

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

promossa da

SOLIMANDO MARCELLO

contro

OMISSIS

Registro Generale Esecuzioni: 577/2014

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.ssa Paola Caserta*

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

-LOTTO UNICO-

Piena ed intera proprietà della unità immobiliare ubicata nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla Via Roma n.531 (già 180), costituita da:

- ✓ appartamento ad uso abitazione ubicato in Melito di Napoli (NA) alla Via Roma n.531 (già 180), censito nel N.C.E.U. al **Foglio 1, Particella 99, Sub 3, Cat. A/2, Classe 2, Vani 5, Piano 1°, R.C. € 258,23**

*Tecnico incaricato: arch. =====
iscritto all'Ordine degli architetti P.P.C. della Provincia di ===== al n.° =====
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Santa Maria C. V. al n.° =====
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli Nord al n.° =====
con studio in ===== Vico =====, ====
telefono: =====, fax: =====
cellulare: =====
e-mail: =====
pec: =====*

Giudice Dr.ssa Paola Caserta
Esperto Stimatore: arch. =====

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa P. Caserta

Consulenza Tecnica di Ufficio inerente la procedura esecutiva R.G. Esec. n° 577/14

promossa da:

SOLIMANDO MARCELLO

contro

Sig.re OMISSIS

Premessa.

In data 02/01/2017 il G.E. Paola Caserta nominava il sottoscritto arch. ===== da ===== (====) - Vico =====, --- - =====, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di ===== al n° =====, quale esperto stimatore nella procedura n. 577/14 tra **SOLIMANDO MARCELLO** contro **OMISSIS**, con accettazione del 09/01/2017.

Nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo. Il G.E. dott.ssa P. Caserta fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa per il giorno **09/11/2017**, (a seguito istanza di proroga del deposito della relazione del 03.05.2017), pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza è il giorno **09/10/2017**.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 26/08/2014 al sig.re OMISSIS.

La trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 17/09/2014, Registro Generale n. 42942 e Registro Particolare n. 28208. Il pignoramento risulta trascritto a favore di Solimando Marcello nato a Napoli (NA) il 26-03-1970 Cod. Fisc. SLM MCL 70C26 F839A contro OMISSIS nato a ===== (====) il ===== Cod. Fisc. =====, gravante per la quota di intera proprietà sui seguenti immobili (descritti come indicato in atto di pignoramento):

Immobile in piena proprietà al sig. OMISSIS:

- 1) appartamento ubicato in Melito di Napoli (NA), alla Via Roma n.531 (già 180), piano primo, composto da vani n. 5 e contraddistinto nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA), al **foglio 1, particella 99, sub 3**.

Il custode degli immobili dott. =====, fissava il primo accesso ai luoghi oggetto di procedura per il giorno 24/03/2017, al sottoscritto con comunicazione telefonica. Nel giorno ed ora stabilita mi sono recato presso gli immobili pignorati ove era presente il dott. ===== e il Sig.re OMISSIS. Il Sig.re OMISSIS, non risultando a conoscenza dell'accesso, chiedeva il rinvio ad

altra data, che in accordo con le parti veniva fissato per il giorno 30/03/2017 alle ore 16.00. Nel giorno ed ora stabilita mi sono recato presso gli immobili pignorati ove era presente il dott. ===== e il Sig.re OMISSIS, venivano eseguiti i rilievi plano-altimetrici oltre a quelli fotografici interni ed esterni del bene oggetto di vertenza necessari per l'espletamento del mandato ricevuto. Il foglio informativo dove si comunica che l'udienza ex art. 569 c.p.c. a seguito della quale verrà disposta la vendita del compendio immobiliare fissata per il giorno 04-07-2017, è stato consegnato e sottoscritto dal sig.re OMISSIS. A seguito istanza di proroga del deposito della relazione del 03.05.2017, la data è fissata al 09-11-2017. (*allegato n° 11 lett. -A- foglio informativo*).

Il verbale di 1° accesso veniva redatto dal custode dott. =====.

Si riporta il verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti, (*allegato n° 2 lett. -A- e -B- 1° e 2° verbale di sopralluogo*), mentre sono riportate rispettivamente la restituzione grafica dei rilievi eseguiti, (*allegato n° 3 lett. -A- rilievo planimetrico stato attuale*), ed il rilievo fotografico degli immobili, (*allegato n° 5 rilievo fotografico*).

Nel contempo furono eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (ufficio anagrafe, stato civile ed urbanistico del Comune di Melito di Napoli, Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2), oltre che presso l'Unità Operativa Dirigenziale Foreste Ufficio Usi Civici della Regione Campania, le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Melito di Napoli, mediante interviste, indagini presso le locali agenzie immobiliari, quali "Tecnocasa" e "Gabetti" ed attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate "Osservatorio del Mercato Immobiliare".

A seguito istanza del sottoscritto il 03.05.2017, il G.E. prorogava il termine per il deposito della relazione peritale sino al 09.10.2017 e fissava nuova udienza di comparizione delle parti al 09.11.2017, ore 10.30.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. con riguardo a ciascuno degli immobili pignorati.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

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

La verifica della documentazione depositata è stata indicata anche nel "Modulo per Controllo Documentazione" regolarmente depositato in cancelleria in data 09.02.2017. Dall'analisi della documentazione è emerso quanto segue:

- Il creditore procedente** è: Sig.re Solimando Marcello nato a Napoli (NA) il 26-03-1970 c.f. SLM MCL 70C26 F839A residente in Casoria (NA) alla Via De Gasperi, 79;
- Il titolo esecutivo posseduto** è: Atto di Precetto Bancario notificato il 30/06/2014;
- Il debitore** è: Sig.re OMISSIS, nato a ===== (=====) il =====;

d. **L'immobile pignorato:** trattasi di piena ed intera proprietà della unità immobiliare sita in Melito di Napoli (NA), via Roma, 531 (già 180), costituita da:

- 1) appartamento ubicato in Melito di Napoli (NA), alla Via Roma n.531 (già 180), piano primo, composto da vani n. 5 e contraddistinto nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA), al **foglio 1, part.lla 99, sub 3, piano 1°, cat. A/2, cl. 2, vani 5, rendita catastale € 258,23.**

e. **Atto di Pignoramento:** depositato in cancelleria il giorno 23 nel mese di settembre 2014, l'ufficiale giudiziario notificava al Sig.re OMISSIS il presente atto in data 26.08.2014. Trascritto il 17.09.2014 ai nn. 42942/28208, riporta la quota di 1/1 in capo al Sig.re OMISSIS per i beni individuati al f. 1 p.lla 99 con il sub 3.

f. **Istanza di vendita:** depositata presso la Cancelleria in data 05.12.2014. E' stato quindi rispettato il termine 120 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c. dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita a quello della certificazione notarile sostitutiva, essendo trascorsi tra il 05.12.2014 e il 10.12.2014 n. 05 giorni naturali e consecutivi, integrata in data 09.04.2015

g. **Il certificato notarile:** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 06-12-2012, a firma del notaio dott.ssa =====, in ===== e depositato presso la Cancelleria in data 10-12-2014, ed attestazione ad integrazione certificato notarile datato 31-03-2015, a firma del notaio dott. =====, in ===== e depositato presso la Cancelleria in data 09-04-2015 appare completa in quanto si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e quella delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio, non risultano depositate le visure storiche dei beni oggetto della presente procedura e l'estratto di mappa catastale attuale, l'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio risulta depositato, l'Esperto ha provveduto ad inserire tra gli allegati. (*allegato n° 6 lett. -A- visura catastale storica e -D- mappa catastale*).

h. Non risultano depositati atti di intervento da parte di creditori con o senza titolo esecutivo.

Si è acquisita la seguente documentazione relativamente al debitore esecutato:

a) Atto di Cessione e Diritti del 14.10.1996 in =====, al Corso ===== n° =====, innanzi a dr. =====, Notaio in ===== iscritto nel ruolo dei distretti riuniti di =====, ===== e =====, al Repertorio n.30634, Raccolta n.3416, Registrato a Napoli il 29.10.1996 al n.16710, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12-11-1996 ai nn.30086/22317 e nn.30087/22318. (*allegato n° 9 lett. -D- atto cessione di diritti*).

b) Certificato Atto di Matrimonio; (*allegato n° 9 lett. -A- estratto per riassunto atto di matrimonio*).

Il regime patrimoniale di separazione dei beni, in regime stato libero all'epoca del rogito.

c) Certificato di Residenza Storico; (*allegato n° 9 lett. -B- certificato di residenza storico*).

d) Certificato Stato di Famiglia; (*allegato n° 9 lett. -C- certificato stato di famiglia*).

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come

oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni oggetto della procedura, sono ubicati nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla Via Roma n.531 (già 180), consistenti in una unità immobiliare al piano primo, facente parte di un fabbricato per civile abitazioni e commerciale di più ampie dimensioni. (allegato n° 8 lett. -A- carta tecnica citta' di Melito di Napoli).

Primo profilo (diritti reali pignorati)

I beni pignorati, ubicati nel Comune di Melito di Napoli (NA) e riportati in Catasto Fabbricati al **foglio 1 particella 99 sub 3**, sono stati correttamente pignorati per l'intera proprietà in danno del Sig.re OMISSISX. Detto diritto pignorato coincide con la quota di possesso in capo al Sig.re OMISSIS, in quanto ad oggi ed alla data del pignoramento era pieno ed intero proprietario.

Secondo profilo (beni pignorati)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al **foglio 1 particella 99 sub 3**, tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento.

Per visualizzare l'identificazione del bene, si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale riferita al foglio 1 del Comune di Melito di Napoli con espressa evidenza della particella relativa al terreno nonché l'ortofoto della stessa zona reperita dal web.



Al fine della esatta individuazione degli immobili pignorati è stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare (*allegato n° 8 lett. -B- foto satellitare*) con la mappa catastale (*allegato n° 6 lett. -D- mappa catastale*), riscontrando una sostanziale coincidenza della sagoma relativamente al fabbricato di cui fa parte l'immobile. In merito al numero di particella riportato nella mappa catastale e che identifica il fabbricato, non corrisponde con il numero di particella dell'immobile pignorato, ovvero in Catasto Terreni particella 204, correlato con sezione urbana p.lla 99. (*allegato n° 6 lett. -C- visura storica terreni*).

Al fine della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da un unico appartamento, sarà costituito un unico lotto di vendita il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di:

- A) appartamento ubicato al piano primo, composto da cinque vani catastali, confinante con via Roma, p.lla 2044, p.lla 205, p.lla 1147 salvo se altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli, al **foglio 1, particella 99, sub 3**, Via Roma 170, **piano 1°**, **cat. A/2, cl. 2, vani 5, rendita catastale € 258,23**.

L'appartamento si compone di: ingresso-disimpegno, due camere da letto e bagno principale, salone, cucina e wc. di servizio, oltre che da tettoia chiusa e terrazzo scoperto a livello.

Il descritto stato dei luoghi, in riferimento all'appartamento non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine alla demolizione di parte di tramezzatura nel salone ed all'ampliamento sul terrazzo a prosieguo del detto salone, formante un vano cucina con wc. e tettoia chiusa. L'intero fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è privo di qualsiasi titolo edilizio, trattandosi di fabbricato edificato prima 1940. Che per lo stesso sono state presentate a nome della Sig.ra ===== n.2 (due) richieste di condono edilizio ai sensi della Legge 326/06 in data 10.12.2004, prot. n.ro 21754 per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 1 e prot. n.ro 21755 per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 2. Non risulta ordine di demolizione del bene.

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

Descrizione degli immobili pignorati, che consistono in:

Piena ed intera proprietà di beni ubicati nel Comune di Melito di Napoli alla Via Roma 531:

A) **appartamento** al piano primo composto da ingresso-disimpegno, due camere da letto e bagno principale, salone, cucina e wc. di servizio, oltre che da tettoia chiusa e terrazzo scoperto a livello, per una superficie netta interna totale di mq. 160,99; superficie non residenziale di mq. 52,03.



Foto n° 1 Individuazione Stradale



Foto n° 2 Ingresso Fabbricato



Foto n° 3 Facciata Principale Lato Ovest

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare che forma un unico lotto ubicata al piano primo, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, costituito a piano terra da tre locali terranei, di cui due prospettanti via Roma ed uno interno al cortile, con annesso giardino di pertinenza. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada pubblica Via Roma, mediante un cancello carrabile e pedonale. Dall'androne si accede al cortile, dove mediante scala è possibile accedere all'unità immobiliare oggetto di stima.

Caratteristiche strutturali. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di tufo nelle due direzioni con solai gettati in opera in latero-cemento. La scala esterna risulta scoperta ed è realizzata su struttura muraria e gradini a sbalzo. La copertura a terrazzo praticabile. Parte della tompagnatura è costituita da temoblocchi, la tramezzatura interna in laterizio.

Il Contesto. Melito di Napoli è un comune di circa 38.000 abitanti della Provincia di Napoli in Campania, comune nord-ovest della città di Napoli che nell'ultimo ventennio ha avuto un accelerato incremento demografico e urbanistico, è ben servito dai mezzi pubblici che la collegano al capoluogo campano ed è in fase di ultimazione la fermata della metropolitana che congiunge Aversa con Secondigliano.

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. Il cespite si presenta di tipo prevalentemente residenziale, con accesso alquanto agevole da strada pubblica, essa risulta asfaltata e illuminata, con segnaletica orizzontale e verticale. E' caratterizzata a doppio senso di marcia, con possibilità di parcheggio a pagamento lungo Via Roma. L'immobile in esame è ubicato in una zona in cui si trovano numerosi edifici aventi tipologia simile ed in cui sorgono attrezzature utili alla residenza, quali uffici, scuola e negozi al dettaglio. La viabilità nelle zone circostanti il bene oggetto del pignoramento è agevole ed inoltre si rileva la presenza nelle immediate vicinanze la Metrò e della variante con svincoli che consentono rapidi spostamenti nella zona e verso la rete autostradale Nazionale. Secondo lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.A.P. n.12 in data 06/10/1987, il suolo sul quale insistono gli immobili oggetto di perizia, ricade in zona "A" Vecchio Centro. (*allegato n° 4 lett. -B- certificato cumulativo*).

L'appartamento al piano primo è accessibile dal ballatoio della scala, sia mediante un portoncino blindato che immette direttamente nell'ingresso-disimpegno, da dove è possibile accedere a tutti gli ambienti, che da accesso secondario direttamente in cucina. L'appartamento si compone di: ingresso-disimpegno di 9,97 mq., salone di 38,15 mq., da due camere da letto: Camera di 20,70 mq. e Cameretta di 21,06 mq., disimpegno di 3,61 mq., da bagno principale di 7,54 mq., cucina di 35,62 mq., da wc di servizio di 4,74 mq., tettoia chiusa (veranda) di 19,60 mq. e da terrazzo scoperto a livello di 29,25 mq., oltre che da tre balconcini su via Roma di 8,10 mq. Dal terrazzo a livello, mediante scala a chiocciola in ferro, è possibile accedere alla copertura a terrazzo praticabile e scala

a rampa per accedere al cortile. Tutti i locali sono muniti di apertura verso l'esterno di dimensioni adeguate per garantire la minima aero-illuminazione dei locali prevista per legge. L'altezza utile interna è di 4,10 mt. circa per il corpo di fabbrica prospettante Via Roma, di 3,20 mt. circa per la cucina e wc di servizio, mentre per la tettoia (veranda) altezza media di 3,10 mt.

L'appartamento risulta ristrutturato internamente e ben rifinito, con finiture di discreta qualità, curato mediante l'inserimento di cornici in prossimità del soffitto. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, con vetro camera, di buona manifattura, porta oscurante in legno e napoletana in ferro con lamelle fisse. Le porte interne, ad anta e scorrevole su telaio a scomparsa, sono in legno massello color noce con innesti di bugne sempre in legno e vetri decorati di ottima qualità e in buono stato di conservazione. Le pareti interne sono tutte tinteggiate in colore chiaro. I soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati con pittura lavabile, nel salone si denota la presenza di gessolino ornamentale, il bagno principale si presenta controsoffittato mediante l'uso di pannelli di cartongesso montati in opera a disegno geometrico semplice. La pavimentazione dei vani interni dell'appartamento è realizzata in monocottura, nel salone è inserito un rosone. La pavimentazione dei balconi e terrazzo a livello è realizzata con l'uso di normali mattonelle antiscivolo e antigelive, parapetto in muratura di protezione con correntino di marmo bianco e barriera in ferro tubolare. La pavimentazione dell'androne e cortile è realizzata in cubetti di porfido. I bagni sono interamente pavimentati e piastrellati con maioliche di colore chiaro ed inserti decorativi, gli igienici risultano funzionanti ed in buono stato di conservazione. La cucina, rivestita con piastrelle 10x10 solo nella zona piano cottura, risulta pitturata, l'alimentazione avviene mediante bombola gpl uso domestico. Gli impianti interni presenti nell'appartamento sono quelli classici per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda, impianto di scarico acque reflue, impianto telefonico e video-citofonico, impianto di riscaldamento, e solo nelle camera da letto e cucina, da condizionatore caldo-freddo con il relativo motore posizionato esternamente sul balcone. L'impianto elettrico è sottotraccia e da quanto si è potuto appurare risulta conforme alle norme vigenti. La produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è garantita da caldaia murale esterna alimentata da gas gpl. La scala esterna risulta scoperta, è costituita da tre rampe rettilinee cemento armato a soletta piena con interposti pianerottoli di riposo, rifinita con pedate ed alzate in lastroni di cotto, barriera di protezione in ferro tubolare. Sono realizzate tutte le urbanizzazioni primarie, l'intero fabbricato è allacciato alla fogna comunale, è servito da rete idrica ed elettrica, si denota la presenza di linea telefonica. (*allegato n° 3 lett. -A- rilievo planimetrico stato attuale*) e (*allegato n° 5 rilievo fotografico*).

Lo stato dei luoghi, solo al fine di identificare il bene, corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Il descritto stato dei luoghi, in riferimento all'appartamento non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine alla demolizione di parte di tramezzatura nel salone ed all'ampliamento sul terrazzo a prosieguo del detto salone, formante un vano cucina con wc. e tettoia chiusa.

Condizioni di manutenzione. Le condizioni manutentive internamente all'unità abitativa, nel complesso, sono da considerarsi buone, ad eccezione di macchie nella controsoffittatura nel bagno principale. Non così si può dire della facciata interna, necessita di pitturazione.



Foto n° 6 Ballatoio d'Accesso



Foto n° 7 Ingresso-Disimpegno



Foto n° 8 Salone



Foto n° 10 Salone



Foto n° 12 Particolare Porta Interna



Foto n° 13 Particolare Porta Ingresso



Foto n° 14 Particolare Rosone



Foto n° 17 Camera Matrimoniale



Foto n° 20 Cameretta



Foto n° 21 Bagno Principale



Foto n° 22 Particolare Controsoffitto Bagno.



Foto n° 24 Cucina



Foto n° 25 Wc. Servizio



Foto n° 27 Veranda



Foto n° 30 Veranda



Foto n° 31 Terrazzino



Foto n° 32 Facciata Interna Cortile

Interventi necessari all'immobile. Al momento non si riscontrano opere urgenti di manutenzione agli immobili pignorati.

Ape. L'immobile oggetto di pignoramento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 400,00.

Calcolo superficie commerciale immobile A. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750. Pertanto la superficie commerciale si ottiene da:

- ✓ 100% delle superfici coperte calpestabili e 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)mq. 162,32
- ✓ 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (mq. 48,24 x 0,5) =mq. 24,12
- ✓ 25% dei balconi e terrazze scoperte (mq. 52,03 x 0,25) =mq. 13,00

Totale mq. 199,44

COMUNE; MELITO DI NAPOLI
RILIEVO STATO ATTUALE- DESTINAZIONI- SUPERFICI
IMMOBILE "A" Via Roma



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni oggetto di pignoramento sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, al predetto Comune di Melito di Napoli e riportati con i seguenti estremi:

Immobile A

Unità immobiliare al piano primo.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli, con i seguenti dati:

Dati Catastali						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita
1	99	3	A/2	2	5 vani	€ 258,23
Intestatario						

N.°	Anagrafica	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri Reali
A	OMISSIS nato a ===== il =====	=====	Nuda Proprietà per 18/45
A	OMISSIS nato a ===== il =====	=====	Proprietà per 27/45
A	===== nata a ===== il =====	=====	Usufrutto per 18/45

Indirizzo: Via Roma n.170 piano 1°

Confini reali: a sud con p.lla 1147; a nord con p.lla 2044; ad ovest con via Roma, ad est con proiezione cortile.

Confini riportati sulla PLN catastale: a nord prop. =====, a sud prop. =====, a ovest via Roma, a est cortile.

Confini atto di acquisto: confina Via Roma, beni proprietà =====, beni ===== salvo altri.

Si riportano di seguito tutte le variazioni catastali intervenute sul bene pignorato nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento.

Immobile A

Variazioni Catastali Riferite al Catasto Fabbricati **p.lla 99 sub 3**, (allegato n° 6 lett. -A- visura storica catastale) : dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi le uniche variazioni catastali intervenute riguardano:

- ✓ variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
- ✓ variazione del 09-11-2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dalle ricerche effettuate, precisamente dalle visure storiche, risulta che:

- L'immobile di cui al lotto unico, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, in merito al numero di particella riportato nella mappa catastale e che identifica il fabbricato, si è trovata la corrispondenza tra catasto terreni e fabbricati, pertanto al foglio 1 particella 99 fabbricati corrisponde la particella 204 mappa terreni correlati. (allegato n° 6 lett. -C- visura storica terreni e -D- mappa catastale).

Altri intestatari catastali nel ventennio per l'immobile

Immobile A.

- dal 14/10/1996 ad oggi:

- ✓ OMISSIS nato a ===== il ===== nuda proprietà per 18/45;
- ✓ OMISSIS nato a ===== il ===== proprietà per 27/45;
- ✓ ===== nata a ===== il ===== usufrutto per 18/45.

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 14/10/1996:

- ✓ ===== nato a ===== il ===== proprietà per 200/1000;
- ✓ ===== nato a ===== il ===== proprietà per 200/1000;
- ✓ ===== nato a ===== il ===== proprietà per 200/1000;
- ✓ ===== nato a ===== il ===== proprietà per 200/1000;
- ✓ ===== nato a ===== il ===== proprietà per 200/1000;

(allegato n° 6 lett. -A- visura storica catastale)

In base agli atti reperiti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, si indica la esatta situazione proprietaria degli immobili pignorati sia alla data della trascrizione del pignoramento, ovvero il 17/09/2014, che all’attualità:

Immobile A:

Appartamento sito nel Comune di Melito di Napoli, Via Roma 170, posto al piano primo, riportato nel N.C.E.U. di Melito di Napoli (NA) al **Foglio 1 Particella 99 Sub 3 Cat. A/2**.

L’unità immobiliare confina, a sud con p.lla 1147; a nord con p.lla 2044; ad ovest con via Roma, ad est con proiezione cortile.

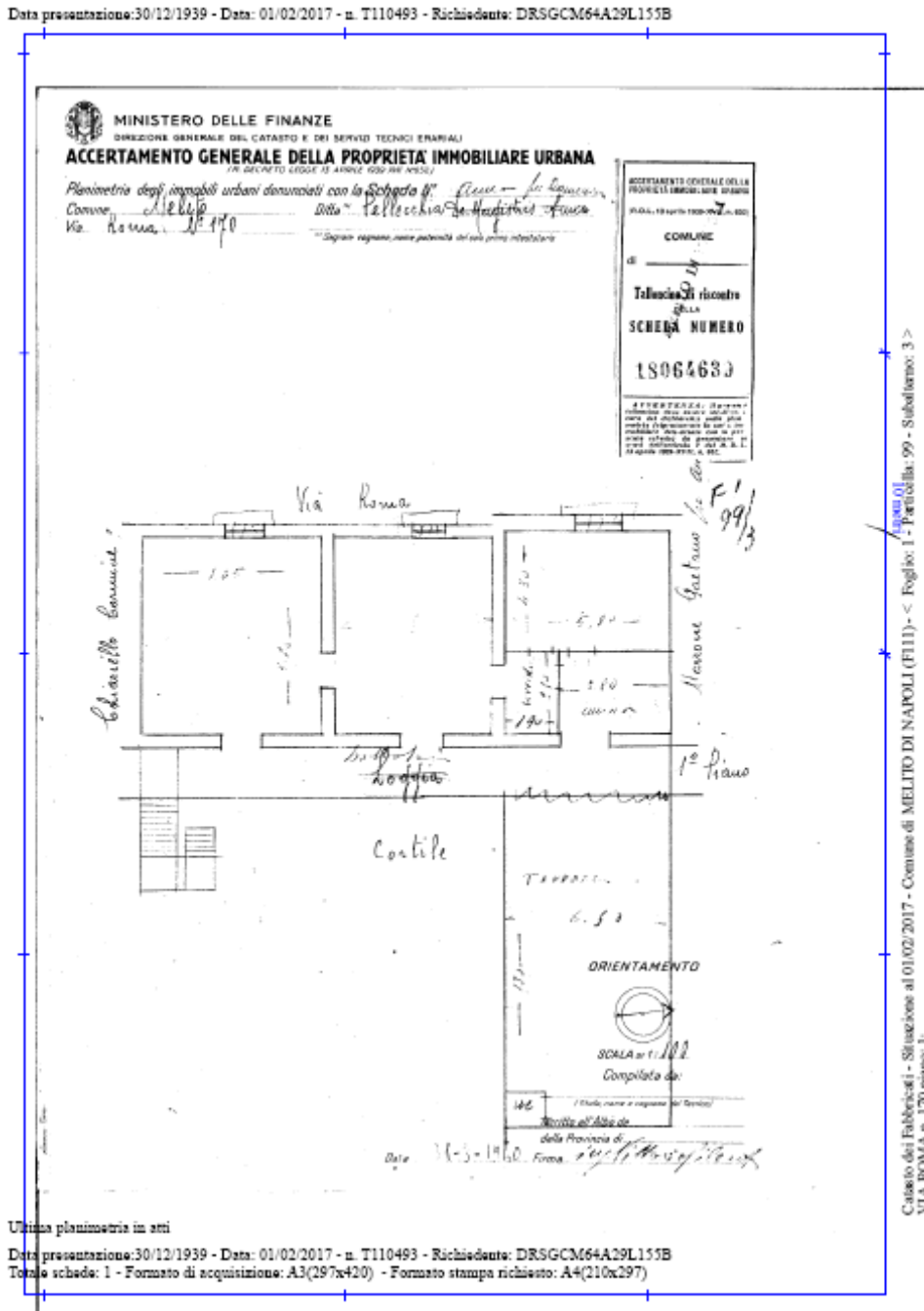
risulta in:

- ✓ **nuda proprietà per 18/45 al sig.re OMISSIS nato a ===== il =====.**
- ✓ **piena proprietà per 27/45 al sig.re OMISSIS nato a ===== il =====.**
- ✓ **usufrutto per 18/45 alla sig.ra ===== nata a ===== il =====.**

L’usufrutto della sig.ra =====, nata il ===== a ===== (====), risulta consolidato alla data del decesso avvenuto il 28-01-2014. (allegato n° 10 lett. -A- certificato di morte)

PLN Catastale Attuale

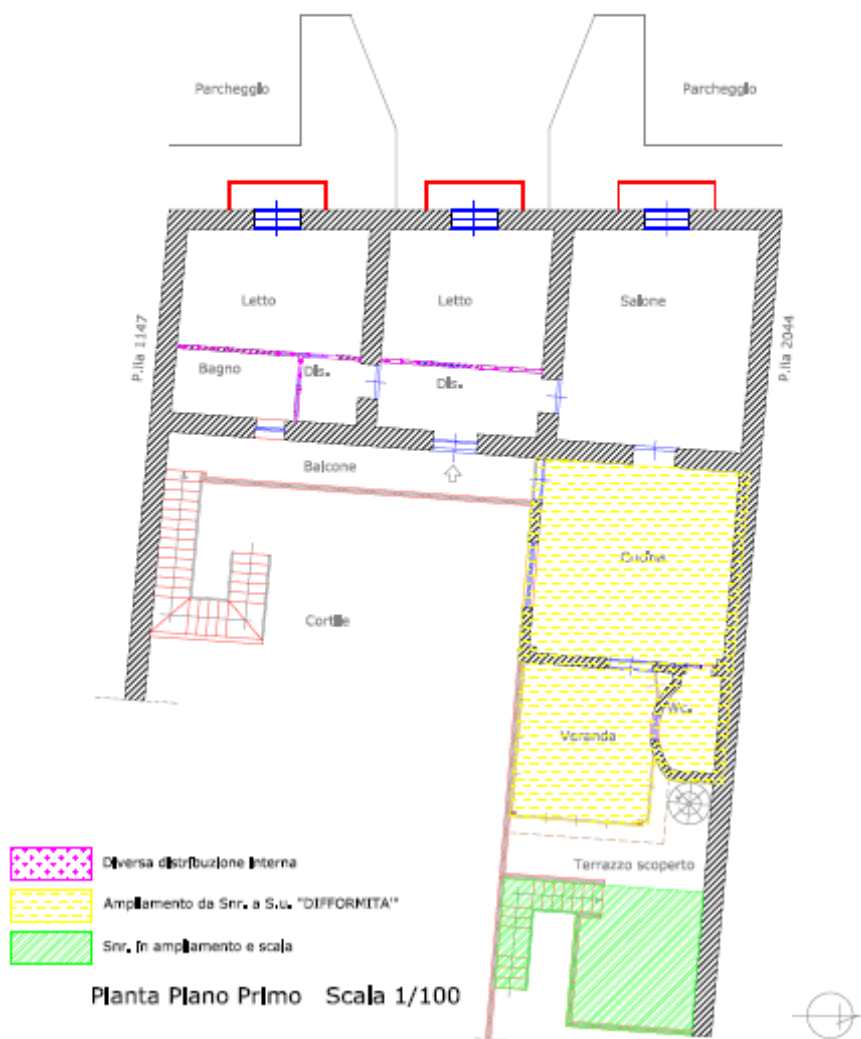
Foglio 1 P.IIIa 99 Sub 3 cat. A/2 cl. 2 cons. 5 vani R.C. €. 258,23 (allegato n° 6 lett. -B- planimetria)



Dalle verifiche effettuate presso L'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizi Catastali, si è accertato che i dati catastali identificano esattamente i cespiti. Il descritto stato dei luoghi, in riferimento all'appartamento non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine alla demolizione di parte di tramezzatura nel salone ed all'ampliamento sul terrazzo a prosieguo del detto salone, formante un vano cucina con wc. e veranda chiusa. (allegato n° 3 lett. -C- scheda difformità catastale)

COMUNE: MELITO DI NAPOLI
DIFFORMITA' RISPETTO SCHEDA CATASTALE
IMMOBILE "A" Via Roma

VIA ROMA



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 – piena ed intera proprietà di:

Appartamento ubicato al piano primo, composto da cinque vani catastali, suddiviso da ingresso-disimpegno, da due camere da letto, da un bagno principale, salone, cucina e wc. di servizio, tettoia chiusa e terrazzo scoperto a livello, oltre che da tre balconcini prospettanti Via Roma. Confinante a sud con p.lla 1147; a nord con p.lla 2044; ad ovest con via Roma, ad est con proiezione cortile, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli in ditta OMISSIS in proprietà/nuda proprietà e ===== in usufrutto, al foglio 1, particella 99, sub 3, Via Roma 531 (già 180), piano 1°, cat. A/2, cl. 2, vani 5, rendita catastale € 258,23.

L'usufrutto della sig.ra =====, nata il ===== a ===== (==), risulta consolidato alla data del decesso avvenuto il 28-01-2014. (allegato n° 10 lett. -A- certificato di morte)

Il descritto stato dei luoghi, in riferimento all'appartamento non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine alla demolizione di parte di tramezzatura nel salone ed all'ampliamento sul terrazzo a prosieguo del detto salone, formante un vano cucina con wc. e veranda chiusa.

L'intero fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è privo di qualsiasi titolo edilizio, trattandosi di fabbricato edificato prima 1940. Che per lo stesso sono state presentate a nome della Sig.ra ===== n.2 (due) richieste di condono edilizio ai sensi della Legge 326/06 in data 10.12.2004, prot. n.ro 21754 per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 1 e prot. n.ro

21755 per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 2. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Euro 240.900,00 (Euro Duecentoquarantamilanovecento/00)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli, e già riportate nel modulo di verifica della documentazione, ricerche presso lo Studio Notarile ===== in ===== e dal certificato notarile allegato alla procedura, è emerso che gli immobili di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Melito di Napoli al **foglio 1, particella 99, sub 3**, sono pervenuti al Sig. OMISSIS in piena proprietà (a seguito consolidamento di usufrutto) ed alla data del 08-02-2017 (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente), (*allegato n° 7 lett. -A- ispezione ipotecaria*), risultano di sua esclusiva proprietà in forza di :

1. Al sig.re **OMISSIS**, nato a ===== (==) il =====, per la nuda proprietà, con atto di cessione diritti del 14.10.1996 per =====, notaio in ===== iscritto nel ruolo dei distretti riuniti di =====, ===== e =====, al Repertorio n.30634, Raccolta n.3416, Registrato a Napoli il 29.10.1996 al n. 16710, in virtù del quale accettava il diritto di nuda proprietà, mentre al sig.re =====, nato a ===== (==) il ===== e alla sig.ra =====, nata a ===== (NA) il

===== il diritto di usufrutto con diritto di accrescimento, i seguenti immobili in Melito di Napoli (NA) alla Via Roma n. 531 e precisamente:

piccolo fabbricato composto a piano terra di tre terranei, di cui due esterni distinti con i civici n.533 e n.529 ed uno interno al cortile, ed al primo piano da appartamento di vani catastali cinque, con annesso giardino di pertinenza di metri quadrati milleottanta (mq. 1080), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli, partita 364, foglio 1, particelle:

- ✓ 99 sub 1 , via Roma n.169 p.t. cat. C/1, cl.2 cons. 135 r.c. £. 2.902.500
- ✓ 99 sub 2 , via Roma n.170 p.t. cat. A/5, cl.4 cons. 1 r.c. £. 90.000
- ✓ 99 sub 3 , via Roma n.170 p.1. cat. A/2, cl.2 cons. 5 r.c. £. 500.000
- ✓ 110 , via Roma n.170 p.t. cat. C/6, cl.2 cons. 18 r.c. £. 48.600
- ✓ e partita 2596, foglio 1, particella 206, are 10.80, frutteto cl.1 r.d. £. 64.800 r.a. £.30.240

dai Sig.ri coeredi:

=====, nato ===== (==) il =====
=====, nata ===== (==) il =====
=====, nata ===== (==) il =====
=====, nata ===== (==) il =====
=====, nata ===== (==) il =====
=====, nata ===== (==) il =====
=====, nata ===== (==) il =====
=====, nato a ===== (==) il ===== (erede =====)
e =====, nata a ===== (==) il =====.

Con lo stesso atto, =====, nato a ===== (==) il ===== riservandosi l'usufrutto, vendeva a OMISSIS, nato a ===== (==) il ===== la nuda proprietà della sua quota di un quinto (1/5) sull'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Roma, come meglio descritto sopra.

2. Ai sig.ri:

=====, nato a ===== (==) il =====
=====, nato a ===== (==) il =====
=====, nata a ===== (==) il =====
=====, nata a ===== (==) il =====
=====, nata a ===== (==) il =====
=====, nata a ===== (==) il =====
=====, nata a ===== (==) il =====

=====
=====, nata a ===== (==) il =====

=====
=====, nato a ===== (==) il =====

dalla successione di =====, nata a ===== (NA) il ===== ed
ivi deceduta il 20-04-1976, den. 4287 vol. 2325, Trascritta ai nn. 16479/14495- 28-07-1977.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

A) **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);

B) **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);

C) **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'unità immobiliare che forma un unico lotto ubicata al piano primo, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, costituito a piano terra da tre locali terranei, di cui due prospettanti via Roma ed uno interno al cortile, con annesso giardino di pertinenza. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada pubblica Via Roma, mediante un cancello carrabile e pedonale. Dall'androne si accede al cortile, dove mediante scala è possibile accedere all'unità immobiliare oggetto di stima.

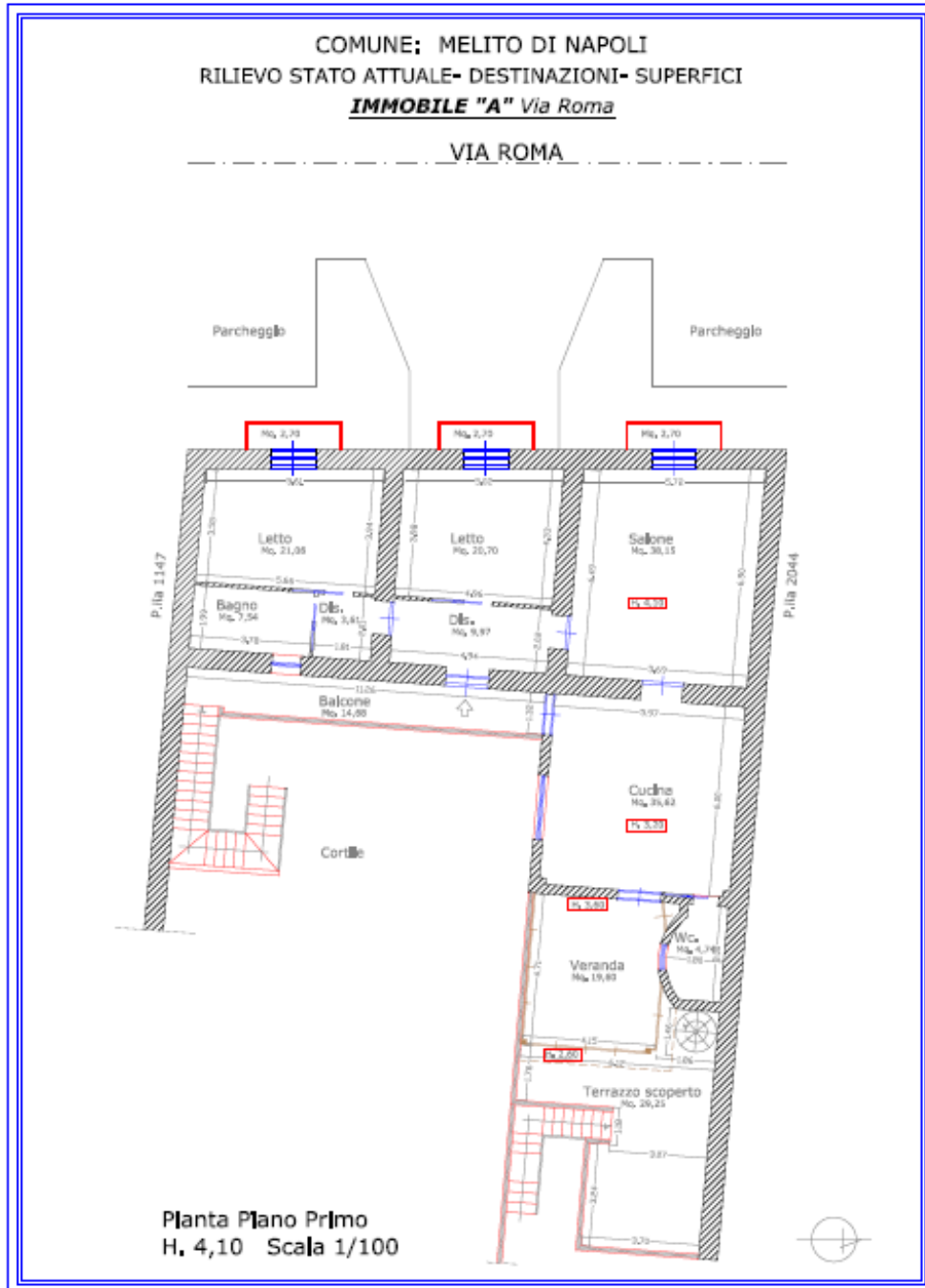
Dalle ricerche eseguite a nome dell' esecutato e dei dante causa, su richiesta dell'esperto con invio a mano del 17.02.2017 prot. n.0004167, (*allegato n° 4 lett. -A- istanza comune di melito di napoli*), estese oltre la data del 01/09/1967, non si è riscontrato il rilascio di alcun titolo edilizio, né tantomeno rilasciato alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.

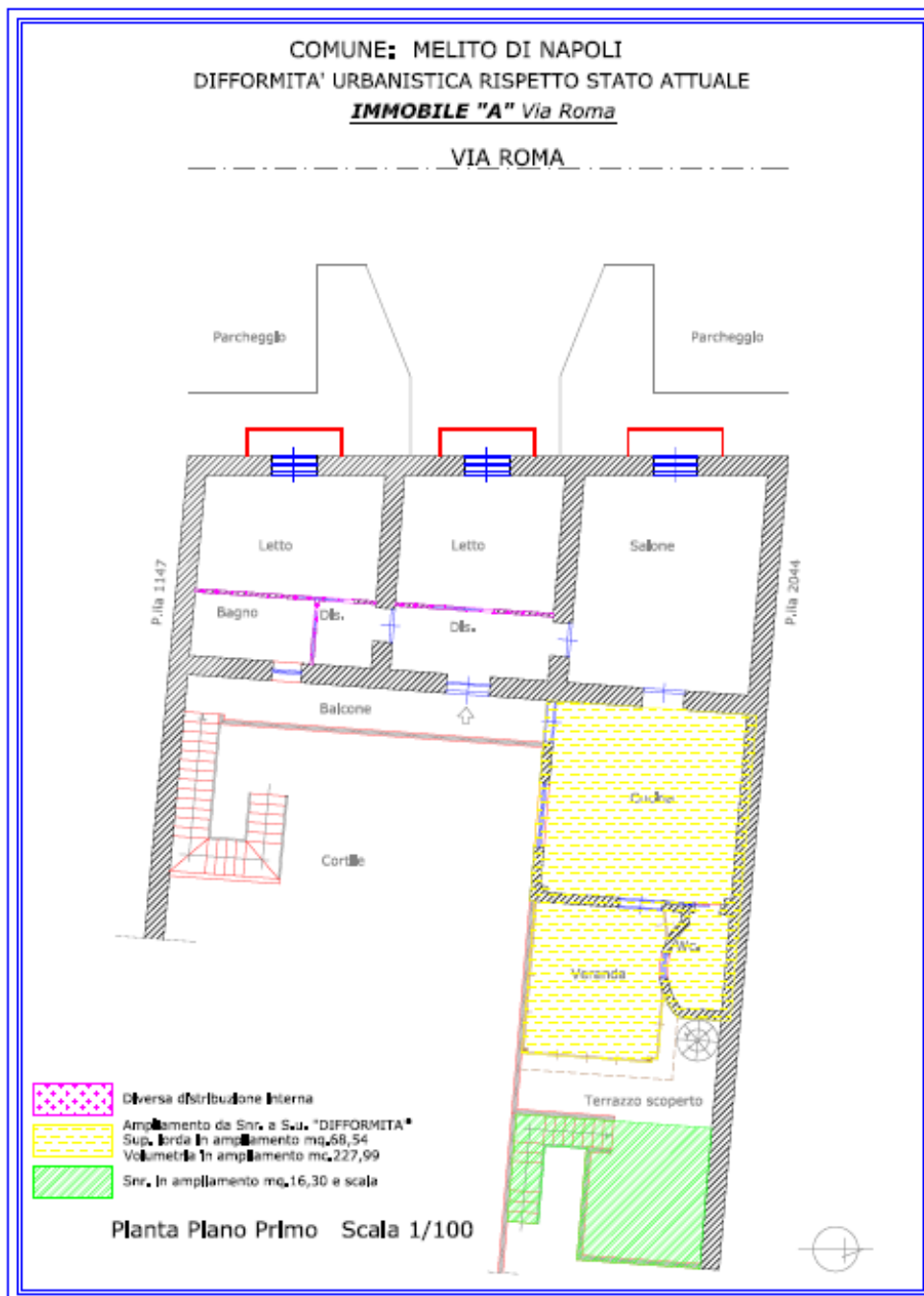
Dalla certificazione rilasciata dal Responsabile Settore V Assetto e Sviluppo del Territorio del Comune di Melito di Napoli in data 30.05.2017 prot. n.0012331, il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è privo di qualsiasi titolo edilizio, trattandosi di fabbricato edificato prima del 1940. La parte prospettante Via Roma, così come riportato nella scheda catastale risalente al 1939, si può ritenere legittima in quanto antecedente alla cosiddetta "legge urbanistica" legge 17 agosto 1942 n.1150. Che per lo stesso sono state presentate a nome della Sig.ra ===== n.2 (due) richieste di condono edilizio ai sensi della Legge 326/06 in data 10.12.2004, prot. n.ro 21754 per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 1 e prot. n.ro 21755 per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 2. Non risulta ordine di demolizione del bene. (*allegato n° 4 lett. -B- certificazione*).

Non risulta l'esistenza presso l'UTC del Comune di Melito di Napoli, di alcuna pratica per l'esecuzione di lavori all'unità abitativa oggetto di perizia, in ordine alla demolizione di parte di tramezzatura nel salone ed all'ampliamento sul terrazzo a prosieguo del detto salone, formante un vano cucina con wc. e veranda chiusa. Essi sono da ritenersi eseguiti in assenza di atti legittimanti.

Allo stato attuale:

- per l'unità immobiliare al piano primo si riscontra sostanziale difformità con l'attuale consistenza e configurazione planimetrica dell'immobile rispetto a quanto riportato nella scheda catastale (unica rappresentazione di data certa), (*allegato n° 3 lett. -A- rilievo planimetrico stato attuale*); (*allegato n° 3 lett. -B- scheda difformità urbanistica*), e (*allegato n° 6 lett. -B- planimetria catastale*), (*allegato n°3 lett. -C- scheda difformità catastale*).

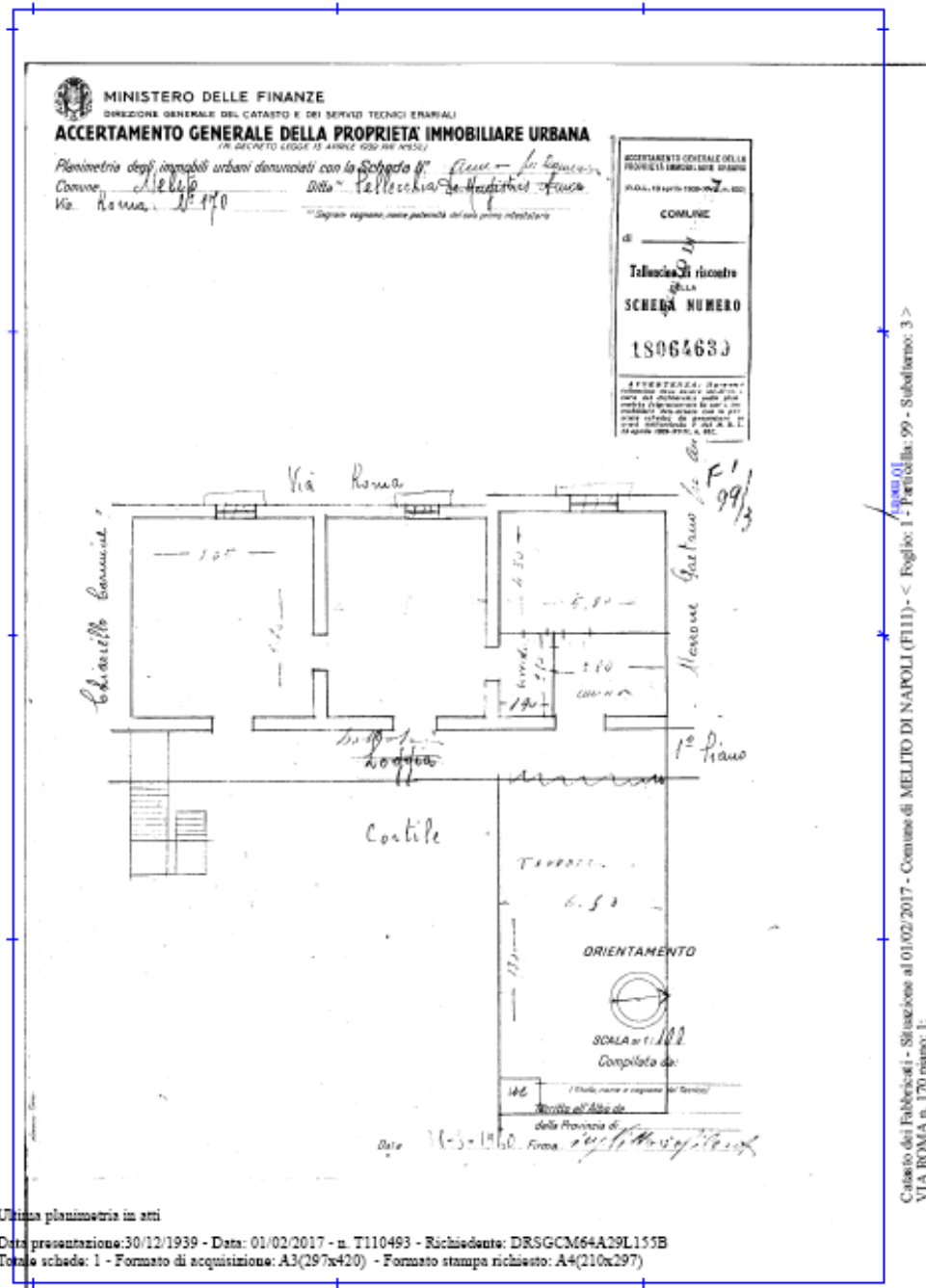


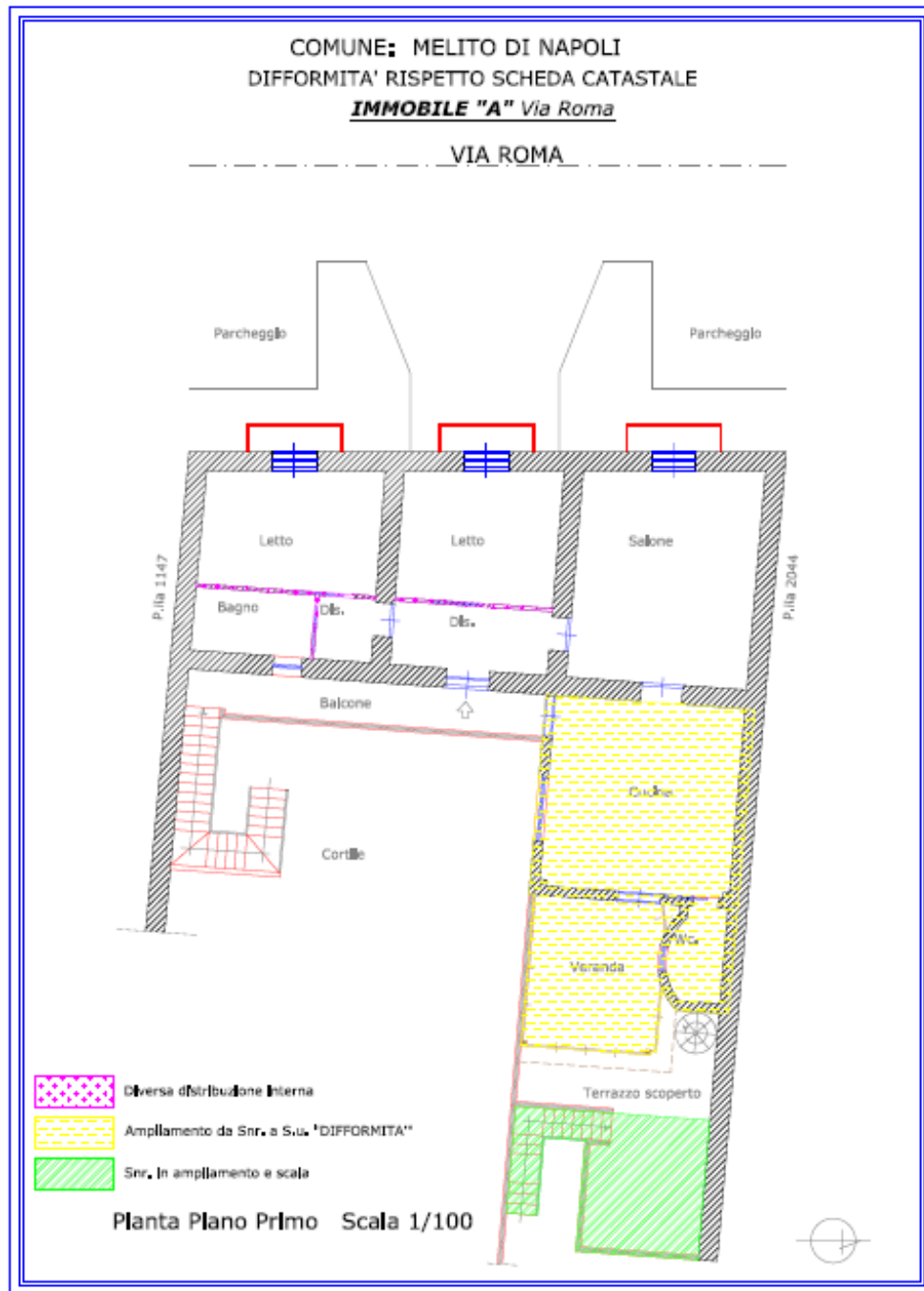


PLN Catastale Attuale

Foglio 1 P.IIIa 99 Sub 3 cat. A/2 cl. 2 cons. 5 vani R.C. €. 258,23 (allegato n° 6 lett. -B- planimetria catastale)

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 01/02/2017 - n. T110493 - Richiedente: DRSGCM64A29L155B





Tutte le opere sopra descritte in difformità, inerente l'unità immobiliare al piano primo, risalgono a data posteriore alla scheda catastale con data certa 30/12/1939. (*allegato n° 6 lett. -B- planimetria catastale*).

Alla luce di quanto emerso si desume che l'ufficio tecnico preposto del Comune di Melito di Napoli non sia al momento a conoscenza delle difformità riscontrate all'unità immobiliare al piano primo in corso di consulenza.

Lo scrivente si è più volte interfacciato con il responsabile dell'UTC del Comune di Melito di Napoli, e da quanto appreso all'ampliamento sul terrazzo a prosieguo del salone, formante un vano

cucina con wc. e veranda chiusa è da ritenersi abusivo e non suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e comunque non dopo aver presentato pratica edilizia. Mentre limitatamente alla diversa distribuzione interna, è sanabile con DIA/SCIA o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisto in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali.

L'immobile ricade in zona "A" Vecchio Centro, secondo il P.R.G. vigente, tutta la zona potrà essere sottoposta a interventi preventivo con piano di recupero ai sensi e nei modi del Titolo IV della legge n.457 del 5-05-1978. Gli interventi saranno realizzati tramite suddivisione in comparti, costituenti le unità minime d'intervento. Tali comparti, interessanti un'area di almeno 1000 mq., possono essere attuati mediante sub-comparti, previsti in uno studio urbanistico preventivo dell'intero comparto predisposto dall'Amministrazione Comunale o dai proprietari consorziati secondo le prescrizioni delle norme di attuazione.

Dai documenti depositati dal creditore si evince che le ragioni del credito, per le quali è stato eseguito il pignoramento risalgono a data successiva alla legge 326 del 2003 pertanto, pur se si accertasse che alcuni abusi sono stati commessi nell'arco di tempo che va da febbraio 2003 al 31 dicembre 2003, non può trovare applicazione il combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 2001.

Il sottoscritto, non essendovi certezza che parte degli ampliamenti praticati possano essere sanati, ha ritenuto opportuno di prendere in considerazione l'abbattimento di quanto realizzato abusivamente pertanto, nella determinazione del valore finale dell'immobile, ha tenuto conto dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi. In ordine a:

- Smontaggio infisso in alluminio di chiusura della tettoia (veranda);
- Smontaggio della struttura in legno lamellare, compreso doghe, copertura, gronde e pluviali;
- Smontaggio portoncino con infisso (ingresso secondario), porta-balcone e finestra in alluminio nella cucina;
- Smontaggio finestra in alluminio nel wc;
- Demolizione solaio e pareti di chiusura dell'attuale cucina e wc. di servizio;
- Rimozione di parte della pavimentazione e rivestimento;
- Manutenzione all'impianto elettrico;
- Manutenzione all'impianto idrico;
- Montaggio di infisso porta-balcone al vano di accesso all'attuale salone;
- Intonaco civile su pareti;
- Preparazione fondo con isolante e pitturazione delle pareti;
- Ponteggio metallico.

Il tutto compreso gli oneri di trasporto a rifiuto e oneri di discarica autorizzata.

Per quanto riguarda le opere interne (diversa distribuzione degli spazi interni) che potrebbero essere

sanate, sotto forma di DIA/SCIA in sanatoria ai sensi dell' art. 37 del D.P.R. 380 del 2001 e previo Accertamento di Conformità.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi, regolarizzazione delle difformità, gli oneri tecnici per la predisposizione di tutti gli elaborati tecnico-amministrativi, diritti di segreteria ed eventuale sanzione pecuniaria, fatto salvo altre spese e/o oneri richiesti dal Comune di Melito di Napoli, un importo a corpo che ammontano ad **euro 15.000,00** circa, (oltre IVA/CP. Tecnico).

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

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

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

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Il bene in oggetto, rientra nella disponibilità diretta del debitore esecutato, ovvero risulta occupato dal Sig.re OMISSIS con il proprio nucleo familiare anche se con residenza in Via =====, dal 21.01.2003. (allegato n° 9 lett. -B- certificato di residenza storico)

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

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 l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota,*

e quindi di **altre procedure esecutive**, 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).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, è emerso che tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

A.1 Domande giudiziali: **Nessuna**

A.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**

A.3 Convenzioni matrimoniali e provv. nti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**

A.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuna**

A.5 Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuna**

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

B.1 Iscrizioni ipotecarie: **Nessuna**

B.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc):

1. Trascrizione del 17/09/2014 ai nn. 42942/28208 relativa a verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord in data 26/08/2014, rep. 6793, a favore di **SOLIMANDO MARCELLO** nato a Napoli il 26.03.1970 c.f. SLM MCL 70C26 F839A, contro OMISSIS, gravante per la piena proprietà sugli immobili oggetto della presente procedura.

B.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):*

I costi riguardano, opere per il ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione delle difformità, gli oneri tecnici per la predisposizione di tutti gli elaborati tecnico-amministrativi, diritti di segreteria e sanzione pecuniaria, fatto salvo altre spese e/o oneri richiesti dal Comune di Melito di Napoli, che ammontano ad **euro 15.00,00** (oltre IVA/CP. Tecnico)

B.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):*

Immobile A: L'attuale rappresentazione grafica della planimetria catastale, risulta difforme, rispetto all'effettivo stato dei luoghi per le seguenti motivazioni: in ordine alla demolizione di parte di tramezzatura nel salone ed all'ampliamento sul terrazzo a prosieguo del detto salone, formante un vano cucina con wc. e veranda chiusa. Si fa notare che ripristinando lo stato dei luoghi con intervento edilizio per opere interne, sarà necessario comunicare solo la variazione planimetrica per diversa distribuzione interna. Sarà a cura dell'eventuale aggiudicatario la redazione delle "nuove" planimetrie catastali: il peso economico per tali variazioni catastali ammonta approssimativamente a € 600,00 oltre IVA e CP. ulteriore peso che andrà dedotto dal prezzo base di stima

In relazione al quesito di cui sopra oltre a quello indicato non vi è nulla da riferire, (*allegato n° 7 lett. -A- ispezione ipotecaria*) e relazione notarile agli atti.

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

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

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al: **Foglio 1, part.lla 99 sub 3**, non ricade su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso. (*allegato n° 4 lett. -B- certificazione*).

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.

Dalle ricerche effettuate presso la Regione Campania, Unità Operativa Dirigenziale Foreste Ufficio Usi Civici, a seguito contatto telefonico, è emerso che nel territorio di pertinenza del Comune di Melito di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici, da Ordinanza del R. Commissario per la Liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise del 5 marzo 1928.

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.

L'immobile dove fa parte il bene oggetto di pignoramento, risulta non costituito il condominio, essendo unico proprietario.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è nulla da riferire.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio metodo analitico) in quanto gli elementi raccolti risultano poco attendibili ed insufficienti per esprimere il valore. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziale avvenute di recente nella zona dove sorgono gli immobili, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

METODO DI CONFRONTO

L'indagine di mercato svolta riguarda immobili aventi le stesse caratteristiche dell'unità abitativa pignorata, ricadenti nelle zone limitrofe. Questa è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Melito di Napoli (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto. Non è stato possibile ottenere prezzi certi su transazione di immobili simili a quello pignorato, in quanto negli atti di compravendita i prezzi indicati risultano non attendibili per vari motivi. Pertanto, i valori di mercato

che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore. Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile, in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dalle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari interpellate, ovvero quali "Tecnocasa", e "Gabetti" con sede in Melito di Napoli e Giugliano in Campania, oltre a "Borsino Immobiliare", per la specifica tipologia e stato d'uso degli immobili, le indicazioni di prezzo fornite sono state:

- Lotto unico €mq. 1.443,00

Infine, dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre 2016 per il Comune di Melito di Napoli, zona Centrale/Centro: Via Roma e Corso Europa, (da confine settentrionale a incrocio con Via Madonnelle) codice di zona B2, ambito nel quale rientrano gli immobili pignorati, si riscontrano i seguenti valori di mercato, per uno stato di conservazione normale:

- Quotazioni Immobiliari OMI:

€mq. 1.050,00 – 1.600,00 per abitazioni civili riferite alla sup. commerciale

€mq. 730,00 – 1.100,00 per abitazioni di tipo economico riferite alla sup. commerciale

€mq. 700,00 – 1.050,00 per box di tipo normale riferite alla sup. commerciale

€mq. 1.100,00 – 1.650,00 per ville e villini riferite alla sup. commerciale

Il valore fornito dall'OMI risulta vicino a quelli forniti dalle agenzie immobiliari, pertanto si ritiene che vada opportunamente considerato. Nel caso di specie ci troviamo di fronte ad un immobile di discreta metratura, con ottima funzionalità e comodità di utilizzo. Pertanto si analizzeranno le caratteristiche positive e negative.

STIMA LOTTO UNICO

Per l'immobile identificato dal lotto unico i diversi aspetti positivi che lo caratterizzano, sono:

- anche se di vecchia costruzione, si presenta in discreto stato di conservazione;
- ha una distribuzione planimetrica funzionale;
- infissi interni di ottima qualità e buono stato di manutenzione.
- finiture interne in buono stato e di ottima qualità;

Mentre gli aspetti non positivi sono:

- assenza di copertura alla scala di accesso al piano primo.

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età,

piano, zona panoramica, semiindipendente, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadrato di superficie commerciale) di €/mq. 1.409,00 per il bene oggetto di perizia.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile mediante l'attribuzione dei punti di merito. Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 35 a 50 anni	0,80
oltre i 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,20
Calcestruzzo Armato	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	

Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Piano attico con ascensore	1,15
Disposto su due o più livelli senza ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli con ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	
In possesso al debitore	1,00
Locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per gli immobili in oggetto, l'esperto ha ritenuto di dover applicare i coefficienti di seguito indicati:

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Centrale	1,40
AMBIENTALI	Ottime	1,00
TECNICO-FUNZIONALI	Ottime	1,00
TIPOLOGICHE	Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	Ristrutturazione totale	1,00
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,20
SERVIZI NON ORDINARI	Presenti	1,20
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00
Coefficiente definito correttivo		1,18

Per l'appartamento quindi $Vm/mq. = € 1409,00 \times 1,18 = €/mq. 1662,62$

Pertanto il valore di mercato del LOTTO UNICO è pari a:

Lotto unico mq. 199,44 x €/mq. 1.662,62 = € 331.592,93

Procedimento di Stima Indiretta (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontati al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;

le spese di manutenzione, tributi, imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

Rlt *reddito lordo totale*: pari al canone annuo di affitto stimato (€/mq. 4,00) e cioè circa (€/m 797,76)

Canone mensile € 797,76 x 12 mesi (rate anticipate) = € 9.573,12

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 25% del reddito lordo, per cui:

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Sf + I) = \text{circa } 25\% = € 9.573,12 - 25\% = € 7.179,84$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della vacanza residenziale del cespite, può essere quantificato in 3,0% = r

Valore di capitalizzazione del reddito $V_0 = Bf / r = € 239.328,00$

Quindi, il valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 239.328,00

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

a) valore per capitalizzazione di reddito = € 239.328,00

b) valore di mercato per comparazione dei beni = € 331.592,93

Vista una certa differenza tra i due metodi, si ritiene di assumere come il più probabile valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale il:

Valore di mercato del bene = (€ 239.328,00 + € 331.592,93)/2 = € 285.460,46

Al sopra determinato valore di mercato occorre operare le detrazioni previste dal G.E. nel mandato ricevuto, che consistono in:

Adeguamenti e correzioni della stima, tale importo, sarà decurtato:

	Al valore precedente va applicata una riduzione del 10% perché trattasi di unità venduta da procedimenti giudiziali rispetto ad una vendita al libero mercato:	€ 28.546,05
	Costi forfettari per la regolarizzazione urbanistica, demolizione e oneri tecnici:	€ 15.000,00
	Redazione Attestato di Prestazione Energetica:	€ 400,00
	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
	Spese tecniche di regolarizzazione catastale :	€ 600,00
	Spese di liberazione forzosa dell'immobile:	€ 0,00
	Compenso dovuto ex art. 7 D.M. 25/05/1999 n. 313 al notaio che sarà delegato per la vendita o per le operazioni post vendita:	€ 0,00
	Cancellazione delle formalità pregiudizievoli (n.... trascrizione pignoramento + n. ... iscrizione di ipoteca)	€ 0,00

Prezzo base d'asta dell'immobile		
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 0,00
	Valore complessivo del lotto (approssimato alle migliaia):	€ 0,00
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 240.914,38
	Valore complessivo del lotto (approssimato):	€ 240.900,00

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti e dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare, per scienza e coscienza, che il più probabile valore venale del bene immobile, di cui al **LOTTO UNICO - Prezzo proposto per la vendita € 240.900,00**

(Euro Duecentoquantamilanovecento/00)

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

Il bene non ricade nelle precedenti condizioni in quanto ne è stata pignorata la piena proprietà.

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

La residenza anagrafica del Sig.re OMISSIS alla data del pignoramento 17.09.2014 e data del rilascio del certificato 03.03.2017, risulta essere in ===== in Via =====, ===== dal 21.01.2003. (allegato n° 9 lett. -B- certificato di residenza storico).

In merito al regime patrimoniale, alla data del 14.10.1996 (data di acquisto diritti dell'immobile oggetto di pignoramento), il sig.re OMISSIS, era celibe, avendo contratto matrimonio in data 03.06.2000, confermato dall'Ufficiale di Stato Civile di Melito di Napoli mediante certificazione rilasciata in data 17-02-2017, (allegato n° 9 lett. -A- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ALLEGATO N° 1

✓ LETT - A - SPECIFICA COMPETENZE PROFESSIONALI;

- ALLEGATO N° 2

✓ LETT - A - 1° VERBALE DI SOPRALLUOGO;

✓ LETT - B - 2° VERBALE DI SOPRALLUOGO;

- ALLEGATO N° 3

✓ LETT - A - RILIEVO PLANIMETRICO STATO ATTUALE P. 1°;

✓ LETT - B - SCHEDA DIFFORMITA' URBANISTICA P. 1°;

✓ LETT - C - SCHEDA DIFFORMITA' CATASTALE P. 1°;

- ALLEGATO N° 4

✓ LETT - A - ISTANZA COMUNE DI MELITO DI NAPOLI;

✓ LETT - B - CERTIFICAZIONE;

- ALLEGATO N° 5

✓ RILIEVO FOTOGRAFICO da n° 1 a n°34;

- ALLEGATO N° 6

- ✓ LETT - A - VISURA STORICA CATASTALE FABBRICATO sub 3;
- ✓ LETT - B - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE sub 3;
- ✓ LETT - C - VISURA STORICA TERRENI;
- ✓ LETT - D - MAPPA CATASTALE;

- ALLEGATO N° 7

- ✓ LETT - A - ISPEZIONE IPOTECARIA;

- ALLEGATO N° 8

- ✓ LETT - A - CARTA TECNICA CITTA' DI MELITO DI NAPOLI con individuazione immobile;
- ✓ LETT - B - FOTO SATELLITARE;

- ALLEGATO N° 9

- ✓ LETT - A - CERTIFICATO ATTO DI MATRIMONIO;
- ✓ LETT - B - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO;
- ✓ LETT - C - CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA;
- ✓ LETT - D - ATTO CESSIONE DIRITTI;

- ALLEGATO N° 10

- ✓ LETT - A - CERTIFICATO DI MORTE;

- ALLEGATO N° 11

- ✓ LETT - A - FOGLIO INFORMATIVO;

Aversa lì 09.10.2017 data deposito

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. =====