

---

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**ESPROPRIO IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da

**UBI BANCA – UNIONE BANCHE ITALIANE**

*contro*

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. 619/19

**Giudice Dott.ssa**  
**Margherita Lojodice**

**RAPPORTO DI STIMA**

**Lotto Unico**  
**Ufficio e Box auto**

*Tecnico incaricato: Arch. \*\*\*\*\**  
*iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta al N. \*\*\*\**  
*iscritta all'Albo del Tribunale di S. MARIA C. VETERE*  
*C.F. \*\*\*\**

*con studio in \*\*\*\*\**  
*telefono fax: \*\*\*\*\**  
*cellulare: \*\*\*\*\**  
*e-mail: \*\*\*\*\*@hotmail.it*

---

## **ALLEGATI: LOTTI TRE – QUATTRO**

- 1.** Verbali sopralluoghi
- 2.** Rilievi Fotografici
- 3.** Rilievi Planimetrici
  - 3.1. Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare*
  - 3.2. Planimetria Appartamento-Garage con coni ottici*
  - 3.3. Confronto Planimetrie Stato dei Luoghi-Catastale e Da Concessioni*
- 4.** Visure Catastali
  - 4.1. Estratto di Mappa Catastale*
  - 4.2. Elenco Immobili*
  - 4.3. Visure Storiche*
  - 4.3. Planimetrie Catastali*
- 5.** Ispezioni Ipotecarie
- 6.** Certificazioni Pratiche Edilizie
  - 6.1. Concessione Edilizia n°55/2002 del 13/06/2002*
  - 6.2. Pratica con Grafici della Variante alla Conc.Edil.109/2001 del 06/12/2001*
  - 6.3. Relazione Sopralluogo da Richiesta n°3832 del 27.11.2009*
  - 6.4. Notifica Invito Resp. Uff. Tecn. in Ord. alla Procedura Penale n..12803/13*
- 7.** Certificati
  - 7.1. Certificato di Stato Civile*
- 8.** Atto di Compravendita
  - 8.1. Atto Di Ludovico \*\*\*\*\* Del 07/10/2009*
  - 8.2. Atto Di Compravendita Notaio Pasquale \*\*\*\*\* Del 23/01/2006*
  - 8.3. Atto Di Compravendita Notaio Pasquale \*\*\*\*\* Del 21/02/2002*
  - 8.4. Atto Di Compravendita Notaio Ugo \*\*\*\*\* Del 16/12/1971*
- 9.** Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto
- 10.** Istanze e Solleciti
- 11.** Verbale Giuramento
- 12.** Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale
  - 11.1. Avv.to Marco Di Somma, Procuratore del Creditore Procedente*
  - 11.2. Avv.to Marco Pesenti, Procuratore del Creditore Procedente*
- 13.** Onorario

## **PREMESSA**

Con atto a me notificato il giorno 12/02/2021 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. \*\*\*\*\*\*, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero \*\*\*\*\* e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 662, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 619/19:

**UBI BANCA contro \*\*\*\*\***

In data 17/05/2021, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano elencati i quesiti.

## **PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI**

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici del Registro Immobiliare (*vedi alleg. n°5*) e l'Ufficio Tecnico Catastale (*vedi alleg. n°4*) di Napoli. In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo Posta Certificata e in seguito per via breve, eseguita dalla sottoscritta, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili per cui è causa, Ufficio e box auto, ubicati nel Comune di Melito (NA), Parco Primavera, Via Madonne delle Grazie, 23.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 09/07/2021 alle ore 10,30 (*vedi alleg. n°1*). In questa data la sig.ra \*\*\*\*\* Francesca, in qualità di compagna del Sig.r \*\*\*\*\*\*, consente, alla sottoscritta unitamente al custode dr. Marco Russo, l'accesso ai cespiti per cui è causa. Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso. Si invitò la sig.ra a produrre, se in suo possesso, ogni eventuale nota o documentazione ritenuta opportuna. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune di Melito (NA), ha espletato indagini agli uffici tecnici, urbanistici, abusivismo, al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori. Nel contempo ho richiesto il certificato di stato civile dell'esecutato.

***Inoltre dalle indagini espletate all'ufficio tecnico è emerso che l'intero complesso immobiliare "Parco Primavera", di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è interessato da ordinanza di custodia cautelare in un giudizio per contestazioni di reato di***

*lottizzazione abusiva con implicazioni e contestazioni di cui al “codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione” (come meglio chiarito al paragrafo “6”). Questa condizione ha determinato un rallentamento delle normali attività peritali portando la sottoscritta ad una richiesta di istanza di proroga ed un successivo ritardo di consegna dell’elaborato peritale in quanto la mole dei fascicoli, causa indagini, risultavano parte irreperibili e parte in totale disordine.*

Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

### **Verifica preliminare**

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

Verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c. p.c.**

In particolare, l’esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l’estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l’eventuale mancaza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l’esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell’esecutato.

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta ed i relativi *moduli per il controllo documentazione esperto* è stato consegnato (*vedi alleg. n°9*). Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** che risale, in riferimento agli immobili pignorati, ad un atto derivativo di Compravendita del Notaio E. Ludovico del 07/10/2009 è antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuto il 07/01/2020.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico bensì questi dati emergono dalla certificazione notarile sostitutiva.

## PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

### 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti 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:

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

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

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

Gli immobili oggetto di pignoramento riguardano un Ufficio al P1 e un box auto al PS1, ubicati nel comune di Melito di Napoli (NA), in via Madonne delle Grazie, 23 P.co Primavera. Attualmente, l'immobile Ufficio (cat. A/10), è adibito ad appartamento.

Gl'immobili sono riportati in catasto come segue:

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Melito di Napoli (NA), Foglio 2, p.lla 1286  
**appartamento:** sub. 8, cat. A/10, cl. 1, cons. 3 vani, Sup. Cat. 57 m<sup>2</sup>, rendita € 604.25, piano: 1, interno: 3;

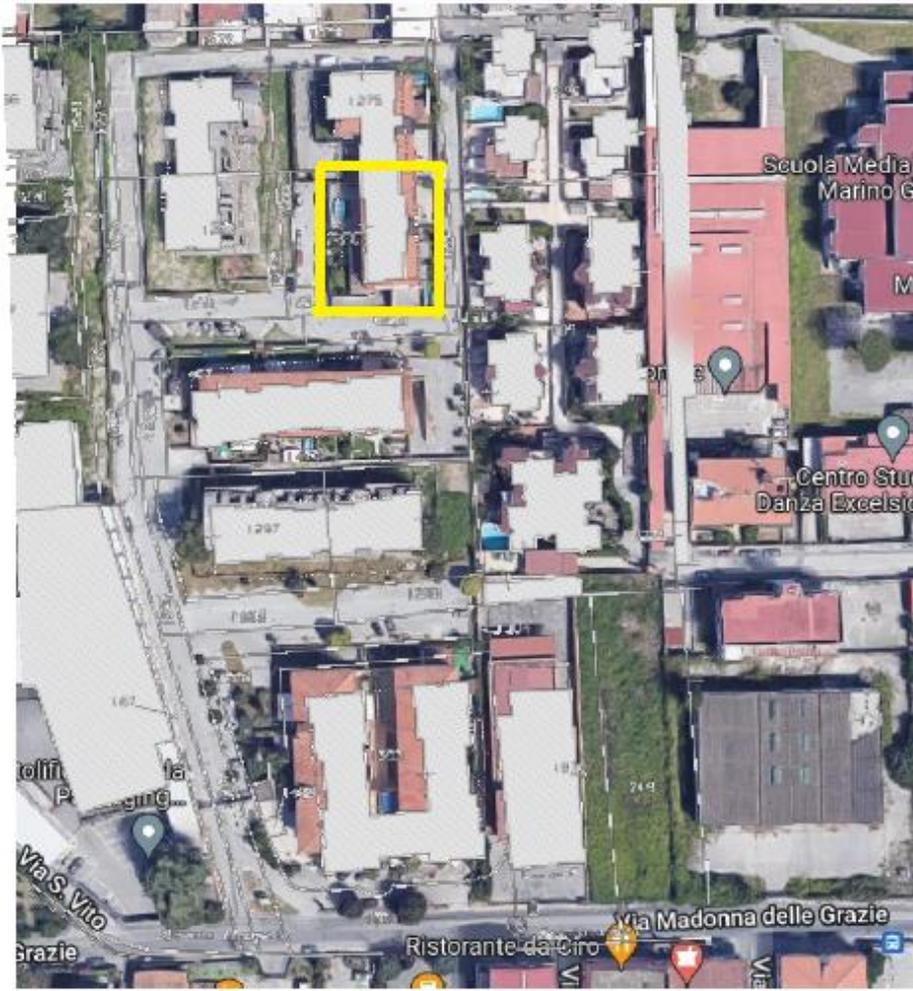
**I. box auto:** sub.27, cat. C/6, cl. 4, cons. 20 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 22 m<sup>2</sup>, € 39,25. piano: S1;  
Intestatario catastale dei sub e proprietario, per la quota di 1/1 è il sig.r:

- \*\*\*\*\* nato a Napoli il 05/01/1987 C.F. \*\*\*\*\*

Indirizzo catastale dei due sub: Via Madonna delle Grazie,23.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di Compravendita.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che le unità pignorate sono in corrispondenza della originaria **particella 1286 del foglio 2** del Comune di Melito di Napoli (NA).



LEGENDA	
	MAPPA CATASTALE

 N ORIENTAMENTO
---

SOVRAPPOSIZIONE  
 MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE

**- sub 8, confini:**

<i><b>Orientamento</b></i>	<i><b>Confinante</b></i>
Sud	Con vano scala C
Est	Con viale interno parco
Ovest	Con sub 9, proprietà *****

**- sub 27, confini:**

<i><b>Orientamento</b></i>	<i><b>Confinante</b></i>
Sud	Con Box auto n. sub 28
Nord	Con Box auto sub 26
Est	Con Corsia di Manovra

Date le caratteristiche strutturali, la natura dei beni in esame la sottoscritta procede alla formazione di **Lotto Unico**, prevedendo per il sub 8, attualmente adibito ad appartamento, il ripristino dello stato dei luoghi.

## 2. Elencazione individuazione e descrizione materiale del Lotto Unico

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

### **Informazioni sulla città: Melito di Napoli**

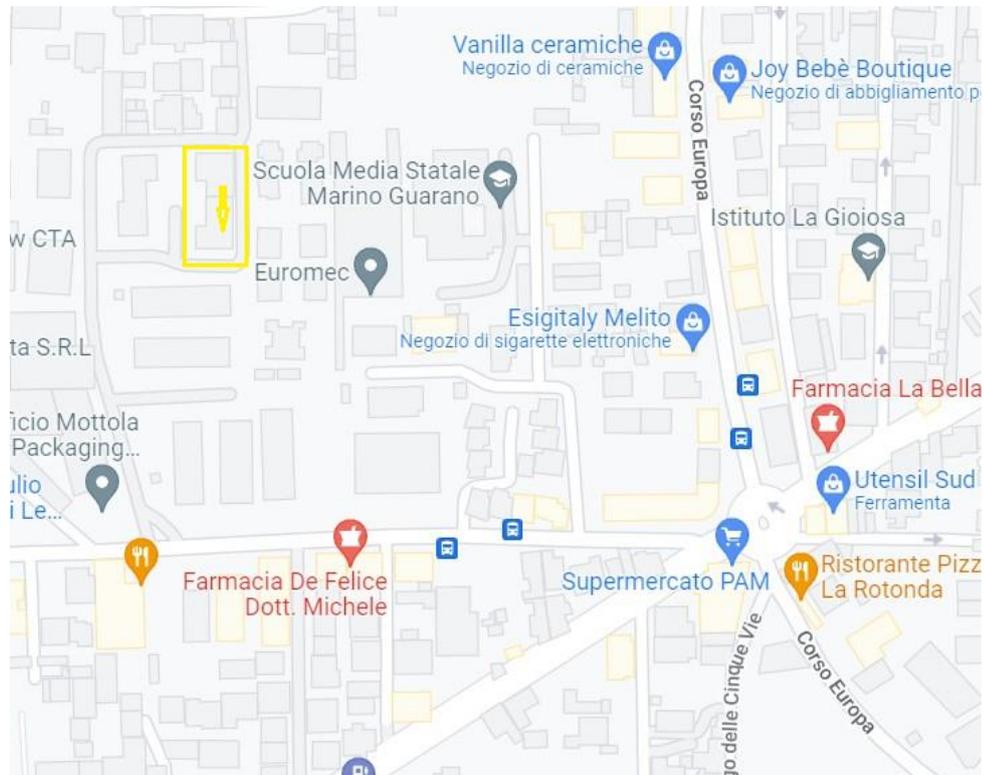
Melito di Napoli è un comune italiano di 37 904 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. Situato a nord di Napoli ai limiti dei quartieri di Scampia e Secondigliano, è di fatto inglobato nella periferia settentrionale della metropoli partenopea, inoltre confina anche con i popolosi comuni di Sant'Antimo, Casandrino e Giugliano in Campania. Melito è attraversata dalla ex Strada statale 7 bis di Terra di Lavoro e dalla Circumvallazione Esterna di Napoli che attraversa il comune per poi condurre al Lago Patria (Giugliano). L'Asse Mediano collega Melito con i principali centri dell'hinterland, mentre l'Asse Perimetrale di Melito-Scampia, connessa all'Asse Mediano, collega Melito con la zona settentrionale del capoluogo (Scampia, Chiaiano, Capodichino-Secondigliano).

Melito è servito da autolinee in servizio pubblico svolte dalle società CTP e ANM che percorrono la viabilità provinciale.

Classificazione sismica e climatica

<b>Zona sismica</b> 2	<b>Zona climatica</b> C	<b>Gradi giorno</b> 1.194
--------------------------	----------------------------	------------------------------

**FOTO n.1**



 LOTTO UNICO

La zona dove insiste il **LOTTO UNICO** (cfr. foto n.1) è riparata dal traffico della città, ma presenta tutti i servizi e comodità a pochissima distanza.

#### □ **Informazioni Generale sul Lotto Unico**

Il Lotto Unico sito nel Comune di Melito di Napoli, fa parte di un complesso immobiliare edificato nel 2002, denominato Parco Primavera. Ad esso si accede da Via Madonna delle Grazie, 23. Il fabbricato dove insiste il Lotto Unico è contraddistinto con la lettera 'C' ed è costituito da:

- piano interrato, adibito ad uso garage e deposito delle materie prime;
- piano terra, adibito a laboratori artigianali e servizi igienici;
- piano primo, adibito a spazio espositivo e uffici vendita;
- secondo piano, adibito a residenze dei proprietari e/o custodi e uffici.

La copertura è a tetto a falde inclinate, praticabile e pavimentato con possibilità di allocarvi degli ambienti destinati all'installazione di impianti tecnologici e depositi occasionali.

Il fabbricato presenta affacci su due prospetti (est ed ovest).

L'accesso alla scala 'C' è posto ad ovest attraverso vialetto interno al parco, così come dimostra la *foto n.2*.

Le aree esterne ai fabbricati del parco primavera sono in parte utilizzate per spazi di manovra, carico e scarico dei materiali ed in parte attrezzati a verde.

**Foto n.2**



□ **Descrizione Lotto Unico**

Il Lotto unico in oggetto è costituito da un ufficio, attualmente adibito ad appartamento, posto al primo piano interno 3 e da un box auto al piano interrato, con annesse pertinenze condominiali, ovvero: una pro quota della corte al piano terra, dell'androne e del vano scala, distinti con la p.lla 1286 sub 1, per l'ufficio al primo piano; mentre pertinenziale al box auto, sub 27 sono: la rampa di accesso e l'area di manovra al piano interrato, distinte con la p.lla 1286 sub 18.

UFFICIO al P1

Presenta accesso da vano scala 'C' a cui si accede attraverso un cancelletto in ferro posto su vialetto condominiale interno di P.co Primavera (*cfr. foto n.3-4*).

Foto n.3



Foto n.4



Il vano scala presenta pareti intonacate rifinite con pittura lavabile di colore bianco, la pavimentazione è in mattonelle quadrate in grès di colore grigio chiaro, i gradini delle rampe presentano rivestimento in marmo di colore bianco e balaustra in ferro di colore \*\*\*\*\*scuro. (cfr. foto n.5-6)

Foto n.5

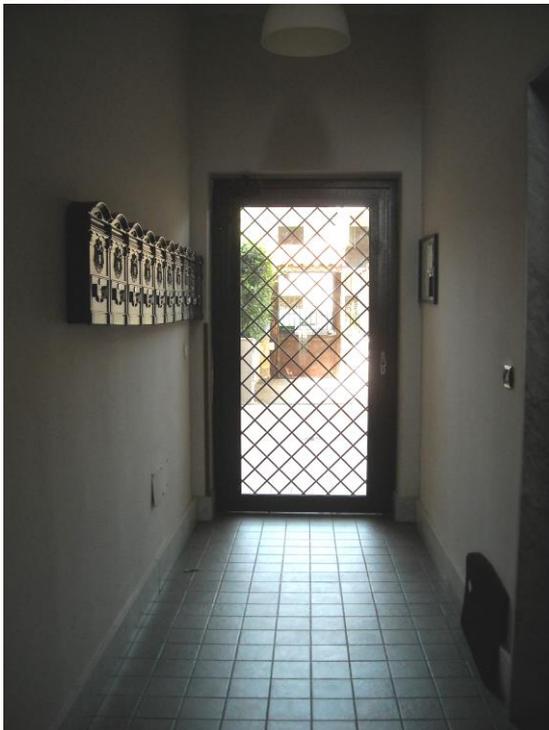


Foto n.6



Allo smonto della seconda rampa di scale, il portoncino d'ingresso all'appartamento è posto sulla destra, esso presenta lo scheletro in ferro blindato e rivestimento in legno color noce. (cfr. foto n.7-8).

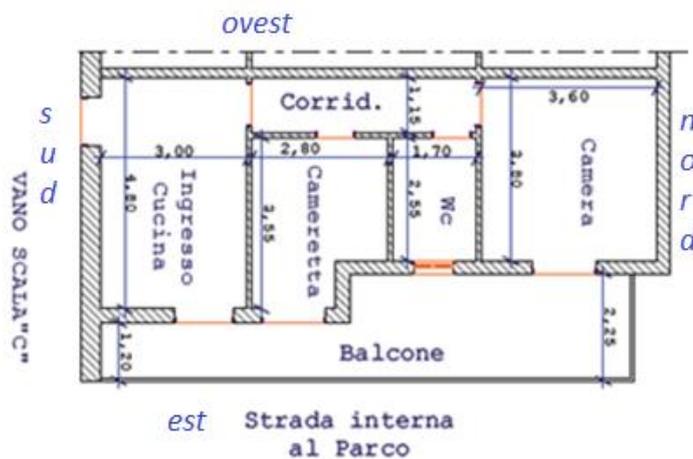
Foto n.7



Foto n.8



Al suo interno l'immobile è articolato in:



- Ingresso-cucina (cfr. foto n.9-10);

Foto n.9



Foto n.10

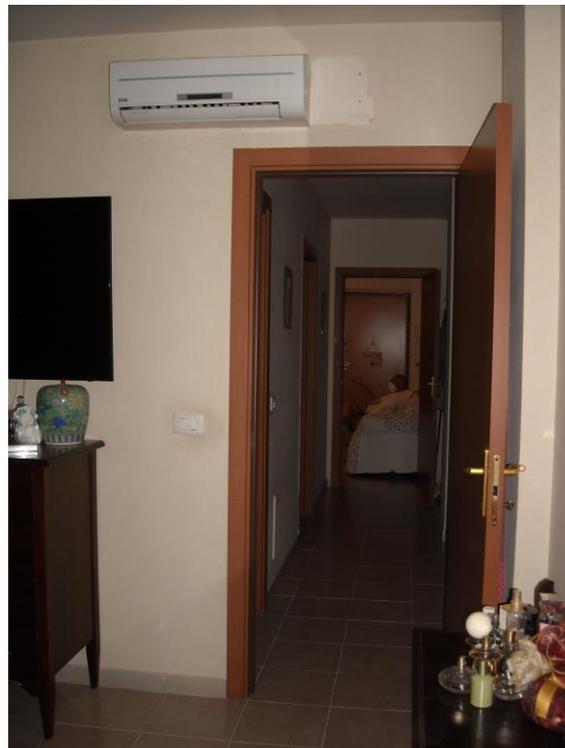


- Corridoio, che conduce alla zona notte (cfr. foto n.12);

Foto n.11



Foto n.12



- Cameretta (cfr. foto n.13);
- Bagno (cfr. foto n.14), con lavabo, igienici, vasca con doccia;

**Foto n.13**



**Foto n.14**



- Camera da letto (cfr. foto n.15-16).

**Foto n.15**



**Foto n.16**



Tutti gli ambienti, tranne il corridoio, aprono su balcone antistante il lato est (cfr. foto n.17-18), la cucina e le camere con porte a doppia anta mentre il bagno con finestra.

Foto n.17



Foto n.18



L'immobile, come dimostrano le foto via via allegate, si presenta in buono stato di manutenzione; tutte le pareti sono rifinite con intonaco e pittura lavabile di colore beige, tranne le pareti del bagno e dell'angolo cottura che presentano rivestimenti in mattonelle. I pavimenti sono mattonelle in grès porcellanato 30x30 di colore beige. Le porte interne sono in legno color noce, gli infissi esterni sono in alluminio bianco a due ante con doppio vetro con oscuranti avvolgibili in pvc e inferriate di protezione a rombo e porte napoletane sempre in ferro di colore marrone.

Il balcone antistante il lato est, presenta pavimentazione in mattonelle 20x20 di color cotto, soglie di marmo bianco e balaustra in ferro di colore marrone.

L'immobile è fornito di impianto: idrico, elettrico, metano con caldaia, di riscaldamento con radiatori in alluminio e climatizzatori.

L'altezza interna dell'immobile è di 2,70m



**BOX AUTO (sub 27)**

Il box auto è posto al piano interrato del fabbricato a cui si accede sia da vano scale sia da cancello carrabile posto a ovest del fabbricato (cfr. foto n.19-20).

**Foto n. 19**



**Foto n.20**



**Foto n.21**



**Foto n.22**

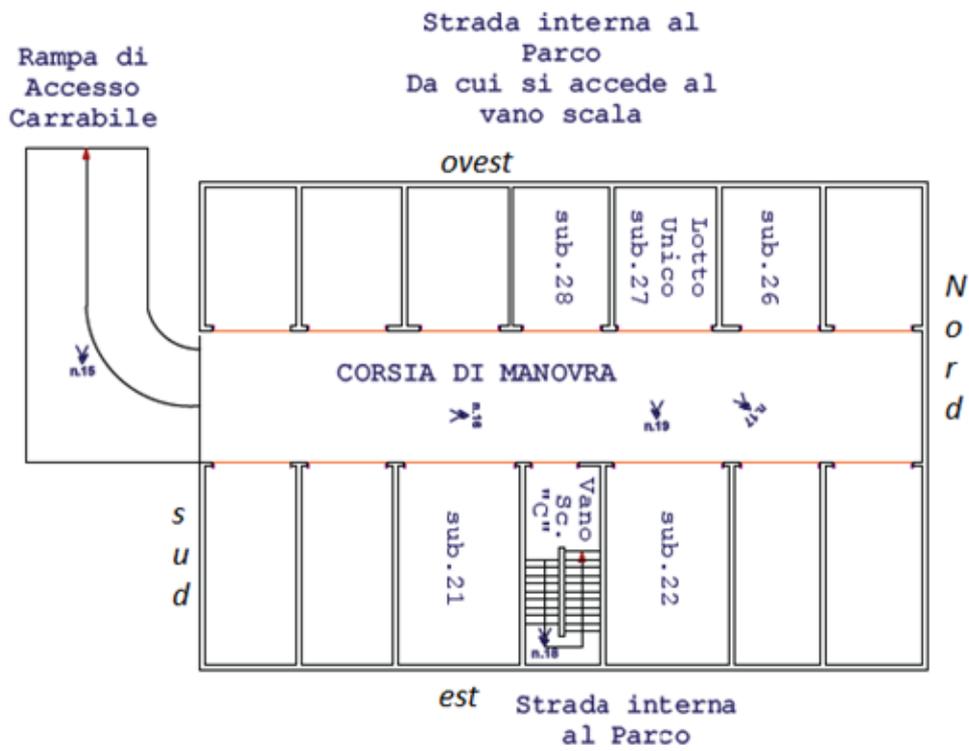


Il box è munito di saracinesca a ribalta, in ferro zincato, al suo interno presenta pareti intonacate ed imbiancate, la pavimentazione in cemento battuto (così come tutto il piano interrato) ed è servito da impianto elettrico. (cfr. foto n.21-22). Altezza interna del box è 2.87 m.

Foto n.23



Foto n.24



Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO UNICO**

APPARTAMENTO	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm	Esposizione	condizioni
Ingresso-Cucina	14,40	16,80	1	16,80	est	buone
Corridoio	5,30	6,00	1	6,00	interna	buone
Cameretta	8,85	10,25	1	10,25	est	buone
Bagno	4,35	4,65	1	4,65	est	buone
Camera da letto	13,70	15,60	1	15,60	est	buone
<b>Totale parziale 1</b>	<b>46,60</b>	<b>53,30</b>	-----	<b>53,30</b>	-----	-----
Balcone	18,00	19,30	0,25	4,83	est	buone
Box auto	20,10	21,60	0,50	10,80	interrato	buone
<b>Totale parziale 2</b>	<b>38,10</b>	<b>40,90</b>	-----	<b>15,63</b>	-----	-----
Sup. Commerciale TOTALE				<b>68,93</b>		

\*La **Sup. Commerciale** è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

### 3. identificazione catastale del Lotto Unico

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 accorpate 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.

#### ➤ **Gli immobili che costituiscono Il Lotto Unico riportati catastalmente come segue (vedi alleg. n°3):**

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Melito Napoli (NA),

**1. Ufficio:** Foglio 2 Particella 1286, Sub, 8, cat. A/10, classe 1, Cons. 3 vani, sup. cat. 57 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 604,25

2. **Box auto**, Foglio 2 Particella 1286, Sub, 27, cat. C/6, classe 4, Cons. 20 m<sup>2</sup>, sup. cat. 22 m<sup>2</sup>, rendita Euro 39,25

Intestatario catastale dei sub e proprietario, per la quota di 1/1 il sig.r:

\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\* nato a NAPOLI il 05/01/1987, C.F.: \*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

Indirizzo catastale dei due sub: VIA Madonna delle Grazie, 23, P1 interno 3 e P S1

▪ **Situazione Storica Catastale del Lotto Unico**

▪ (sub. 8)

**Unità immobiliare Dal 04/03/2021**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		2	1286	8			A/10	1	3 vani	Totale: 57 m <sup>2</sup>	Euro 604,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2021 protocollo n. NA0051298 in atti dal 04/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 21656.1/2021)
Indirizzo		VIA MADONNA DELLE GRAZIE n. 23 piano: 1 interno: 3;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		2	1286	8			A/10	1	3 vani	Totale: 57 m <sup>2</sup>	Euro 604,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MADONNA DELLE GRAZIE piano: 1 interno: 3;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		2	1286	8			A/10	1	3 vani		Euro 604,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2005 protocollo n. NA0592763 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100785.1/2005)
Indirizzo		VIA MADONNA DELLE GRAZIE piano: 1 interno: 3;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/06/2005**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA		
	1	1286	8			A/10	1	3 vani		Euro 604,25	COSTITUZIONE del 22/06/2005 protocollo n. NA0432890 in atti dal 22/06/2005 COSTITUZIONE (n. 4678.1/2005)	
Indirizzo		VIA MADONNA DELLE GRAZIE piano: 1 interno: 3;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

**Situazione degli intestati dal 07/10/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a NAPOLI il 05/01/1987	*****	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/10/2009 Repertorio n.: 45616 Rogante: LODOVICO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 44657.1/2009)	

**Situazione degli intestati dal 23/01/2006**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** SERVICE S. N. C. DI ***** MASSIMILIANO E *****GIUSEPPE con sede in MELITO DI NAPOLI	03990851218	(1) Proprietà per 1/1 fino al 07/10/2009
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/02/2006 Repertorio n.: 38660 Rogante: ***** PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4402.1/2006)	

**Situazione degli intestati dal 22/06/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ***** S.R.L con sede in MELITO DI NAPOLI	04054971215	(1) Proprietà per 1/1 fino al 07/10/2009
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 22/06/2005 protocollo n. NA0432890 in atti dal 22/06/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4678.1/2005)	

▪ (sub. 27)

**Unità immobiliare Dal 04/03/2021**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		2	1286	27			C/6	1	20 m <sup>2</sup>	Totale: 22 m <sup>2</sup>	Euro 39,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2021 protocollo n. NA0051325 in atti dal 04/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 21678.1/2021)
Indirizzo		VIA MADONNA DELLE GRAZIE n. 23 piano: S1										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		2	1286	27			C/6	20 m <sup>2</sup>	Totale: 22 m <sup>2</sup>	Euro 39,25	Euro 604,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MADONNA DELLE GRAZIE piano: S1										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		2	1286	27			C/6	4	20 m <sup>2</sup>		Euro 39,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2005 protocollo n. NA0592763 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100785.1/2005)
Indirizzo		VIA MADONNA DELLE GRAZIE piano: S1										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/06/2005**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	COSTITUZIONE del 22/06/2005 protocollo n. NA0432890 in atti dal 22/06/2005 COSTITUZIONE (n. 4678.1/2005)
	1	1286	27			C/6	4	20 m <sup>2</sup>		Euro 39,25	
Indirizzo			VIA MADONNA DELLE GRAZIE piano: S1								
Annotazioni			Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

**Situazione degli intestati dal 07/10/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a NAPOLI il 05/01/1987	*****	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/10/2009 Repertorio n.: 45616 Rogante: LODOVICO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 44657.1/2009)	

**Situazione degli intestati dal 23/01/2006**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** SERVICE S. N. C. DI ***** MASSIMILIANO E *****GIUSEPPE con sede in MELITO DI NAPOLI	03990851218	(1) Proprietà per 1/1 fino al 07/10/2009
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/02/2006 Repertorio n.: 38660 Rogante: ***** PASQUALE Sede: SANT' ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4402.1/2006)	

**Situazione degli intestati dal 22/06/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ***** S.R.L con sede in MELITO DI NAPOLI	03990851218	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 23/01/2006
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 22/06/2005 protocollo n. NA0432890 in atti dal 22/06/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4678.1/2005)	

***Difformità riscontrate per il Lotto Unico:***

Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nelle planimetrie catastali depositate, in ordine al sub 8, per:

- una diversa destinazione d'uso da A/10 (Uffici - Studi Privati) ad appartamento (A/2).

Per suddetta difformità si prevede il ripristino dello stato dei luoghi ad uso ufficio.

La planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, indica la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi.



**LOTTO UNICO** – piena proprietà, per la quota di 1/1, del Sig. \*\*\*\*\*\*, nato a Napoli il 05/01/1987. Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA) Parco Primavera, Via Madonne delle Grazie n.23, è costituito da:

- un ufficio (adibito ad appartamento) posto al primo piano, interno 3, di un fabbricato (scala C) di Tre piani fuori terra, composto da: un ingresso cucina, corridoio, due camere da letto, un bagno e balcone; con pertinenze condominiali contraddistinte con sub 1;
- un box auto nel locale interrato, con pertinenze aree piano interrato contraddistinte con sub 18.

Il Lotto Unico confina: a sud con Vano Scala C, a est con viale interno al parco, ad ovest con sub 9 Proprietà \*\*\*\*\*.

Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano del Comune di Melito di Napoli (NA) al:

- Foglio 2, p.lla 1286 sub 8, cat. A/10, cl.1, cons. 3 vani, Sup. Cat.57 mq, rendita € 604,25 (Ufficio);
- Foglio 2 p.lla 1286 sub 27, cat. C/6, cl. 4, cons. 20 mq, rendita € 39,25 (box auto).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma è difforme solo in ordine alla destinazione d'uso del sub 8. Il Lotto Unico presenta Concessione Edilizia n. 109/2001 del 06.12.2001 e successiva Variante n.55/2002 del 13/06/2002 a cui lo stato dei luoghi non è conforme solo in ordine alla destinazione d'uso del sub 8.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica.

**PREZZO BASE**                    **€ 70.000,00**

## **5. ricostruzione passaggi di proprietà in relazione dei beni pignorati**

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:

- a) 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;
- b) 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.

Si procede ad una ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 07/01/2020, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.

- in data **07/10/2009 con Atto di Compravendita**, del Notaio Ludovico di Giugliano (NA), rep. n. 45616, trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 08/10/2009 ai nn.60281/44657, con il quale il sig. \*\*\*\*\* come sopra generalizzato, **acquista**, per la quota di 1/1, dalla società \*\*\*\*\* Service S.N.C di \*\*\*\*\* Massimiliano e \*\*\*\*\*Giuseppe con sede in Melito di Napoli, la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero ufficio al primo piano (sub 8) e box auto (sub 27) del fabbricato 'C' che insiste sulla p.lla 1286 del foglio 2.

- in data **23/01/2006 con Atto di Compravendita**, con del Notaio Pasquale \*\*\*\*\* , rep. n.38660, trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 07/02/2006 ai nn.7442/4402, la società \*\*\*\*\* Service S.N.C di \*\*\*\*\* Massimiliano e \*\*\*\*\*Giuseppe con sede in Melito di Napoli, **acquista**, per la quota di 1/1, dalla

Società Immobiliare \*\*\*\*\* S.r.l. la piena proprietà degl'immobili oggetto di pignoramento.

- in data 21/02/2002 con Atto di Compravendita, del Notaio Pasquale \*\*\*\*\* , rep. n.9197, trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 11/03/2002 ai nn. 9267/7155, la società Immobiliare \*\*\*\*\* con sede in Melito di Napoli, **acquista**, per la quota di 1/1, dal Sig. \*\*\*\*\* Francesco, nato a Frignano il 16/07/1949, la piena proprietà del terreno (ovvero p.lla 1286 F. 2) su cui sarà edificato il fabbricato di cui fanno parte gl'immobili oggetto di pignoramento.

- in data 16/12/1971 con Atto di Compravendita, del Notaio Ugo \*\*\*\*\* di Napoli, rep. n.13904, raccolta 7836 trascritto presso la conservatoria di Napoli (3) il 19/01/1972 ai nn. 3531/2734 il Sig. \*\*\*\*\* Francesco, sopra generalizzato, **acquista** la piena proprietà del terreno di maggiore estensione dal sig.r \*\*\*\*\* Aniello, nato a Melito di Napoli (NA) il 15/02/1917, per la quota di 1/1, la p.lla 168 Ha 2 are 55 ca 98 di maggiore estensione da cui in seguito a frazionamenti come sopra riportati si avrà l'attuale p.lla 1286 F. 2 su cui sarà edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento.

Si riporta, inoltre, un quadro sintetico dei relativi passaggi di proprietà, frazionamenti e variazioni catastali dall'impianto ad oggi:

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
07/10/2009	F.2 p.lla 1286 sub.8 int. 3 e sub.27_Cat. A/10_C/6	*****	Oggi
23/01/2006	F.2 p.lla 1286 sub.8 int. 3 e sub.27_Cat. A/10_C/6	***** Service S. N. C. Di ***** M. e *****G.	07/10/2009
22/06/2005	F.2 p.lla 1286 sub.8 int. 3 e sub.27_Cat. A/10_C/6	Immobiliare ***** S. R. L	23/01/2006
21/02/2002	F.2 p.lla 1286 ente Urbano	Immobiliare ***** S. R. L	22/06/2005
03/10/2001	F.2 p.lla 1286 terreno 10are 65ca	***** Francesco	21/02/2002
07/05/2001	F.2 p.lla 1249 terreno 13are 97ca	***** Francesco	03/10/2001
04/05/2001	F.2 p.lla 1081 terreno 92are 45ca	***** Francesco	07/05/2001
20/04/2001	F.2 p.lla 1069 terreno 1ha 61are 15ca	***** Francesco	04/05/2001
Impianto Meccan. del 22/11/1972	F.2 p.lla 168 terreno 2ha 20are 01ca	***** Francesco	20/04/2001

## 6. verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto Unico

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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Melito di Napoli (NA) si evince che il Lotto Unico, facente parte (fabbricato scala C) di un complesso edilizio denominato P. co Primavera, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 109/2001 del 06.12.2001 e successiva Variante n.55/2002 del 13/06/2002 e che le stesse sono tutt'ora sottoposte a procedimento penale n° 12803/13, che interessa l'intero complesso edilizio "P.co Primavera", disposto a mezzo di indagini da parte del P.M. dott.ssa Maria Cristina Ribera, XXII Sezione e derivante da contestazioni di reato di lottizzazione abusiva, con implicazioni e contestazioni di cui al "codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione".

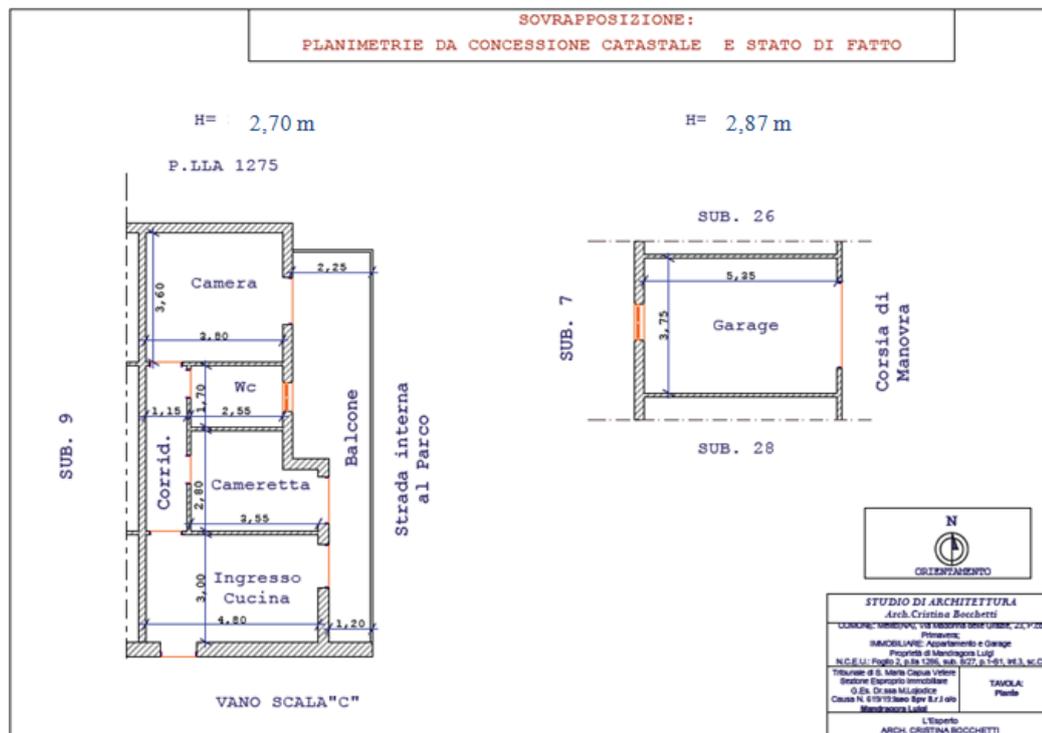
**La sottoscritta, per verificare se la p.lla 1286, su cui insiste il Lotto Unico, è interessata dal procedimento penale, procede con ulteriori indagini di ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria e rileva che la p.lla 1286 è interessata da:**

- 1. procedimento penale Trascritto ai nn. 62115/31119 e precisamente all'Unità negoziale 3, immobile 9 pag. 6 sulla p.lla 1249 di maggiore estensione da cui deriva la p.lla 1286 su cui insiste il fabbricato in oggetto ma quest'ultimo grava su tutti i sub di cui è composta eccetto quelli per cui è causa, ovvero, sub 8 e sub 27 (cfr. alleg.n.5)**
- 2. Rettifica, al procedimento penale sopra mensionato, trascritta ai nn. 16631/10377 e precisamente all'Unità negoziale 3, immobile 28 pag. 13 con cui si aggiunge alla p.lla 1249 altri sub di cui è composta la p.lla 1286(ex 1249) eccetto quelli per cui è causa, ovvero, sub 8 e sub 27 (cfr. alleg.n.5).**

▪ **Lotto Unico**

***Difformità riscontrate:*** Lo stato attuale dei luoghi del lotto Unico è difforme dalla planimetria di concessione edilizia, in ordine ad una diversa destinazione d'uso inerente il sub 8, ovvero attualmente è adibito ad appartamento ma la sua natura da concessione è: Ufficio.

Per questa difformità si prevede il ripristino dello stato dei luoghi conforme ai grafici di Concessione, in quanto la Zona "D2" dove ricade l'immobile è saturata e preclude un ulteriore carico urbanistico.



### 3. verifica dello stato di possesso attuale degli immobili

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 Lotto Unico** allo stato attuale è ad uso dell'esecutato \*\*\*\*\*.

### 4. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- c) 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).
- d) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- e) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- f) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- g) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- h) 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).

Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

• **PER IL LOTTO UNICO:**

**A carico dell'acquirente,**

- **Non Risultano** domande giudiziali.
- **Non Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- **Non risultano** pesi o limitazioni d'uso, tipo oneri reali, servitù, uso ecc.
- **Non Risulta** convenzione matrimoniale

• **PER IL LOTTO UNICO:**

**Cancellati o regolarizzati dalla procedura:**

➤ **Risulta:** *Iscrizioni per cui è causa*

- *Iscrizione del 08/10/2009 da Ipoteca Volontaria, ai numeri 60282/9555 da Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*\*, Repertorio 45617/7892 del 07/10/2009, Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo, per un capitale di Euro 140.000,00*

per un totale di euro 280.000,00, sugli Immobili siti in Melito Di Napoli (Na) alla Via Madonna delle Grazie, 23 riportati in Catasto al Foglio 2 p.lla 1286, sub. 8 e sub 27.

➤ **Risulta:** Pignoramento per cui è causa

- Trascrizione del 07/01/2020, con Atto Esecutivo o Cautelare nn. 264/168 da Pubblico Ufficiale – Tribunale Napoli Nord, rep. n. 12260/2019 del 05/12/2019 – Atto Esecutivo o Cautelare, sugl' Immobili siti in Melito Di Napoli (Na) alla Via Madonna delle Grazie - Complesso Primavera, riportati in Catasto al Foglio 2 p.lla 1286, sub. 8 e sub 27.

- **Risultano: Difformità catastali**, come riportato al punto 3.

- **Risultano: Difformità urbanistico/edilizie**, come riportato al punto 6.

## 5. Verifica 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.

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Melito (NA), è emerso che: **il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartengono al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**

## 6. Verifica censo livello o uso civico

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

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 di uso civico (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, avesse 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).

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

**Il Lotto Unico staggito non è gravato da censo, livello o uso civico.**

## 7. Fornisca ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il Lotto Unico è dotato di amministrazione condominiale e l'ammontare delle spese ordinarie mensili di € 25,00. Non sono presenti eventuali contributi e spese condominiali scadute e non pagate.

## 8. 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 mandato ricevuto mi affida il compito di valutare i Lotti sopra descritti, determinando il valore venale che essi assumerebbero in una attuale libera contrattazione di compravendita.

---

### **Criterio di stima per la valutazione del Lotto Unico.**

Per la determinazione del più probabile valore effettivo di beni oggetto di pignoramento, la sottoscritta esperta, ha ritenuto opportuno rifarsi al Metodo Diretto, basato su “*Punti di Merito*”. Tale stima si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano così, dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

**Il valore di mercato  $V_m$  si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.**

Le indagini si sono svolte nelle seguenti fasi:

1. Raccolta sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento “normale”;
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente del bene globale;
5. Stima del valore

sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d’informazione:**

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare “OMI” (Agenzie del Territorio di Napoli)
- ✓ Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Imm. Profes.);
- ✓ Affiliato Tecnocasa Immobiliare Melito di Napoli (NA)
- ✓ Dream Immobiliare Melito di Napoli (NA);
- ✓ Immobiliare Projet affiliato FRIMM di Melito di Napoli (NA);
- ✓ Tecnorete - Immobiliare di Melito di Napoli (NA);
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli (NA);
- ✓ Perizie Giudiziarie;
- ✓ Inserzioni sulla stampa;

### ***Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1- OMI***

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** MELITO DI NAPOLI

**Fascia/zona:** SEMICENTRALE / SEMICENTRO: Via Signorelle, via Po’

**Codice di zone:** C2

**Microzona Catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
UFFICI	NORMALE	670,00	1350	L	2,5	5,1	L

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1- BORSINO IMMOLBILIARE**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** MELITO DI NAPOLI

**Fascia/zona:** SEMICENTRALE / SEMICENTRO: Via Signorelle, Via Po'

**Codice di zone:** C2

**Microzona Catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Box auto

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Vendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
UFFICI e STUDI PRIVATI	NORMALE	784,00	1294,00	L	2,16	3,52	L
BOX AUTO	NORMALE	539,00	908,00	L	1,79	2,65	L

**• LOTTO UNICO (APPARTAMENTO SUB 8 + BOX AUTO SUB 27)**

Dai dati forniti attualmente dall'OMI risulta, per l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, un valore medio di mercato di 1.010,00 €/mq (come sopra riportati)\*, per il Borsino immobiliare un valore medio di mercato di 1.039,00 €/mq (come sopra riportati)\* mentre per le rimanenti Fonti, la media tra i valori medi di mercato, per le unità negoziali della stessa tipologia in buono stato conservativo e nella stessa zona, ossia: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, assenza e /o presenza di impianti e loro vetustà etc. risulta un valore medio di mercato pari a di 1.320,00 €/mq.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare un ulteriore media tra i valori presi in considerazione, ottenendo pertanto un valore, arrotondato per difetto, di **1.100,00 €/mq.**

<b>COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO (Ufficio - Box Auto)</b>					
		Coefficiente	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1	1	1,00
	Casa a Schiera	1,02		0	
	Casa Singola	1,04		0	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	
	Da 10 a 20 anni	1,00	1	1,00	1,00
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	
	Più di 40 anni	0,80		0	
FINITURE	Storiche	1,10		0	
	Signorili	1,05		0	
	Civili	1,00	1	1,00	1,00
	Economiche	0,90		0	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	1	1,05	1,05
	Buona	1,03		0	
	Normale	1,00		0	
	Scadente	0,90		0	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95		0	
	Assente 3° piano	0,88		0	
	Assente 4° piano	0,80		0	
	Assente 5° piano	0,70		0	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	1	0	
	Singolo	0,90	1	0,90	0,90
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	1	1,05	1,05
	Centrale	1,00		0	
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	1	1,03	1,03
	Tapparelle	1,00		0	
	Assenti	0,96	1	0	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,05	1	1,05	1,05
	Doppi vetri	1,00		0	
	Vetro singolo	0,95		0	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	
	Cortile	1,02		0	
	Giardino	1,04		0	
	Parco	1,06	1	1,06	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	0,90		0	
	Posto auto per UI	1,00	1	1,00	1,00
POSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		0	
	Doppia/ordinaria	1,00	1	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,95		0	
<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>					<b>1,05</b>

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO</b>			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	53,30	1,00	53,30
Balcone	19,30	0,25	4,83
Box Auto	21,60	0,50	10,80
Valore di riferimento			€ 1.100,00
Coefficiente globale			1,05
Superficie convenzionale			68,93
<b>Valore Totale</b>			<b>€ 79.614,00</b>

**Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:**  
**Euro 79.610,00**

**METODO DI CAPITALIZZAZIONE DIRETTA**

La capitalizzazione diretta è ampiamente utilizzata per immobili, tipo quelli per cui è causa, inseriti in un mercato caratterizzato da un elevato numero di *comparables* e con una produzione di reddito annuo, costante, posticipato ed illimitato. In tal caso, il rendimento è denominato capitalizzazione del reddito. Per calcolare il valore di un immobile attraverso la capitalizzazione diretta, che si basa sostanzialmente sulla capitalizzazione del reddito annuo generato dall'immobile (**R**) la formula è la seguente:

$$V = R / i$$

dove:

**R** = (**R<sub>l</sub>** - **C**) reddito annuo lordo (**R<sub>l</sub>**) da locazione generato dall'immobile, al netto di spese operative (**C**) tasse, imposte varie e spese di manutenzione.

**i** = saggio di capitalizzazione, derivato dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite.

Dunque, **i** si ricava dalla seguente formula:

$$i = R_A + R_B + R_C / P_X + P_Y + P_Z$$

Dove **R** rappresenta il canone di affitto annuo dei comparables e **P** il prezzo di compravendita dei comparables (entrambi vengono ricavati da apposite ricerche di mercato). Sia **R** che **P** devono essere opportunamente ponderati per la superficie (*mq*).

Seguendo le suddette formule, si calcolano i parametri di riferimento al caso Lotto Unico:

LOCAZIONI		COMPRAVENDITE	
R <sub>A</sub>	€ 6.000,00	P	€ 125.000,00
S <sub>A</sub>	60 mq	S	92 mq
R <sub>B</sub>	€ 4.800,00	P	€ 145.000,00
S <sub>B</sub>	65 mq	S	111 mq
R <sub>C</sub>	€ 4800,00	P	€ 40.000,00
S <sub>C</sub>	85 mq	S	35 mq
<b>Saggio di Capitalizzazione</b>			<b>0.05</b>

Stabilito il valore medio locativo dell'immobile pari a 5 €/mq mese (cfr. *Quesito C3*) e stabilita la superficie di 68,93 mq (cfr. *Quesito B*) si ottiene un reddito

lordo annuo di:

$$(\text{€ } 5 \times 68,93 \text{ mq.} \times 12) = \text{€ } 4.135,00$$

DETRAZIONI PER IL PASSAGGIO DA REDDITO LORDO A NETTO	
CATEGORIA DI SPESA A CARICO DELLA PROPRIETÀ	
<i>Spese di manutenzione (ord-straord) del RL</i>	0,03
<i>Spese per servizi</i>	0,025
<i>Detrazione per sfitti e inesigibilità</i>	0,02
<i>Assicurazione</i>	0,005
<i>Ammortamento</i>	0,01
<i>amministrazione</i>	0,015
<b>TOT.</b>	<b>0,075</b>

Pertanto, il Reddito Annuo Netto è dato da: € 4.135,00 x (1 - 0,075) = € 3.825,00.

Attraverso il metodo di capitalizzazione diretta, conoscendo il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione si può ricavare il valore dell'immobile oggi, pari a: € 3.825,00 / 0,05 = € 76.500,00

**Valutazione per Capitalizzazione Diretta:**

**Euro 76.500,00**

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

La sottoscritta, nella scelta del più probabile valore di mercato, nonostante i valori desunti dai due metodi sopradescritti, non discostino molto l'uno dall'altro ritiene di effettuare una ulteriore media tra essi. Quindi il più probabile valore di mercato del Lotto Unico risulta il seguente:

$$(\text{€ } 76.500,00 + \text{€ } 79.610,00) / 2 = \text{€ } 78.055,00$$

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO	
Totale Valutazione	€ 78.055,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura di esecuzione immobiliare)	- € 7.805,50
Ape	- € 300,00
<b>Totale</b>	<b>€ 69.949,50</b>

***Valutazione Finale del Lotto Unico:***

**Euro 70.000,00**

## **9. proceda alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

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

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

- Per il Lotto Unico, oggetto di procedura non c'è presenza di quota indivisa.

## **10. acquisisca 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.

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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

- Il Sig. \*\*\*\*\*, proprietario per la quota di 1/1, del Lotto Unico è residente nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla Via Madonna delle Grazie,23 (vedi alleg. n. 7).

Il sig.r \*\*\*\*\*allo stato civile è celibe.

## **11. Altre procedure esecutive**

Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse

In relazione ai medesimi beni pignorati **non risultano** altre procedure esecutive.

### 3. CONCLUSIONI

#### SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 619/19			
<b>Lotto</b>		<b>Prezzo base d'asta</b>	
<b>Unico</b>		<b>PREZZO BASE € 70.000,00</b>	
<b>Comune di:</b>	<b>Provincia:</b>	<b>Indirizzo:</b>	<b>Zona</b>
Melito di Napoli	Napoli	Via Madonna delle Grazie, 23 - Parco Primavera -	Ricade in Zona "D2" - <i>Artigianale commerciale esistente e di ampliamento secondo il vigente P.R.G.</i>
<b>Diritto reale:</b>		Piena proprietà per la quota di 1/1	
<b>Tipologia di immobile:</b>		Ufficio e box auto	
<b>Pertinenze:</b>		Area Condominiale	
<b>Stato conservativo:</b>		Buono	
<b>Descrizione sintetica:</b>		Ufficio composto: tre vani, corridoio, bagno, balcone e box auto.	
<b>Dati Catastali</b>		Ufficio: Foglio 2, p.lla 1286, sub. 8, cat.A/10, cl. 1, 3 vani, R.C. € 604,25.  Box Auto: Foglio 2, p.lla 1286, sub. 27, cat. C/6, cl. 4, cons. 20 mq, sup. Cat. 22 mq, R.C. € 39,25.	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Martedì, 23/02/2022

L'ESPERTO  
Arch. \*\*\*\*\*