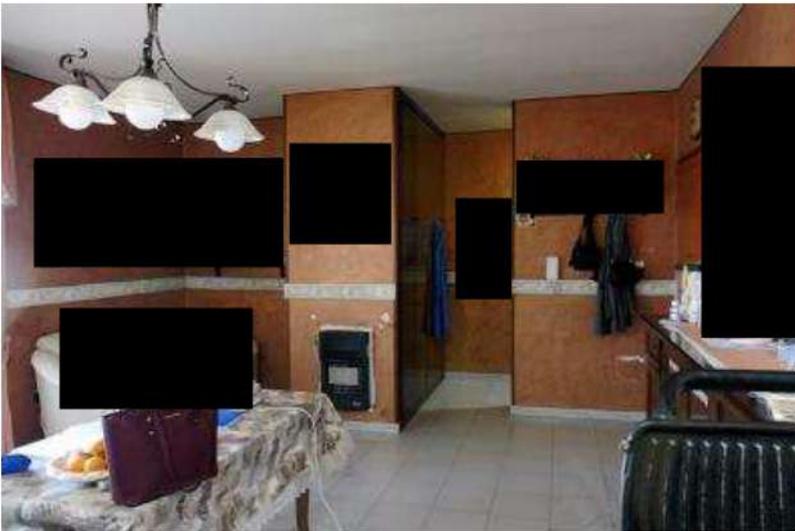
_planimetria dello stato di fatto

La superficie utile interna complessiva è di ~ 71 m² (71,26 m²), con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,80 ml.; il terrazzo, invece, ha una superficie complessiva di ~ 104 m² (104,05 m²) (cfr. Allegato 14 - grafico 01).

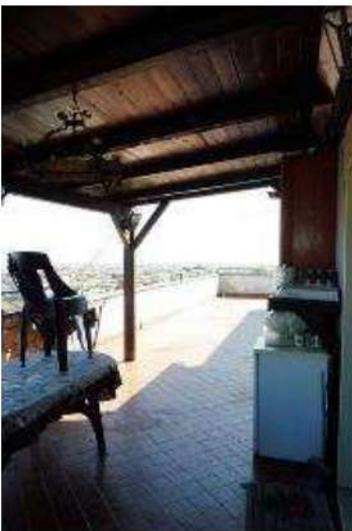
Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio); la pavimentazione, uguale per tutti i vani interni è realizzata con piastrelle quadrate di colore chiaro e poste in opera in maniera regolare. Della stessa tipologia (materiale e forma) e colore, ma di diversa dimensione sono impiegate anche come rivestimento delle pareti retrostanti l'angolo cottura e nel bagno (non per tutta l'altezza). Le pareti verticali interne sono intonacate e tinteggiate con pittura classica e decorativa (in varie colorazioni); allo stesso modo, anche gli intradossi dei solai (soffitti) si mostrano intonacati e tinteggiati (con pittura classica). Le porte interne (a battenti) sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza (del tipo economiche). Gli infissi esterni sono (probabilmente) in P.V.C. (di colore bianco) con vetrocamera, dotati come sistema di oscuramento di persiane avvolgibili in plastica di colore bianco. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti. Vi è, inoltre, l'impianto del gas nonché quello per il riscaldamento composto da caldaia murale esterna a gas metano e radiatori in alluminio alle pareti. Per tutto quanto visionato internamente, quindi, l'unità abitativa si mostra non in perfette condizioni di manutenzione; sono evidenti, infatti, nella camera da letto padronale e nel bagno segni di infiltrazione, umidità e condensa. Anche esternamente sono evidenti segni di infiltrazione, distaccamenti, crepatura dell'intonaco e ammaloramento dello strato superficiale della tinteggiatura; il tutto come meglio di seguito rappresentato:



_accesso al bene



_ingresso, soggiorno e angolo cottura



_terrazzo



_terrazzo



_disimpegno



_camera 1



_bagno



_camera 2



_dettagli



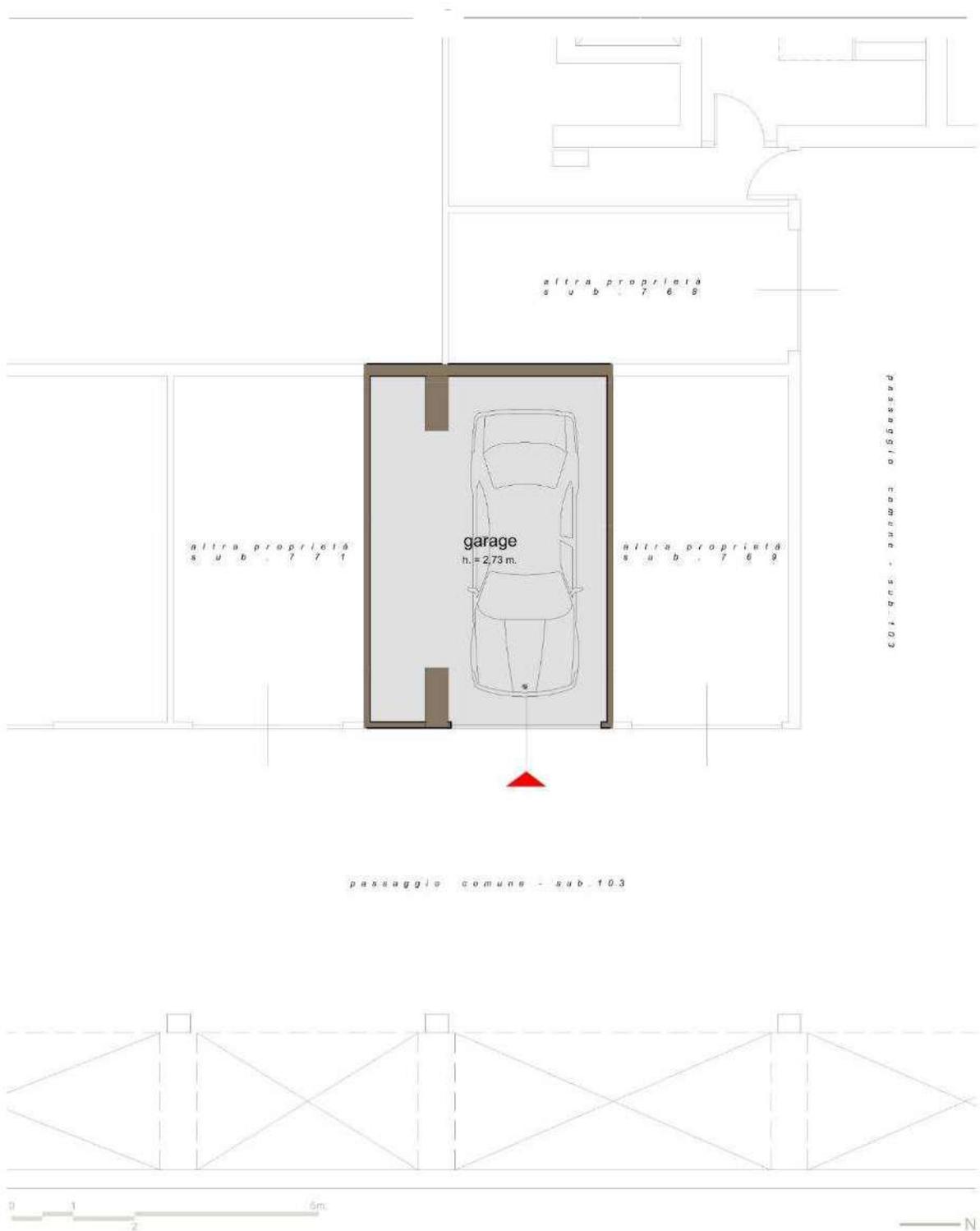
_dettagli

Al secondo piano interrato (S2) del fabbricato (scala F) è ubicato, invece, il **box auto** (garage – sub.770) distinto con l'**interno 34**.



_immagini esterne

E' costituito da un unico vano a forma pressoché rettangolare, con accesso dalla corsia di transito comune, e come apertura e chiusura del vano mostra una porta basculante con apertura manuale; ha una superficie utile netta complessiva di ~ 21 m² (21,50 m²) con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,70 ml. (2,73 ml.) (cfr. Allegato 14 - grafico 02);



Internamente, l'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in cemento non rifinito; mentre le pareti verticali e orizzontali (soffitto) si mostrano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Non è stato rinvenuto l'impianto elettrico.

Il tutto come meglio di seguito rappresentato:



_immagini interne

Per l'unità abitativa staggita (*sub.686*) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**; per il **box auto** (*sub.770*), tuttavia, si evidenzia che lo stesso, così come previsto nel D.M. 26 giugno 2015¹, **Allegato 1, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione² dell'A.P.E..**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138³, il Sistema

¹ Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

² Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE

³ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁴, viene computata come la somma:

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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

o pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

superficie scoperta (sup. utilizzata ad area scoperta o assimilabile):

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite;

⁴ Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche dei beni.

Per quanto esposto, il calcolo della superficie commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
appartamento					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
ingresso/cucina	28,64	mq	1	28,64	mq
disimpegno	12,52	mq	1	12,52	mq
camera 1	14,94	mq	1	14,94	mq
camera 2	10,70	mq	1	10,70	mq
bagno	4,46	mq	1	4,46	mq
superficie netta interna		71,26	mq		
muratura interna	2,67	mq	1	2,67	mq
muratura esterna	13,36	mq	1	13,36	mq
TOTALE - A1				87,29	mq
superfici omogeneizzate					
terrazzo	104,05	mq			
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	25	mq	0,3	7,50
	<i>eccedenza al 10%</i>	79,05	mq	0,1	7,91
TOTALE - A2				15,41	mq
TOTALE A (A1 + A2)				102,70	mq
box auto					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
box auto	21,50	mq	0,5	10,75	mq
superficie netta interna		21,50	mq		
muratura interna	0,67	mq	1	0,67	mq
muratura esterna	1,36	mq	1	1,36	mq
TOTALE - B				12,78	mq
TOTALE (A + B)				115,48	mq
TOTALE ARROTONDATO				115	mq

SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente) invece, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (s.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale⁵). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

Considerata la precedente tabella la superficie utile lorda dell'abitazione risulta essere pari a 89,34 m², arrotondabile (per comodità di calcolo) a **89 m²** (ottantanove). Si fa rilevare, comunque, che è stata considerata come s.u.l., e quindi per la determinazione del canone di locazione, unicamente quella dell'abitazione in quanto l'autorimessa (box auto) non è nel possesso materiale del conduttore.

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).*

⁵ *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;*

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difficoltà** 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 difficoltà:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le planimetrie e la visura storica, anche per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, relative ai beni staggiti e al terreno su cui l'intero fabbricato, e quindi l'intero complesso residenziale, è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IMMOBILI PIGNORATI

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

▪ **appartamento**

Foglio 1, Particella 1552, Sub 686, Categoria A/2, consistenza 4,5 vani

Indirizzo: via Enrico De Nicola n.3, piano 7°, interno 38, scala F, edificio 6, lotto A

Confinante: a **nord** e **est** con area esterna, a **sud** con vano scala e altra u.i.u. (sub.687 – altra ditta) e a **ovest** con vano scala e altra u.i.u. (sub.685 – altra ditta);

▪ **box auto**

Foglio 1, Particella 1552, Sub 770, Categoria C/6, consistenza 20 m²

Indirizzo: via Enrico De Nicola n.3, piano S2, interno 34, scala F, edificio 6, lotto A

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (sub.769 – altra ditta), a **sud** con altra u.i.u. (sub.771 – altra ditta), a **est** con passaggio comune (corsia di manovra – sub. 103);

entrambi in ditta:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)

proprietà per 1/1

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutata.

Dopo la trascrizione del pignoramento (06.06.2018 ai nn.25621/19775) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

Tali identificativi catastali, difatti, **risultano gli stessi dalla loro costituzione** del 08.04.1998, in atti dal 08.04.1998 – registrazione n.6900.1/1998, e in ditta alla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (con sede in XXXXXXXXXX). Le uniche variazioni intervenute, per entrambi i beni *de quo*, riguardano *l'inserimento in visura dei dati di superficie*, avvenuta in data 09.11.2015, *variazione nel classamento* del 17.10.2008, prot. n.NA0874235 in atti dal 17.10.2008 (registrazione n.61088.1/2008) e la *variazione di toponomastica – ultimazione di fabbricato urbano*, prot. n. NA0984145 in atti dal 12.12.2007 (registrazione n.57314.1/2007) (*cf. Allegati 02*).

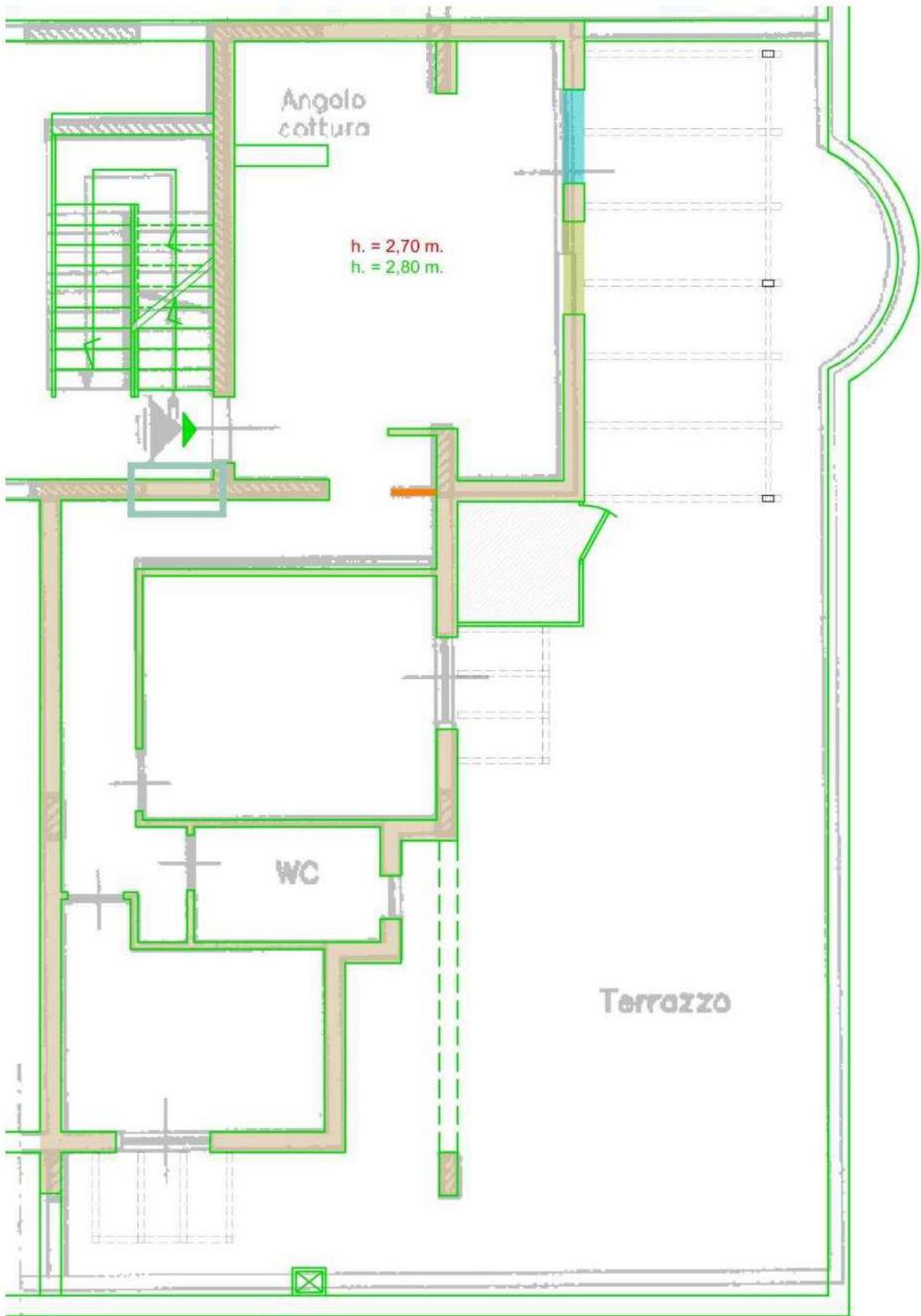
DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato dei luoghi rilevato, **al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle planimetrie catastali rinvenute**, è dissimile per:

appartamento (*cf. Allegato 14 – grafico 03*):

- *la chiusura di un accesso al bene dal vano scala;*
- *una diversa disposizione di alcune tramezzature interne;*
- *la realizzazione di un muretto divisorio nell'angolo cottura;*
- *la diversa dimensione della porta/finestra di accesso al terrazzo;*
- *la realizzazione di una nuova porta/finestra di accesso al terrazzo;*
- *la realizzazione di una tettoia sul terrazzo;*
- *la realizzazione di un ripostiglio/deposito sul terrazzo con infissi in PVC;*
- *la diversa altezza interna rilevata (2,80 ml. rilevati a fronte dei 2,70 ml. indicati);*

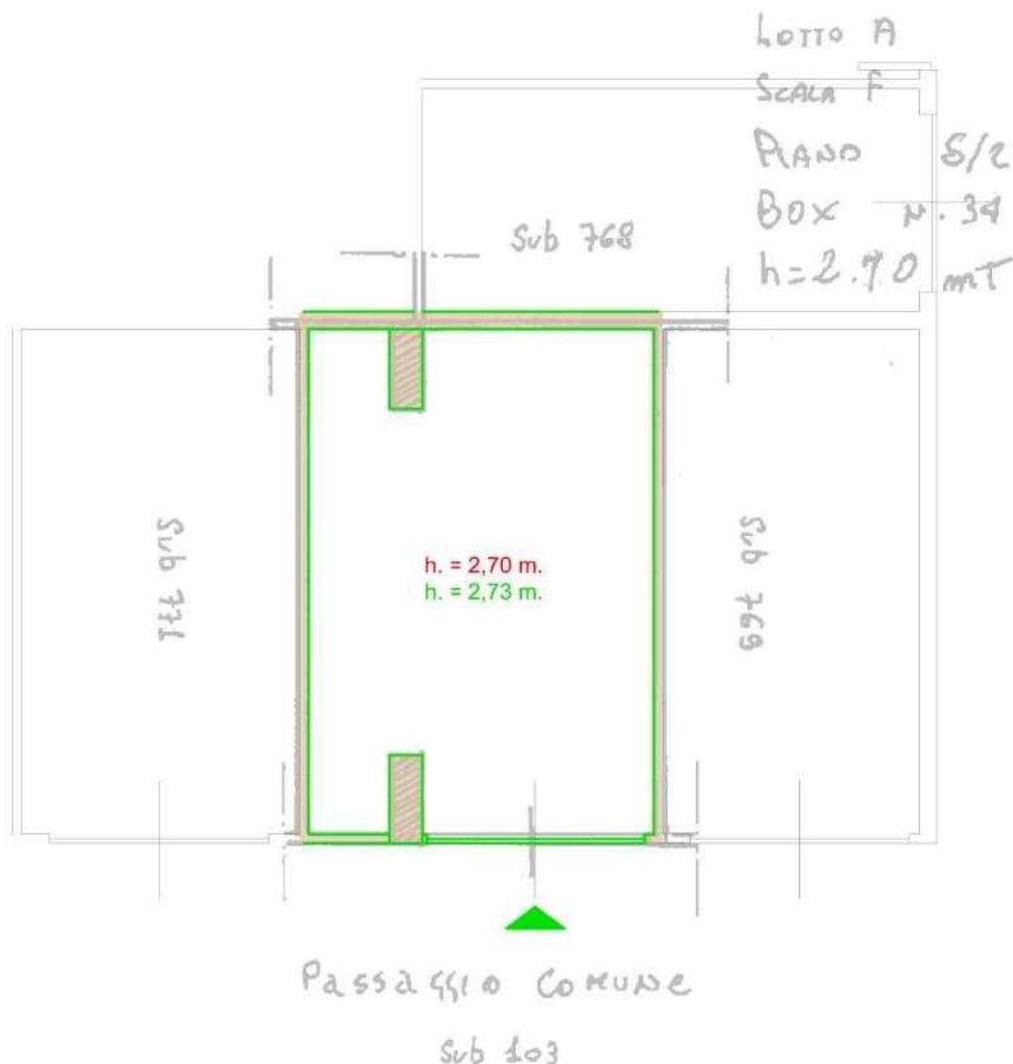
tali difformità sono meglio evidenti nella sovrapposizione tra le rispettive planimetrie e di seguito riportate:



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		ALTEZZA INDICATA		ALTEZZA RILEVATA
	TRAMEZZO DEMOLITO / NON REALIZZATO		NUOVA TETTOIA/COPERTURA		
	DIVERSA DIMENSIONE APERTURA		VANO DI ACCESSO NON RILEVATO		
	RIPOSTIGLIO		NUOVA APERTURA RILEVATA		

per il **box auto** (cfr. Allegato 14 – grafico 04), invece, non vi sono difformità sostanziali, si fa rilevare unicamente *la diversa altezza interna rilevata, seppur lieve (2.73 ml. rilevati a fronte dei 2,70 ml. indicati)*;



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- ALTEZZA INDICATA
- ALTEZZA RILEVATA

Per quanto sopra rappresentato, per entrambe le unità immobiliari, si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale "**per esatta rappresentazione grafica**", ai sensi del D.L. 31 maggio 2010 n.78⁶, art.19⁷, ad un costo puramente indicativo di

⁶Decreto Legge 31 maggio 2010, n.78 – Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica (G.U. Serie Generale n.125 del 31.05.2020 – Suppl. Ordinario n.112; Decreto Legge convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010n. 122;
⁷art. 19 (Aggiornamento del Catasto);

mille euro (€ 1.000); comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali⁸ e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

TERRENO

Il fabbricato cui fanno parte i beni pignorati sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 1, Particella 1552, qualità ENTE URBANO di ha2 are70 ca88** (27.088 m²); derivante da tipo mappale del 16.04.1996, prot. n.NA0122323 in atti dal 25.03.2014, registrazione n.159023.1/1996 (cfr. *Allegato 03*). Questa deriva dall'unione delle particelle **16** (33are 87ca), **121** (16are 54ca), **280** (5are 76ca), **446** (5are 26ca), **684** (5are 75ca), **685** (2are 35ca), **1223** (21are 11ca), **1224** (2are 50ca), **1225** (2are 88ca), **1227** (5are 20ca), **1228** (25are 36ca), **1230** (3are 72ca), **1235** (0are 11ca), **1236** (6are 71ca), **1237** (2are 41ca), **1238** (7are 46ca), **1239** (25are 54ca), **1260** (28are 86ca), **1262** (13are 64ca), **1264** (13are 64ca), **1266** (13are 64ca), **1268** (13are 64ca), **1270** (14are 68ca).

In particolare, in virtù del frazionamento del 19.02.1992 in atti dal 07.05.1993 (registrato al n.758.1/1992, n.758.2/1992, n.758.3/1992, n.758.4/1992, n.758.7/1992, n.758.8/1992, n.758.9/1992):

- le particelle 1223, 1224 e 1225 sono derivate dalla particella **11**
- le particelle 1227 e 1228 sono derivate dalla particella **172**
- la particella 1230 è derivata dalla particella **122**
- le particelle 1235, 1236 e 1237 sono derivate dalla particella **174**
- le particelle 1238 e 1239 sono derivate dalla particella **12**
- la particella 1260 è derivata dalla particella **72**
- la particella 1262 è derivata dalla particella **124**
- la particella 1264 è derivata dalla particella **125**
- la particella 1266 è derivata dalla particella **126**
- la particella 1270 è derivata dalla particella **128**

dei frazionamenti del 01.01.1979 in atti dal 02.09.1993 (registrato al n.1.1/1979) e del 01.01.1988 in atti dal 02.09.1993 (registrato al n.2345.3/1998):

⁸Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 (in vigore dal 1° ottobre 2012);

- le particelle 684 e 685 sono derivate dalla particella **280**

dei frazionamenti del 02.07.1988 in atti dal 13.05.1994 (registrato al n.2345.8/1988) e del 20.03.1974 in atti dal 01.08.1976 (registrato al n.3776):

- la particella 446 è derivata dalla particella **279**

e tutte così distinte all'impianto meccanografico del 22.11.1972.

Analizzando il periodo antecedente, attraverso la sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quelle storiche reperite presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2, risulta che l'intero appezzamento comprendeva (in parte o per la totalità della superficie) le particelle **11, 12, 13, 16, 72, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 172, 173, 174**, come individuate nella mappa di revisione, le quali a loro volta sono derivate complessivamente dal frazionamento delle originarie particelle **11, 12, 13 e 16**:



_sovrapposizione estratto della mappa catastale attuale, mappa di revisione straordinaria (D.M. 16.06.1955 – G.U. n.194 del 24.08.1955) e impianto terreni;

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 UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola, 3, all'interno del complesso edilizio "Parco Aurora" (già Parco CO.P.E.C.), lotto A, edificio 6, scala F, e così distinte:

- **APPARTAMENTO** al piano settimo (7°), interno n.38, composto da **ingresso/cucina con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere** oltre ad un **terrazzo**; distinto al NCEU *foglio 1 particella 1552 sub 686 cat. A/2, consistenza 4,5 vani*; confina a **nord** e **est** con area esterna, a **sud** con vano scala e altra u.i.u. (sub.687 – altra ditta) e a **ovest** con vano scala e altra u.i.u. (sub.685 – altra ditta);
- **BOX AUTO** al piano interrato (S2), interno n.34, composto da un **unico locale**; distinto al NCEU al *foglio 1 particella 1552 sub 770 cat. C/6, consistenza 19 mq*; confina a **nord** con altra u.i.u. (sub.769 – altra ditta), a **sud** con altra u.i.u. (sub.771 – altra ditta), a **est** con passaggio comune (corsia di manovra – sub. 103);

(...) comprensivo di ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù, attive e passive, nulla escluso od eccettuato, ivi inclusi i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del complesso edilizio, ai sensi e per gli effetti dell'art.1117 c.c. (...).

Lo stato dei luoghi rilevato per entrambi i beni è differente dalla rispettiva planimetria catastale rinvenuta; in linea generale, per l'**appartamento** si rileva la chiusura di un accesso al bene dal vano scala; una diversa disposizione di alcune tramezzature interne; la realizzazione di un muretto divisorio nell'angolo cottura; la diversa dimensione della porta/finestra di accesso al terrazzo; la realizzazione di una nuova porta/finestra di accesso al terrazzo; la realizzazione di una tettoia sul terrazzo; la realizzazione di un ripostiglio/deposito sul terrazzo con infissi in PVC; la diversa altezza interna rilevata (2.80 ml. rilevati a fronte dei 2,70 ml. indicati); per l'**autorimessa** (box auto), invece, la diversa altezza interna rilevata (2.73 ml. rilevati a fronte dei 2,70 ml. indicati).

L'intero complesso edilizio Lotto C, sub Lotto A, e di cui sono parte integrante i beni oggetto di vendita, è stato realizzato in virtù di **Concessione di Costruzione n.139 del 29.06.1990** e **Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 del 19.10.2001**; non è stato possibile comparare lo stato di fatto rilevato dei beni con quanto assentito con i suddetti titoli edilizi in quanto presso l'ente comunale non sono stati rinvenuti i grafici relativi ai livelli di interesse del tecnico stimatore (ovvero pianta Livello a quota – 6 m. e pianta piano settimo). È stata rinvenuta l'**autorizzazione di abitabilità e usabilità** (con decorrenza dal 14.11.2001) **del 14.11.2001**, prot. n.22397, tra gli altri, **sui beni realizzati con le suddette Concessioni**; per l'abitazione, inoltre, **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

PREZZO BASE € 100.000,00 (centomila)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (*cf. Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo*, alla luce dei passaggi di proprietà (*cf. Allegato 05*) e individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (06.06.2018) sono stati individuati i seguenti titoli:

1. ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **30.12.2008** rep. n.94848 e raccolta n.55899, trascritto il **02.01.2009** ai nn.47/35, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, debitrice esecutata, che accetta e si rende assegnataria dalla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**, con sede in [REDACTED], c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), del diritto di proprietà per la quota 1/1, dell'**appartamento** e dell'**autorimessa** (box auto/garage) ubicati nel Comune di Melito di Napoli (NA), nel complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco CO.P.E.C.) alla via E. De Nicola n.3, facenti parte del lotto C, sub. Lotto A, edificio 6, scala F, e distinti rispettivamente al C.F. del suddetto Comune al Foglio 1 particella **1552** sub. **686**, categ. **A/2**, consistenza **4,5 vani**, piano **7°**, **interno 38** e al sub. **770**, categ. **C/6**, consistenza **19 mq**, piano **S2**, **interno 34**, (*cf. Allegato 05a*);

Alla **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.** i suddetti beni sono pervenuti per:

2. ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO per notar **OMISSIS OMISSIS** del **11.04.2207** rep. n.84790 e raccolta n.29753, trascritto il **16.04.2007** ai nn.28490/14175, con cui la **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**, con sede in [REDACTED], c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) ha acquistato dalla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.**, con sede in [REDACTED], c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) la quota di piena proprietà, tra gli altri beni, delle unità immobiliari distinte rispettivamente al C.F. del Comune di Melito di Napoli al Foglio 1 particella **1552** sub. **686**, categoria **appartamento** e al sub. **770**, categoria **garage o autorimessa** (*cf. Allegato 05b*);

alla suddetta formalità vi è **annotazione a trascrizione** del 22.03.2011, rep. n.3286/2011, trascritta il **29.04.2011** ai nn.17965/2383. La stessa, e come si evince dalla sezione B – immobili, fa riferimento ad unità immobiliari non oggetto di esecuzione; nella sezione *D – ulteriori informazioni*, comunque, a seguito di sentenza depositata, il Tribunale definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da soggetto terzo nei confronti della società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** a R.L. e della **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, dichiarava la nullità per simulazione assoluta della scrittura privata autenticata per notar **OMISSIS OMISSIS** del 11.04.2007 (tra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** a R.L. e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) registrata a Pozzuoli (NA) il 16.04.2007 al n.519/1t;

Alla **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.** i terreni su cui è stato edificato l'intero Lotto C sub Lotto A, di cui sono parte integrante i beni *de quo*, identificati all'allora C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, p.lle 11, 72, 124, 125, 126, 127 e 128 sono pervenuti per:

la particella 11:

3.a ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA TRASLATIVA del Tribunale di Napoli XI Sezione Civile, rep. n.26609/2006 del **02.02.2012**, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 in data **14.02.2012** ai nn.6601/5312; a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.**, con sede in [REDACTED] c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e contro **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (OMISSIS Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** (*cf. Allegato 05c*);

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, l'intera quota di proprietà della p.lla 11 è pervenuta per:

3.b ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **23.01.1990** rep. n.1598 trascritto, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, il **05.02.1990** ai nn.5363/4401, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** ha acquistato dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** la quota di proprietà pari alla metà, in regime di

comunione legale dei beni, del “*corpo di terra di effettive are 29.98*” e distinto in C.T. alla partita 321, Foglio **1** particella **11** di are 98.18 per non eseguite volture di più espropri da parte del Commissario Straordinario per il Governo (cfr. Allegato 05d);

il suddetto titolo risulta **rettificato** in virtù dell'atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 21.02.1991, rep. n.3221, trascritto, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, il **01.03.1991** ai nn.9838/8082. (...) *Le parti dichiarano che dopo verifiche effettuate, la consistenza del terreno risulta superiore per cui con questo atto indicano l'esatta descrizione dell'immobile venduto: “corpo di terra di effettive are 37.95 (are trentasette e centiare novantacinque) In catasto alla partita 321, foglio 1, p.lla 11 di are 98.18 per ineseguita voltura” (...)* (cfr. Allegato 05d);

3.c ATTO DI DONAZIONE per notar **OMISSIS OMISSIS** del **03.04.1987** registrato a Caserta il 22.04.1987 n.4232 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli il **02.05.1987** ai nn.11665/9135, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** ha donato a favore, tra gli altri, delle figlie sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, in quote uguali tra le suddette (pari a 1/2 ciascuna) e in regime di comunione legale con i rispettivi coniugi (ma quanto ricevuto in donazione costituisce bene personale), di un appezzamento di terreno riportato in C.T. alla partita 321, Foglio **1** particella **11** per are 98.18, per non avvenuti frazionamenti e volture in conseguenza dell'esproprio di parte dell'originaria consistenza di cui all'atto stesso (cfr. Allegato 05e);

tra le altre, la **particella 72**:

4. CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE in pendenza di procedura espropriativa con atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **05.07.1993**, rep. n.43183 e raccolta n.7845, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **15.07.1993** ai nn.23661/18439, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, ognuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente e solidalmente per

l'intero, cedono volontariamente al [REDACTED] per il quale accetta ed acquista il costituito "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**", in corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, l'appezzamento di terreno riportato in C.T. alla partita 766, Foglio 1 particella **1260** (ex 72/b) di are 28.86 (cfr. Allegato 05f);

*tra le altre, la **particella 124:***

5. CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE in pendenza di procedura espropriativa con atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **02.03.1993**, rep. n.42414 e raccolta n.7646, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **10.03.1993** ai nn.7941/6202, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** cede volontariamente al [REDACTED] per il quale accetta ed acquista il costituito "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**", in corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, l'appezzamento di terreno riportato in C.T. alla partita 1549, Foglio 1 particella **1262** (ex 124/b) di are 13.64 (cfr. Allegato 05g);

*tra le altre, le **particelle 125 e 126:***

6. CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE in pendenza di procedura espropriativa con atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **29.09.1993**, rep. n.43596 e raccolta n.7958, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **14.10.1993** ai nn.31376/24208, con cui le sig.re **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** cedono volontariamente al [REDACTED] per il quale accetta ed acquista il costituito "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**", in corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, gli appezzamenti di terreno riportati in C.T. alla partita 2637, Foglio 1 particella **1264** (ex 125/b) di are 13.64 e particella **1266** (ex 126/b) di are 13.64 (cfr. Allegato 05h);

*tra le altre, le **particelle 127 e 128:***

7. **CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE** in pendenza di procedura espropriativa con atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **09.06.1993**, rep. n.43010 e raccolta n.7793, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **22.06.1993** ai nn.20485/15935, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, ciascuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente e solidalmente per l'intero, cedono volontariamente al [REDACTED], per il quale accetta ed acquista il costituito "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**", in corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, gli appezzamenti di terreno riportati in C.T. rispettivamente alla partita 121 e 1002, Foglio **1** particella **1268** (ex 127/b) di are 13.64 e particella **1270** (ex 128/b) di are 14.86 (cfr. Allegato 05i);

8. **ATTI DI CONVENZIONE INTEGRATIVA (rettifica catastale)** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **18.05.1992** – rep. n.40297/7164, 40298/7165 e 40299/7166, trascritti l'**11.06.1992** ai numeri, rispettivamente, **22884/17384**, **22885/17385** e 22886/17386, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.**, con sede in [REDACTED] c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e contro il [REDACTED] (c.f.: 80050560632); ad integrazione delle precedenti convenzioni e indicanti l'esatta individuazione catastale delle aree assegnate in proprietà al "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**", giusto frazionamento mod.12 n.758/92 approvato il 19.02.1992, ovvero come Lotto C sub Lotto A le p.lle 1270 (ex 128/b), 1268 (ex 127/b), 1266 (ex 126/b), 1264 (ex 125/b), 1262 (ex 124/b), 1260 (ex 72/b), 1231 (ex 123/a), 1233 (ex 173/a), 1226 (ex 172/a), 1232 (ex 123/b), 1229 (ex 122/a), 1234 (ex 173/b), 1236 (ex 174/b), 1235 (ex 174/b), 1227 (ex 172/b), 1223 (ex 11/c), 1224 (ex 11/d); Lotto C sub Lotto B le p.lle 1230 (ex 112/b), 1237 (ex 174/c), 16, 1228 (ex 172/c), 1225 (ex 11/e), 1238 (ex 12/a) e 121; Lotto C sub Lotto C le p.lle 1239, 280, 684, 685 e 446 (cfr. Allegato 05l e 05m);

9. **ATTO DI CONVENZIONE AGGIUNTIVA ALLA CONVENZIONE rep. n.33635/5702 del 10.04.1990 per la localizzazione di un programma di**

edilizia residenziale ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 22.10.1971, per notar **OMISSIS OMISSIS** del **05.06.1990** – rep. n.34178/5790, 34179/5791 e n.34180/5792, trascritti il **22.06.1990**, rispettivamente, ai numeri **21210/16025**, **21211/16026** e **21212/16027**, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.**, con sede in Napoli, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e contro il [REDACTED] (c.f.: 80050560632); il quale concedeva, ora e per quando ne acquisterà la proprietà, alla cooperativa "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**" il diritto di proprietà sulle aree oggetto dell'intervento e precisamente per il Lotto C sub Lotto A le particelle intere 72, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 173 e sulle porzioni delle particelle 11, 122, 172 e 174; per il Lotto C sub Lotto B le particelle intere 16, 121 e sulle porzioni delle particelle 11, 12, 122, 172 e 174; per il Lotto C sub Lotto C le particelle intere 260, 684 e sulle porzioni delle particelle 12, 445, 446 e 685 (cfr. Allegato 05n e 05o);

- 10. ATTO DI CONVENZIONE per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 22.10.1971. Cessione gratuita di area al patrimonio indisponibile del Comune. Costituzione del diritto di superficie**, per notar **OMISSIS OMISSIS** del **10.04.1990** – rep. n. **33634/5701**, **33635/5702** e **33636/5703**, trascritti il 24.05.1990, rispettivamente, ai numeri **17690/13421**, **17691/13422** e **17692/13423**, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.**, con sede in Napoli, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e contro il [REDACTED] [REDACTED] recante il diritto di superficie in favore della cooperativa insistente precisamente per il Lotto C sub Lotto A sulle le particelle intere 72, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 173 e sulle porzioni delle particelle 11, 122, 172 e 174; per il Lotto C sub Lotto B le particelle intere 16, 121 e sulle porzioni delle particelle 11, 12, 122, 172 e 174; per il Lotto C sub Lotto C le particelle intere 260, 684 e sulle porzioni delle particelle 12, 445, 446 e 685 (cfr. Allegato 05p o 05q);

Con i suddetti titoli, e di cui ai punti 2,3,4,5 e 6 dell'elenco, la **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.** ha acquisito la proprietà di parte dei terreni su cui, successivamente, è stato realizzato

l'intero complesso edilizio e, quindi, il "Lotto C sub Lotto A" (di cui sono parte i beni staggiati), e dei quali ne aveva precedentemente acquisito il diritto di superficie prima e quello di proprietà poi con i citati atti di Convenzione.

Si evidenzia, però, che per i terreni, identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 1 particella 121 (intera), p.lla 122 (in parte e attuale p.lla 1230) e p.lla 174 (in parte e attuali p.lle 1235, 1236 e 1237), non sono stati rinvenuti titoli traslativi in favore del [REDACTED] e, successivamente, della OMISSIS_ OMISSIS_ OMISSIS_ OMISSIS_ OMISSIS_ OMISSIS_ OMISSIS_ a R. L..

Tuttavia risulta "Con delibere nn.99/100/101 del 26 settembre 1990 del Consiglio Comunale venne stabilito di procedere all'espropriazione per pubblica utilità ed all'occupazione temporanea e di urgenza, ai sensi del titolo secondo della legge n.865/1971, e di delegare alla società cooperativa assegnataria delle aree le procedure di acquisizione delle stesse, ai sensi dell'art.60 della legge 22/10/1971 n.865 (...) con i decreti sindacali nn.55, 56 e 57 del 13 novembre 1990 il Sindaco autorizzò la OMISSIS "ad occupare temporaneamente in via d'urgenza le aree meglio descritte nell'allegato piano particellare" e stabilì che l'occupazione avesse una durata di anni tre dalla data di immissione in possesso (...) in data 19 dicembre 1990 il Consorzio venne immesso nel possesso dei predetti terreni costituenti il lotto C sub lotti "A", "B" e "C" del Piano di Zona 167 (...) allo scadere del periodo di occupazione (...) per le particelle n. 1231, 1233, 1232, 1229, 1234, 1236, 1235, 1230, 121, 1237 (adibite per la quasi totalità a strada) e per le p.lle 1223, 1224 e 1225, pur non essendo stato concluso il procedimento di esproprio e pur non essendo intervenuto alcun atto di cessione volontaria tra gli ex-proprietari e la OMISSIS, quest'ultima aveva ultimato la costruzione sulle stesse di più di quattrocento alloggi, determinando una "trasformazione irreversibile" dei fondi in parola, la quale, conformemente all'orientamento giurisprudenziale consolidato, ha determinato da un lato l'estinzione in quel momento del diritto di proprietà del privato e dall'altro la contestuale acquisizione a titolo originario della proprietà del suolo per "occupazione acquisita" in capo al [REDACTED] e conseguentemente, per effetto delle convenzioni del 10 aprile 1990 (e successive integrazioni), in capo alla OMISSIS (...)⁹.

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;

⁹ Atto di compravendita per notar Mario Ferrara del 21.02.2007, rep. n.84499/29590, trascritto il 23.02.2007 ai nn.13903/7222;

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per 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);

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

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

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

- deve procedere alla **sovraposizione 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.

L'intero complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco CO.P.E.C.) ricade nella zona territoriale omogenea *C 167 (ambito P.E.E.P.) – tesa alla realizzazione e adeguamento del piano di zona "167" ai sensi della Legge n.167 del 18.04.1962*, priva di particolare pregio architettonico e ambientale del P.R.G. (*Piano Regolatore Generale*), adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04.05.1985 e approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Prov.le n.12 del 06.10.1987.

L'intero complesso edilizio Lotto C, sub Lotto A, composto da n.6 edifici residenziali (denominati torre A1, A2, ... , e A6) e di cui sono parte integrante i beni oggetto di esecuzione, è stato realizzato in virtù di **Concessione di Costruzione n.139**, vista la domanda presentata in data 24.04.1990 dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), il OMISSIS)** in qualità di presidente del Consiglio di Amm.ne della **OMISSIS OMISSIS s.r.l., rilasciata in data 29.06.1990** e intesa ad ottenere la (...) *Costruzione di n.6 (sei) edifici di edilizia economica e popolare per complessivi 225 alloggi con annessa area commerciale da realizzarsi in via Cupa S.Antimo-Melito (...)* (cfr. *Allegato 06a*). Successivamente, a seguito di istanza presentata in data 18.06.1993, prot. n.7639, tendente ad ottenere una proroga di anni due (2) relativa alla suddetta concessione, viene prorogata del suddetto termine la validità della Concessione Edilizia n.139/90 e decorrenti dal 28.06.1993, prot. n.16201 del 17.12.1193 (cfr. *Allegato 06b*).

Con la pratica prot. nn.4041 del 01.03.1995 veniva presentata, ai sensi dell'art. 39¹⁰ Legge 724/94¹¹, istanza di Sanatoria per abusi edilizi e consistenti in (...)

¹⁰ art.39 – Definizione agevolata delle violazioni edilizie;

¹¹ Legge 23 dicembre 1994, n.724 – Misure di razionalizzazione delle finanze pubbliche;

Variazione delle tramezzature interne in tutti i fabbricati, variazioni di prospetti (con spostamento di alcune aperture, ampliamento di altre e realizzazione di nuove), variazione della sagoma dei settimi piani alle torri A3, A4, A5 ed A6 senza aumento delle superfici e dei volumi, mutazione di destinazione d'uso del settimo piano (da piano cantinole a residenze) delle torri A4, A5, A6 con derivazione di n.3 unità residenziali per ciascuno fabbricato. La mutazione è avvenuta senza alcun aumento del volume e delle superfici riportate nei grafici allegati alla Concessione Edilizia (...) (cfr. Allegato 06c); pertanto, in data **19.10.2001**, il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Melito di Napoli, viste, tra le altre, la suddetta istanza di condono edilizio (prot. n.4041 del 01.03.1995), vista la dichiarazione del 13.07.2000 della Commissione Condono Edilizio che dichiarava “...che la pratica di cui sopra era completa da un punto di vista tecnico documentale ed il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria era subordinato alla definizione finale della richiesta di accertamento, ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85 e previo versamento di £ 85.626.800= più interessi dal 31.03.1995 per oblazione e £ 14.597.060= più interessi dal 02.03.1995 per oneri concessori; vista la congruità in relazione ai versamenti effettuati (prot. n.19278 del 05.10.2001) per la pratica di Condono di cui sopra, rilasciava al sig. **OMISSIS OMISSIS**, in qualità di Amministratore Unico del **OMISSIS OMISSIS** a R.L., la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.14/2000**, ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85 (cfr. Allegato 06d).

Ancora, il Responsabile del Settore Urbanistica, in considerazione delle richieste di abitabilità presentate in data 06.04.2000, unitamente alla documentazione tecnica trasmessa in data 26.04.2000 prot. n.8674, agli elaborati tecnici richiesti, al sopralluogo effettuato dallo stesso Responsabile, nonché dell'autocertificazione del 13.11.2001 nella quale viene attestata la conformità delle opere ai suddetti titoli rilasciati, **autorizza l'abitabilità e l'usabilità (...)** degli edifici sopra descritti ad ogni effetto di legge (...) con decorrenza **dal 14.11.2001**, prot. n.22397 del 14.11.2001 (cfr. Allegato 06e).

In merito, inoltre, a tutto quant'altro richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale, al solo fine di acquisire quante più informazioni atte allo svolgimento dell'incarico ricevuto e quindi per il bene adempiere all'incarico ricevuto (ovvero sullo strumento urbanistico vigente sull'area, su eventuali provvedimenti relativi all'intero fabbricato (es. ordinanze di demolizione, di ripristino, ecc.) o sui singoli beni *de quo*, vincoli di varia natura, se appartenenti al patrimonio disponibile/indisponibile o se inalienabili, ecc.),

l'esperto stimatore fa rilevare che nonostante una prima istanza inoltrata a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 17.12.2020, il seguente accesso presso l'ufficio stesso e il sollecito del 23.03.2021 inoltrato a mezzo p.e.c., nessuna altra documentazione, grafici di Concessione Edilizia, grafici di Variante alla Concessione Edilizia, nonché dell'attestazione/certificazione richiesta e né tantomeno della certificazione contenete le motivazioni dell'impossibilità della mancata consegna di tutto quanto ricercato è stata rilasciata allo scrivente (cfr. *Allegato 06f*). Pertanto, atteso inutilmente l'ultimo giorno utile per il deposito dell'elaborato peritale (ovvero nel termine sino a 30 giorni prima dell'udienza e così come disposto dal G.E. nel Decreto di conferimento incarico del 04.11.2020), il sottoscritto E.S. deposita la presente relazione carente di quanto richiesto all'ente stesso.

Per l'unità abitativa *de quo* **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.); mentre l'autorimessa (*box auto*) **rientra tra i casi di esclusione¹² dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.** indicati nel D.M. 26 giugno 2015¹³.

Infine, si evidenzia che la ragione del credito fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo concesso ai sensi degli artt.38 e segg. Del D.Lgs n.385/1993 del 30.12.2008 per notar OMISSIS, rep. n.94849 e raccolta n.55900, trascritto il 02.01.2009 ai nn.48/13*) è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti e oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40¹⁴, comma 6, della legge n. 47¹⁵ del 1985 o dall'art. 46¹⁶, comma 5 del D.P.R. n. 380¹⁷ del 2001** (già art. 17¹⁸, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di

¹² Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, lettera d;

¹³ D.M. 26 giugno 2015 – Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

¹⁴ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

¹⁵ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

¹⁶ art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

¹⁷ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹⁸ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 16.03.2018 (notifica dell'atto di precetto), del 04.05.2018 (notifica dell'atto di pignoramento) e del 30.12.2008 (mutuo), comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

DIFFOMITA' RISCOGNATE RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO

Relativamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo principale e del successivo in sanatoria, si evidenzia (e come meglio illustrato sopra) che non è stato possibile comparare lo stato di fatto rilevato dei beni *de quo* con quanto rappresentato sui grafici della Concessione di Costruzione n.139/90 (prima) e della Concessione Edilizia in Sanatoria n.14/2000 (dopo), in quanto presso l'ente comunale non sono stati rinvenuti i grafici relativi ai livelli di interesse dello scrivente (ovvero pianta Livello a quota – 6 m. e pianta piano settimo). Non potendo pronunciarsi, quindi, sull'effettiva regolarità di tutto quanto rilevato in sede di accessi, nonché quantificare (eventualmente) i costi, sia quelli relativi agli oneri di sanatoria o quelli per le opere di ripristino, ai soli fini della determinazione del valore di mercato del bene è preferibile indicare un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto al valore di mercato individuato dei beni.

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 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.).*

Al momento dell'accesso, ed esclusivamente l'unità abitativa *de quo* risultava

occupata e in uso dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 01, 07a). Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Napoli – Ufficio Territoriale di Napoli 3, si evince che l'abitazione oggetto di esecuzione è occupata da soggetto terzo, priva di titolo (*contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale*) (cfr. Allegato 07b); e pertanto si quantificherà il **canone di locazione corrente** (C_L) e in secondo luogo, si definirà l'ammontare **di una eventuale indennità di occupazione** (I_o).

7.1 – INDIVIDUAZIONE VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Al fine di determinare l'indennità di occupazione del bene *de quo*, si provvede all'individuazione di un *canone di locazione corrente* (C_L) di mercato del bene appartenente allo stesso segmento di quello oggetto di stima.

A tal fine, si considerano i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 08a), i quali spaziano in un intervallo compreso tra 2,6 €/m² e 4,0 €/m², con un valore medio di **3,30 €/m²**.

Ampliando le indagini, e ai soli fini conoscitivi del mercato immobiliare della zona, sono state reperite altre indicazioni dai siti web del settore, tra cui in particolare:

- ██████████ basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, con riferimento all'intero territorio comunale, indica, per la tipologia degli appartamenti, un valore unitario minimo di **3,40 €/m²** e un massimo di **5,90 €/m²** (cfr. Allegato 08b)
- ██████████ invece, che raccoglie i dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI, per la specifica zona, riporta per le *abitazioni civili* (in stabili di qualità nella media di zona) un intervallo di valori compresi tra i 2,15 €/ m² e 3,51 €/m², con un valore medio di **2,83 €/m²** (cfr. Allegato 08c)

Dalle informazioni raccolte e per tutto quanto riscontrato, si può ritenere congruo il valore di **3,30 €/m²/mese** e fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche del bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

$K_1 = 0,95$ (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta non in perfette condizioni di manutenzione con evidenti segni di infiltrazione e umidità;

$K_2 = 0,95$ (*posto auto*): l'unità immobiliare è sprovvista di box auto ma con disponibilità di parcheggio gratuito, pubblico.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 0,95 = 0,902 = \mathbf{0,90}$$

Pertanto il valore unitario di locazione ($V_{u.l.}$) applicabile per il caso in esame è pari a $3,30 \text{ €/mq} \times 0,90 = 2,97 \text{ €/m}^2/\text{mese} = \mathbf{3,00 \text{ €/mq/mese}}$.

7.2 – CANONE DI LOCAZIONE

Avendo calcolato una superficie lorda complessiva pari a **86,67 m²**, si avrà:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{comm}) = (3,00 \text{ €/mq/mese} * 86,67 \text{ m}^2) = 260,01 \text{ €/mese} = \mathbf{260,00 \text{ €/mese}}$$

7.3 – INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Considerato, inoltre, che l'occupazione avviene nell'ambito di procedimento immobiliare; vista la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'eventuale obbligo di immediato rilascio del complesso da parte degli organi della procedura; e vista l'esigenza di assicurare la conservazione in buono stato dei beni, etc.; è giusto considerare il canone determinato in maniera ridotta applicando una decurtazione del 10% sul canone mensile individuato.

Pertanto, applicando tale riduzione si ha:

$$I_o = 260,00 \text{ €/mese} - 10\% = 234,00 \text{ €/mese} = \mathbf{230,00 \text{ €/mese}}$$

Per quanto sopra illustrato, si quantifica l'eventuale indennità di occupazione (I_o) in **230,00 €/mese (duecentotrenta)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a 2.760,00 € (duemilasettecentosessanta).

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).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), per i beni *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **04.05.2018**, rep. n.4173, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, e trascritto il **06.06.2018** ai nn.24621/19775, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il OMISSIS; c.f.:**

OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e a favore di [REDACTED] (con sede [REDACTED]), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio **1** particella **1552**, rispettivamente, sub **686**, categoria **A/2**, consistenza **4,5 vani** (*appartamento*) e sub **770**, categoria **C/6**, consistenza **19 mq** (*cfr. Allegato 09a*);

La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.306/2018;

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di un mutuo fondiario** del **30.12.2008**, rep. n.94849 e raccolta n.55900, iscritta il **02.01.2009** ai nn.48/13, (ipoteca totale di € 135.000,00 su con capitale di € 90.000,00), **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e a favore di [REDACTED] (con sede in [REDACTED]), gravante il diritto di **proprietà per la quota di 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio **1** particella **1552**, rispettivamente, sub **686**, categoria **A/2**, consistenza **4,5 vani** (*appartamento*) e sub **770**, categoria **C/6**, consistenza **19 mq** (*cfr. Allegato 09b*);

sui terreni che hanno generato l'attuale p.lla 1552 (ente urbano), sulla quale sono stati edificati, tra gli altri, anche l'intero Lotto C - sub Lotto A, vi è (*cfr. Allegato 03*):

B3. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.2007 rep. n.2540, iscritta il **18.05.2007** ai nn.37014/12650, **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.** (con sede in Napoli, c.f. **OMISSIS OMISSIS**) e a favore di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il OMISSIS, c.f. OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**; iscritta per € 35.000,00 su un capitale di € 30.660,00; **gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1**, tra gli altri beni, dei terreni distinti al C.T. del foglio **1**, p.lle **1223, 1224, 1225, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268, 1270** (*cfr. Allegato 09c*);

per la suddetta formalità risultano le **ANNOTAZIONI AD ISCRIZIONE per restrizione dei beni** del 26.05.2019, rep. n.1433/2, del 24.06.2020, rep. n.3750 e del 16.07.2020, rep. n.1156, domande di annotazioni trascritte, rispettivamente, il

21.11.2019 ai nn.53239/4954, il 08.09.2020 ai nn.33065/4603 e il 14.01.2021 ai nn.1602/345; riguardanti, però, altri beni e non quelli oggetto di esecuzione (cfr. Allegato 09c).

altresì, sui terreni su cui insiste l'intero Lotto C - sub Lotto A (ex p.lle 11, 72, 124, 125, 126, 127, 128), e tra gli altri beni, vi è:

B3a. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **decreto ingiuntivo** di pagamento del **21.12.1995**, iscritta il **14.11.1996** ai nn.30408/4127, (ipoteca totale di £ 4.920.000.000 su con capitale di £ 3.005.304.084), tra gli altri **contro OMISSIS a R.L.** (Napoli; c.f.: **OMISSIS**) e a **favore di** [REDACTED] **S.p.a.** (con sede in [REDACTED]), gravante il **diritto di superficie** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio **1** particelle **11, 72, 124, 125, 126, 127, 128** (cfr. Allegato 09d);

B3b. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **decreto ingiuntivo** di pagamento del **05.01.1996**, iscritta il **14.11.1996** ai nn.30407/4126, (ipoteca totale di £ 3.150.000.000 su con capitale di £ 2.145.941.354), tra gli altri **contro OMISSIS a R.L.** (Napoli; c.f.: **OMISSIS**) e a **favore di** [REDACTED] **S.p.a.** (con sede in [REDACTED]), gravante il **diritto di superficie** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio **1** particelle **11, 72, 124, 125, 126, 127, 128** (cfr. Allegato 09e);

per le suddette formalità, risultano le **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE per restrizione dei beni** del 30.12.2008, rep. n.94852 e raccolta n.55903, domande di annotazioni trascritte il 20.02.2009, rispettivamente, ai nn. 9469/1141 e 9468/1140 (cfr. Allegati 09d e 09e);

B4. IPOTECA CONVENZIONALE in forza del pubblico atto del 13.03.1992 rep.n.39732/7038 per notar **OMISSIS OMISSIS**, iscritta il **18.03.1992** ai nn.12631/1115, (ipoteca di £ 21.000.000.000 – ventuno miliardi), tra gli altri **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a r.l.** (Napoli; p.iva: **OMISSIS OMISSIS**) e a **favore di** [REDACTED], gravante il (...) *Fabbricato in corso di costruzione situato in Comune di Melito di Napoli (NA), località "Piano di Zona 167" LOTTO "C", su area concessa in diritto di proprietà e contraddistinta con il sub.lotto "A" che, a costruzione ultimata, sarà*

servito dai corpi di scala A/1 A/2 A/3 A/4 A/5 A/6 (...) (...) L'area suddetta, sulla quale il fabbricato sopra citato è in corso di costruzione, è rappresentata al Nuovo catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli nel foglio 1, dalle particelle intere 72 di mq. 3.356 - 123 di mq. 724 - 124 di mq. 1.654 - 125 di mq. 1.654 - 126 di mq. 1.654, 127 di mq. 1.654 - 128 di mq. 1.656 - 173 di mq. 930 e da porzioni delle particelle 11 di mq. 9.818 - 172 di mq. 3.160 - 174 di mq. 930 e 122 di mq. 724. (...) (cfr. Allegato 09f);

alla suddetta formalità vi è **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE per restrizione dei beni** del 30.12.2008, rep. n.94853 e raccolta n.55904, trascritta il 05.02.2009, ai nn.6332/693 (cfr. Allegato 09f);

DIFFORMITA' CATASTALI

Per le difformità catastali rilevate, evidenziate al precedente *quesito 3*, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle planimetrie rinvenute, si rileva per l'*unità abitativa* la chiusura di un accesso al bene dal vano scala, una diversa disposizione di alcune tramezzature interne; la realizzazione di un muretto divisorio nell'angolo cottura; la diversa dimensione della porta/finestra di accesso al terrazzo; la realizzazione di una nuova porta/finestra di accesso al terrazzo; la realizzazione di una tettoia sul terrazzo; la realizzazione di un ripostiglio/deposito sul terrazzo con infissi in PVC e la diversa altezza interna rilevata (2,80 ml. rilevati a fronte dei 2,70 ml. indicati); per il *box auto*, invece, si rileva unicamente la diversa altezza interna rilevata. Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali per esatta rappresentazione grafica, si prevede un costo puramente indicativo di mille euro (€ 1.000) e comprensivo dell'onorario per un tecnico abilitato.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio chiarito in risposta al *quesito 6* non è stato possibile comparare lo stato di fatto rilevato dei beni de quo con quanto rappresentato sui grafici della Concessione di Costruzione n.139/90 (prima) e della Concessione Edilizia in Sanatoria n.14/2000 (dopo), in quanto presso l'ente comunale non sono stati rinvenuti i grafici relativi ai livelli di interesse dello scrivente (ovvero pianta Livello - 6 e pianta piano settimo). Ai fini della stima, quindi, non potendo pronunciarsi, quindi, sull'effettiva regolarità di tutto quanto rilevato in sede di accessi, nonché quantificare (eventualmente) i costi, sia quelli relativi agli oneri di sanatoria o quelli

per le opere di ripristino, ai soli fini della determinazione del valore di mercato del bene è preferibile indicare un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto al valore di mercato individuato dei beni.

I suddetti costi (e percentuale da decurtare), saranno considerati quale detrazione nella stima al più probabile valore di mercato del bene in condizioni ordinarie (vedi quesito 12, par. 12.4).

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.

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio¹⁹ (<https://dati.agenziademanio.it>) né consegue che i beni *de quo* **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e sulla base delle risultanze catastali dell'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio – Servizi Catastali, risulta che l'area su cui ricade il bene staggito **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, si è rinvenuta copia del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (*cf. Allegato 10*) da cui si può constatare che nel territorio comunale **non vi sono aree soggette ad usi civici**.

¹⁹ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

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.

I beni staggiti **fanno parte di un Condominio regolarmente costituito**, denominato "Parco Aurora" e gestito, sia per le parti comuni che per la scala F (edificio A6), dalla società **OMISSIS** – impresa di servizi. Come da comunicazione resa dall'Ufficio legale **OMISSIS S.r.l.** e inoltra allo scrivente a mezzo p.e.c. in data 01.04.2021, per le unità *de quo* si riportano le seguenti informazioni (cfr. Allegato 11):

1. **L'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione** ammontano a € **422,87** (per le parti comuni) e a € **617,28** (per la scala A6), diviso in quote mensili, rispettivamente, di € ~35,23 e di € ~51,29;
2. **Vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute** e che ammontano a € **24,00** (per le parti comuni);
3. **Vi sono spese condominiali scadute e insolute negli ultimi due anni** e che ammontano a € **972,11** (per le parti comuni) e a € **3.691,96** (per la scala A6);
4. **Nei confronti della condomina (esecutata) sono in corso azioni legali per il recupero degli oneri condominiali scaduti e non pagati.**

Il tutto salvo errori e omissioni (cfr. Allegato 11).

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 acquisti 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.

12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*²⁰. Il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato²¹. Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare²². Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A.*, il prezzo unitario

²⁰ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

²¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

²² da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche degli immobili da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari per l'*unità immobiliare* sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2020 (cfr. *Allegato 08a*). I valori indicati dall'O.M.I. spaziano in un intervallo compreso tra 850 €/m² e 1.300 €/m², con un valore medio di **1.075 €/m²**, per le *abitazioni civili* in uno stato conservativo normale:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MELITO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA EST

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1300	L	2,6	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	900	L	1,8	2,8	L
Box	NORMALE	530	800	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	880	1350	L	2,7	4,2	L

Altre informazioni, inoltre, sono state reperite dal principale sito web del settore www.borsinoImmobiliare.it²³, anch'esse riferite alla destinazione d'uso residenziale (abitazioni civili) e aggiornate al mese di maggio 2021. In particolare, con riferimento

²³ *BorsinoImmobiliare.it*, raccoglie i dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI;

alla zona di ubicazione dell'immobile, riporta valori compresi tra 770,27 €/m² e 1.297,24 €/m², con un valore medio di **1.033,76 €/m²** per abitazioni civili in stabili di qualità *nella media* di zona (cfr. Allegato 08d):

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 900,24	Valore medio Euro 1.205,16	Valore massimo Euro 1.510,08
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 770,27	Valore medio Euro 1.033,76	Valore massimo Euro 1.297,24
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 599,66	Valore medio Euro 751,98	Valore massimo Euro 904,30

Altre indagini, inoltre, e al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona sono, state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe).

Analizzando il contesto di ubicazione dei beni staggiti, caratterizzato da abitazioni della stessa tipologia dei beni *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 1.000/1.300 €/m², in funzione comunque delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'unità immobiliare *de quo* è pari a **115 m²** (centoquindici).

12.3 - STIMA DEI BENI

La valutazione delle unità immobiliari *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli

reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. Per quanto detto, dall'analisi dei dati reperiti e del confronto con gli stessi, si registra una certa coerenza dei valori indicati; trovando oltretutto un sostanziale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I.. Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I., ovvero pari a **1.075 €/m²**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche di ogni singolo bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*stato di manutenzione*): l'immobile si presenta non in perfette condizioni di manutenzione con evidenti segni di infiltrazione e umidità, necessitando di opere di manutenzione e riparazione ordinaria/straordinaria;

K₂ = 0,90 (*dotazione impiantistica*): è provvista di impianto di riscaldamento (autonomo) e gli impianti idrico ed elettrico sono da revisionare/adeguare;

K₃ = 1,10 (*livello di piano*): l'appartamento è posto all'ultimo piano di un fabbricato con ascensore;

K₄ = 1,05 (*posto auto*): l'appartamento è dotato di box auto al piano S2 (usabile);

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,05 = 0,987 = \mathbf{0,99}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.075 \text{ €/m}^2 * 0,99 = 1.064,25 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.100 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V'_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.100 \text{ €/mq} * 115 \text{ mq}) = \mathbf{126.500,00 \text{ €}}$$

Il valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ($V'_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **€ 126.500,00 (centoventiseimilacinquecento)**.

12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Al suddetto valore, poi e in via del tutto orientativa, dovranno essere decurtati i costi "D" e illustrati ai precedenti quesiti:

- **aggiornamento catastale:** **1.000,00 €**

▪ spese condominiali non pagate (sommano):	4.664,07 €
oneri condominiali scala "A6"	3.691,96 €
oneri condominiali parti comuni	972,11 €
▪ attestato di prestazione energetica (A.P.E.)	500,00 €

per un totale di **€ 6.164,07** (seimilacentosessantaquattro,07).

Ancora, alla luce delle difformità/differenze e/o mancanze rilevate e illustrate nei precedenti quesiti che incidono, ovviamente, in maniera negativa sulla valutazione dei beni, ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto proprio delle problematiche esistenti. Valutato tutto quanto sopra e oltre a considerare il mancato rinvenimento presso l'U.T.C. dei grafici della C.E. in Sanatoria, che di fatto non hanno permesso allo scrivente il riscontro tra quanto assentito con quanto metricamente rilevato, si ritiene congruo applicare una riduzione del 5% ($K_{diff} = 0,95$);

Quindi si avrà:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - D) - 10\% = (126.500,00 \text{ €} - 6.164,07 \text{ €}) \times 0,95 = 114.319,13 \text{ €} = \mathbf{114.000,00 \text{ €}}$$

Il valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **€ 114.000,00** (centoquattordicimila).

12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 114.000,00 \text{ €} - 10\% = 102.600,00 \text{ €} = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del lotto di vendita è di **100.000,00 €** (centomila).

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

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

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

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**.

Dal **certificato storico di residenza rilasciato** dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di [REDACTED] in data 01.12.2020, risulta che l'esecutata è **attualmente residente** nel suddetto Comune con ultima residenza **in via OMISSIS OMISSIS** [REDACTED]; così alla data del pignoramento notificato il 04.05.2018 (cfr. Allegato 12).

Dall'**estratto per riassunto del registro dell'atto di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di [REDACTED] in data 01.12.2020, risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio il giorno **27.09.2012**, anno 2012, numero 39 Parte I Serie, in regime di comunione legale dei beni (cfr. Allegato 13).

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.57 pagine dattiloscritte e da 16 allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie catastali dei bene staggiti;**
- **all.03 - Visure storiche per immobile e mappe catastali terreni (attuali e storiche);**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a. n.t. + atto di ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA del 30.12.2008, rep. n.94848 e raccolta 55899; b. n.t. - atto di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 11.04.2007, rep. n.84790 e raccolta n.29753; c. n.t. – SENTENZA TRASLATIVA del 02.02.2012, rep. n.26609; d. n.t. - atto di COMPRAVENDITA del 23.01.1990, rep. n.1598; e. n.t. – atto di DONAZIONE del 03.04.1987 registrato il 22.04.1987 al n.4232; f. n.t. – atto di CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE del 05.07.1993, rep. n.43183; g. n.t. – atto di CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE del 02.03.1993, rep. n.42414; h. n.t. – atto di CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE del 29.09.1993, rep. n.43596; i. n.t. – atto di CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE del 09.06.1993, rep. n.43010; l. n.t. – atto di CONVENZIONE INTEGRATIVA del 18.05.1992, rep. n.40297/7164; m. n.t. – atto di CONVENZIONE INTEGRATIVA del 18.05.1992, rep. n.40298/7165; n. n.t. – atto di CONVENZIONE AGGIUNTIVA ALLA CONVENZIONE del 05.06.1990, rep. n.34178/5790; o. n.t. – atto di CONVENZIONE AGGIUNTIVA ALLA CONVENZIONE del 05.06.1990, rep. n.34179/5791; p. n.t. – atto di CONVENZIONE del 10.04.1990, rep. n.33634/5701; q. n.t. – atto di CONVENZIONE del 10.04.1990, rep. n.33635/5702;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a. Concessione di Costruzione n.139/90 del 29.06.1990; b. Proroga termini Concessione Edilizia n.139/90; c. Richiesta di Sanatoria per abusi edilizi, prot. n.4041 del 01.03.1995; d. Concessione Edilizia n.14/2000; e. Autorizzazione di abitabilità e usabilità del 14.11.2001; f. Richiesta di accesso agli atti protocollata all'U.T.C. con ricevute di avvenuta consegna, sollecito acquisizione documentale e ricevute di avvenuta consegna;
- **all.07 – Documentazione relativa all'occupante;**
 - a. Certificato di residenza storico, certificato di stato di famiglia e estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (occupante); b. riscontro Agenzia delle Entrate – atti di locazione del 11.05.2021;
- **all.08 - Valori di mercato reperiti;**
 - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate (affitto e vendita); b. quotazioni immobiliari sito [REDACTED] c. quotazioni immobiliari sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it (affitto); c. quotazioni immobiliari sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it (vendita);
- **all.09 - Note delle formalità:**
 - a. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04.05.2018, rep. n.4173; b. n.i. IPOTECA VOLONTARIA del 02.01.2019, rep. n.94849/55900; c. n.i. IPOTECA GIUDIZIALE del 09.03.2007, rep. n.2540 + ANNOTAZIONI del 26.05.2019, rep. n.1433/2, 24.06.2020, rep. n.3750 e 16.07.2020, rep.

n1156; **d.** n.i. IPOTECA GIUDIZIALE del 21.12.1995 + ANNOTAZIONE del 30.12.2008, rep. n.94852/55903; **e.** n.i. IPOTECA GIUDIZIALE del 05.01.1996 + ANNOTAZIONE del 30.12.2008, rep. n.94852/55903; **f.** n.i. IPOTECA CONVENZIONALE del 13.03.1992, rep. n.39732/7038 + ANNOTAZIONE del 30.12.2008, rep. n.94853/55904;

- **all.10 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.11 – Informazioni condominio;**
 - a. risposta a mezzo p.e.c. della società amministratrice del parco e situazione dei versamenti;
- **all.12 – Certificato storico di residenza eseguita;**
- **all.13 – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e Certificato di stato civile;**
- **all.14 - Elaborati grafici (n.4 tavole);**
- **all.15 - Documentazione fotografica;**
- **all.16 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

Con osservanza

Caserta, 21.05.2021

l'esperto stimatore
OMISSIS *architetto*