

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

GIUDICE dott. SSA MARGHERITA LOJODICE

RGE N. 84/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

SPV PROJECT 1804 S.r.l. con sede legale in Milano

e per essa, NEXUS srl con sede legale in Milano

da AXIS spa, quale mandataria

DEBITORI ESECUTATI:

OMISSIS nato a il ,
codice fiscale OMISSIS

e

OMISSIS nata a il ,
codice fiscale OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di un appartamento al piano primo,
di un box auto al piano interrato e di una cantinola al piano interrato
in Melito di Napoli (NA) alla Via Enrico de Nicola n.3*

NCEU foglio 1 particella 1552 sub 163, sub 209 e sub 214

Prezzo base euro 102.000,00



L'Esperto stimatore

Arch. Antonia GIOVENALE

Via Luigi Salzano n. 7 Marcianise (CE)

Tel. & Fax. 0823.837658

pec antonia.giovenale@archiworldpec.it

Indice

Elenco allegati	3
<i>Premessa</i>	5
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	5
<i>CONTROLLO PRELIMINARE:</i>	6
<i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i>	7
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	21
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	33
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	34
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	38
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	41
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	43
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	45
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	45
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	45
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	46
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	50
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	51

Elenco allegati

Allegato n. 1 – Verbale di primo accesso

Allegato n. 2 – Ortofoto ed estratto mappa catastale

Allegato n. 3 – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO

Allegato n. 4 – Elenco subalterni

Allegato n. 5 – Tabelle millesimali

Allegato n. 6 – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO

Allegato n. 7 – Visure catastali storiche immobile in Melito di Napoli NCEU f. 1 p.lla 1552 sub 163, sub 209 e sub 214

Allegato n. 8 – Visura catastale storica terreno in Melito di Napoli NCT f. 1 p.lla 1552

Allegato n. 9 – Visure catastali storiche terreni in Melito di Napoli NCT f. 1 p.lle 1225, 16, 121, 280, 446, 684, 685, 1223, 1224, 1225, 1227, 1228, 1230, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268, 1270

Allegato n. 10 – Planimetrie catastali immobile in Melito di Napoli NCEU f. 1 p.lla 1552 sub 163, sub 209 e sub 214

Allegato n. 11 – Descrizione grafica difformità catastali

Allegato n. 12 – Atto di compravendita del 30/11/2005 con nota di trascrizione del 02/12/2005 nn. 68019/37189

Allegato n. 13 – Nota di trascrizione del 14/10/1993 nn. 31376/24208

Allegato n. 14 – Nota di trascrizione del 15/07/1993 nn. 23661/18439

Allegato n. 15 – Nota di trascrizione del 22/06/1993 nn. 20485/15935

Allegato n. 16 – Nota di trascrizione del 04/05/1993 nn. 14627/11439

Allegato n. 17 – Nota di trascrizione del 10/03/1993 nn. 7941/6202

Allegato n. 18 – Nota di trascrizione del 22/06/1990 nn. 21211/16026

Allegato n. 19 – Nota di trascrizione del 22/06/1990 nn. 21210/16025

Allegato n. 20 – C. E. n. 139/90

Allegato n. 21 – C. E. in sanatoria n. 14/2000

Allegato n. 22 – Comunicazione ufficio tecnico

Allegato n. 23 – Certificato di abitabilità

Allegato n. 24 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n. 25 – Certificato di residenza OMISSIS e Certificato di residenza OMISSIS

Allegato n. 26 – Comunicazioni PEC Agenzia delle Entrate

Allegato n. 27 – Dati OMI

Allegato n. 28 – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS

Allegato n. 29 – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS

Allegato n. 30 – Regolamento di condominio

Allegato n. 31 – Ispezione ipotecaria sui beni in Melito di Napoli NCEU f. 1 p.lla 1552 sub 163, sub 209 e sub 214

Allegato n. 32 – Atto di mutuo

Allegato n. 33 – Ordinanza Usi civici

Allegato n. 34 – Dati trasmessi dall'amministrazione condominiale

Allegato n. 35 – Schede comparabili

Allegato n. 36 – Certificati storici di residenza OMISSIS e d OMISSIS

Allegato n. 37 – Estratto di matrimonio OMISSIS ed OMISSIS

Allegato n. 38 – Attestazione trasmissione perizia

Allegato n. 39 – Dati fiscali creditore precedente

Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con decreto del 29/11/2023 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. ssa Margherita Lojodice del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 01/12/2023 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito, secondo l'ordine indicato.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

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

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

oppure:

- se il creditore precedente 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 alla 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 alla trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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 alla 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 precedente, 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

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore precedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente a più atti di acquisto *inter vivos* trascritti in data antecedente (atto di cessione di diritti reali del 10/03/1993; atto di cessione di diritti reali del 04/05/1993; atto di cessione di diritti reali del 22/06/1993) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (21/03/2022);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** delle unità staggite;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio degli esecutati**. Lo scrivente esperto, verificando l'esistenza del rapporto di coniugio, ha provveduto a richiedere il detto certificato, allegandolo alla presente relazione, rilasciato dal Comune di Napoli, dove è stato celebrato il matrimonio. È emerso che al momento dell'acquisto della proprietà, i debitori esecutati erano coniugati in regime di comunione dei beni.

Si segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 05/04/2022) ed il deposito della relazione notarile (depositata in data 25/05/2022), nel termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento: *“nel Comune di Melito di Napoli (NA), Via Enrico De Nicola n. 3:*

- *abitazione (A/3), di vani 5,5, piano primo, int. 1, scala B, edificio 2, Lotto A, censita al N.C.E.U. al **foglio 1, particella 1552, sub. 163;***
- *locale autorimessa (C/6), di mq. 18, piano S1, n. 10, scala B, edificio 2, Lotto A, censito al N.C.E.U. al **foglio 1, particella 1552, sub. 209;***
- *locale magazzino (C/2), di mq. 12, piano S1, n. 1, scala B, edificio 2, Lotto A, censito al N.C.E.U. al **foglio 1, particella 1552, sub. 214”.***

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, avv. Raffele Sepe, inviava pec all'avvocato OMISSIS e raccomandata a/r ai debitori esecutati, fissando l'accesso al compendio, congiuntamente all'esperto stimatore, alle ore 12:00 del 12 gennaio 2024. Al giorno ed all'ora concordati, l'Ufficio rinveniva sui luoghi il sig. OMISSIS, dichiaratosi occupante dell'immobile, che consentiva il regolare accesso e lo svolgimento delle attività di ricognizione [cfr. allegato n.1_Verbale di sopralluogo].

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

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

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

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), *l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo*, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trattasi del pignoramento della **piena proprietà** di un appartamento al piano primo, di un box auto e di una cantinola entrambi al piano interrato, in Melito di Napoli (NA), via Enrico de Nicola n. 3.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità dei debitori esecutati per aver acquisito la piena proprietà dei beni con atto di compravendita per notar Mario Ferrara del 30/11/2005, trascritto il 02/12/2005 ai nn. 68019/37189.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

"nel Comune di Melito di Napoli (NA), Via Enrico De Nicola n. 3:

- abitazione (A/3), di vani 5,5, piano primo, int. 1, scala B, edificio 2, Lotto A, censita al N.C.E.U. al **foglio 1, particella 1552, sub. 163**;
- locale autorimessa (C/6), di mq. 18, piano S1, n. 10, scala B, edificio 2, Lotto A, censito al N.C.E.U. al **foglio 1, particella 1552, sub. 209**;
- locale magazzino (C/2), di mq. 12, piano S1, n. 1, scala B, edificio 2, Lotto A, censito al N.C.E.U. al **foglio 1, particella 1552, sub. 214**".

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un'abitazione unifamiliare, con pertinenziale cantinola e box auto, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

L'appartamento sub 163 confina con:

- scala comune a nord;
- unità sub 15 a sud;
- unità sub 158 ad ovest.

La cantinola sub 214 confina con:

- corsia comune ad ovest;
- cantinola sub 213 a sud;
- cantinola sub 215 ad est.

Il box auto sub 209 confina con:

- corsia comune ad est;
- box auto sub 210 a sud;
- box auto sub 217 ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [**cf. allegato n. 2 _ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].

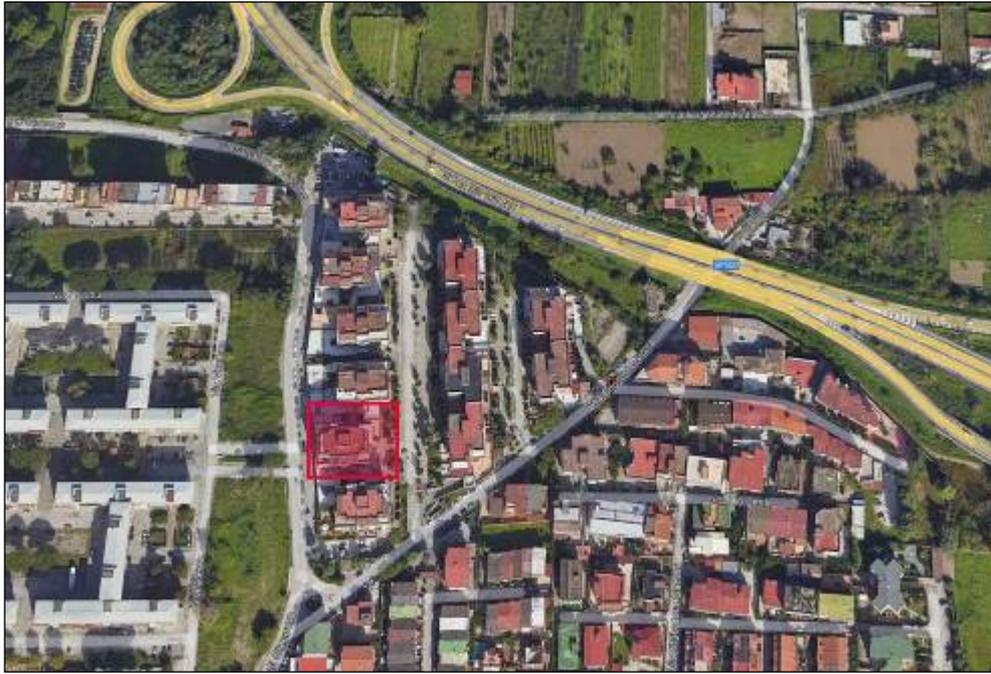


Figura n. 1 – Ortofoto



Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Segue sovrapposizione delle mappe:



Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento al piano primo (distinto dal numero di interno 1), una cantinola al piano interrato (distinta dal numero di interno 1), e un box auto (distinto dal numero di interno 10) al piano interrato, in Melito di Napoli (NA), via Enrico de Nicola n. 3. Fabbricato A, edificio 2, scala B, Supercondominio Parco Aurora, Condominio Palazzina 2 Lotto A.

Il LOTTO UNICO fa parte di un complesso residenziale costituito da 3 fabbricati pluripiano, articolati in sette piani fuori terra oltre a due piani interrati, denominati sub A, B e C.

Il fabbricato "sub A", di cui è parte il LOTTO UNICO, è composto da n. 6 scale a servizio di n. 234 unità immobiliari, che vanno dal piano terra al settimo piano; le scale danno servizio anche a due piani interrati adibiti a box auto per un totale complessivo di n. 375 unità immobiliari e di altre n. 107 unità immobiliari adibite a locale deposito.

Superato l'ingresso da via De Nicola, il fabbricato A/2 è il secondo che si rinviene sulla sinistra. L'accesso alla scala comune è sopraelevato dal viale centrale (che separa i fabbricati facenti parte del "sub A" da quelli del "sub B") da una rampa di scale scoperta; lo stesso permette di giungere in un porticato, ove è presente il portoncino di ingresso alla scala B. Giunti al piano primo, l'ingresso all'appartamento è posto a destra. L'unità residenziale si compone di un vano adibito a soggiorno e cucina, due camere da letto, un wc principale, un wc più piccolo, due vani adibiti a ripostiglio, oltre al disimpegno. L'unità fruisce di un ampio terrazzo parzialmente coperto da tettoia.

La cantinola è posta al primo piano interrato, in posizione frontale rispetto al corridoio comune che ne consente l'accesso.

Il box auto è raggiungibile dalla rampa carrabile rinvenibile direttamente dalla strada ovvero dalla scala interna comune; è distinto dal numero 10 sulla porta basculante che ne consente l'ingresso.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa **[cfr. allegato n. 3_Rilievo fotografico]**.



Fotografia n. 1 _ Ingresso al parco dalla strada



Fotografia n. 2 _ Fabbricato A/2



Fotografia n. 3 _ Prospetto del fabbricato A/2



Fotografia n. 4 _ Porticato di ingresso
alla scala comune



Fotografia n. 5 _ Viale di ingresso al parco



Fotografia n. 6 _ Rampa di accesso al piano interrato



Fotografia n. 7 _ Terrazzo coperto esclusivo



Fotografia n. 8 _ Terrazzo scoperto esclusivo



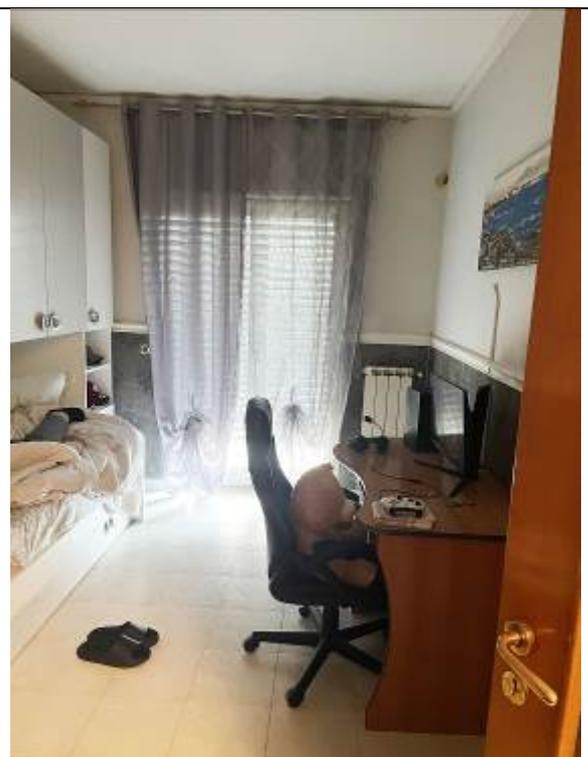
Fotografia n. 9 _ Ingresso soggiorno/cucina



Fotografia n. 10 _ Soggiorno/cucina



Fotografia n. 11 _ Camera da letto n. 1



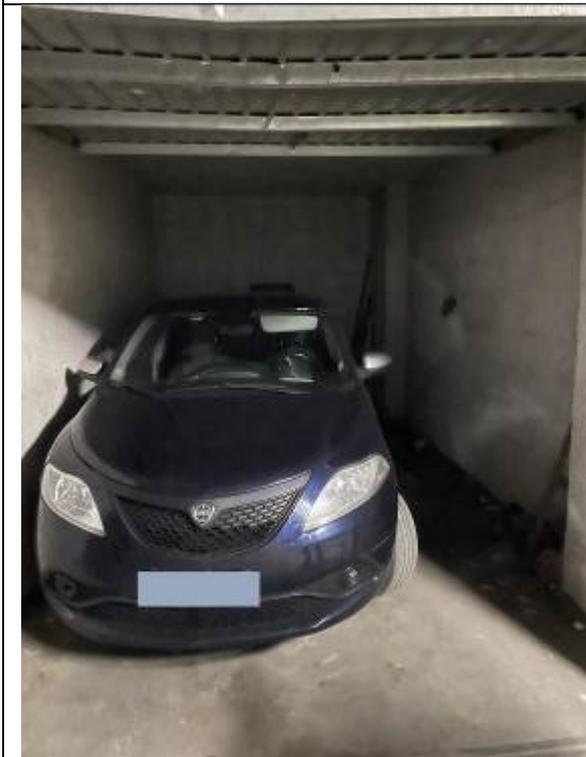
Fotografia n. 12 _ Camera da letto n. 2



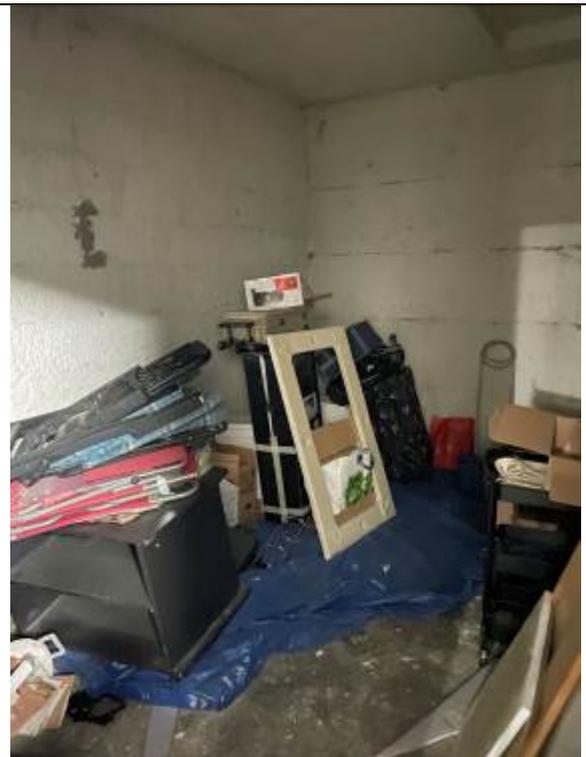
Fotografia n. 13 _ wc n. 1



Fotografia n. 14 _ Disimpegno



Fotografia n. 15 _ Box auto



Fotografia n. 16 _ Cantinola

ù

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è ubicato a nord del centro del comune di Melito di Napoli, a meno di cinquecento metri dalla sede del municipio.

Il complesso edilizio è a ridosso dei comuni di Sant'Antimo e di Casandrino, in particolare è a pochi metri dalla villa comunale di Sant'Antimo.

La zona in cui lo stesso ricade ha vocazione residenziale; sono presenti per lo più fabbricati pluripiano articolati su più livelli e attività commerciali ubicate al piano terra, funzionali alle abitazioni ivi presenti. Il LOTTO fruisce infatti di beni e servizi di prima necessità: chiese, farmacie, banche e supermercati.

Circa i collegamenti, il LOTTO UNICO è ubicato in posizione strategica perché prossimo alla SP 500 che conduce verso nord ad Aversa e verso sud a Napoli.

PARTI COMUNI

In base all'elenco subalterni [cfr. allegato n. 4_Elenco subalterni] costituisce Bene Comune Non Censibile il sub 35, ovvero la corsia comune, e il sub 153, coincidente con il vano scala, oltre al sub 1 e al sub 2 al piano terra.

In base al regolamento di condominio sono parti comuni "ad utilizzo e gestione separata di scala, pertinenziali ai 12 fabbricati sub LOTTI A/B/C":

a) Il suolo, il sottosuolo, le fondazioni e la struttura portante rispettivamente di ciascuno dei dodici edifici componenti il complesso condominiale;

b) Le percorrenze ed i relativi impianti elettrici ed antincendio, dei due sottolivelli adibiti a box garage sono parti comuni rispettivamente: quelli ubicati al di sotto del sub lotto A, ai sei fabbricati ivi insistenti, quelli ubicati al di sotto del sub lotto B, ai quattro fabbricati ivi insistenti, quelli ubicati al di sotto del sub lotto C ai due fabbricati ivi insistenti;

c) I cortili secondari sottostanti i sub lotti A/B/C delimitati da muretti perimetrali e relativi cancelletti di accesso, sono di pertinenza e gestione separata dei rispettivi lotti".

I millesimi di proprietà comune afferenti al LOTTO UNICO relativi sia al Condominio Parco Aurora che al condominio Palazzina 2 Lotto A sono i seguenti [cfr. allegato n. 5_Tabelle millesimali]:

Condominio Parco Aurora

	Tab. A GENERALE	Tab. B PORTIERATO	Tab. C SPESE SUB LOTTI
APPARTAMENTO	1,64300	1,64300	2,68400
BOX	0,04300	0,04300	0,16600
CANTINOLA	0,02000	0,02000	0,07700

Condominio Palazzina 2 Lotto A

	Tab. A GENERALE	Tab. D3 ESPURGHİ	Tab. E SPESE DI SCALA	Tab. F ASCENSORI
APPARTAMENTO	19,85760	1,70000	13,64000	13,77000
CANTINOLA	0,27800		0,36000	0,37000

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40

Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO è costituito da:

- un appartamento al piano primo, avente altezza interna pari a 2,70 ml, composto da: soggiorno/cucina, due camere da letto, due wc, due ripostigli oltre al disimpegno; fruisce di un terrazzo in parte coperto da tettoia;
- una cantinola al piano interrato avente altezza interna pari a 2,85 ml;
- un box auto al piano interrato avente altezza interna pari a 2,75 ml;

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

Sup. calpestabile	Superficie mq
Soggiorno/cucina	35,00
Camera n. 1	15,50
Camera n. 2	10,50
wc n.1	6,60
wc n.2	1,50
ripostiglio n.1	4,20
ripostiglio n.2	2,00
Disimpegno	3,60
Tot.	78,90

Calcolo superficie commerciale:

	sup. netta	%	sup. commerciale
Sup. calpestabile	78,90	100	78,90
Pareti divisorie interne	3,00	100	3,00
Pareti perimetrali	10,00	50	5,00
Terrazzo coperto	25,00	35	8,75
	3,00	10	0,30
Terrazzo scoperto	25,00	25	6,25
	25,00	10	2,50
Box auto	13,00	45	5,85
Cantinola	12,60	35	4,41
Tot.			114,96

ESPOSIZIONE

Il vano adibito a soggiorno e cucina presenta una porta sul terrazzo coperto a sud, analogamente alle due camere da letto; sullo stesso terrazzo prospetta il wc più piccolo con una finestra. Il wc n.1 è privo di aria e luce diretta, analogamente ai due ripostigli.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO vige in sufficienti manutentive, non ravvisandosi opere urgenti da porre in essere; occorre segnalare la presenza di un wc privo di sistemi di aerazione forzata e in assenza di aerazione diretta.

Il fabbricato residenziale di cui fa parte, presenta una struttura in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica analogamente ai rivestimenti dei bagni ed alla parete della cucina, ove sono presenti gli impianti. Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in PVC. Il portoncino di ingresso è blindato.

Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate e parzialmente rivestite da parato nel soggiorno, nel disimpegno e nella camera da letto.

Le pareti esterne denunciano scarsa manutenzione.

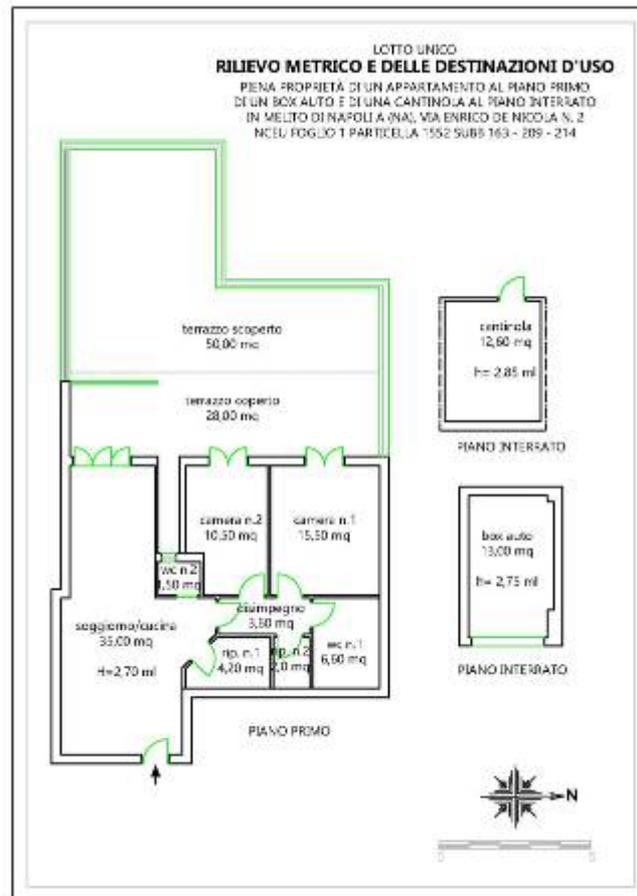
L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento; sono presenti i radiatori a pareti, ma non la caldaia; gli occupanti provvedono al riscaldamento mediante una stufa a pellet ed un climatizzatore.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

Le pareti della cantinola e del box auto sono prive di tinteggiatura; il pavimento è di tipo industriale. La porta della cantinola è in ferro; la porta del box auto è di tipo basculante.

RILIEVO METRICO

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 6_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad € 300,00.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono 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.

Il LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente [**cf. allegato n. 7_Visure catastali storiche**]:

Foglio 1 Particella 1552 Subalterno 163

dal 11/07/2005

Rendita: Euro 468,68

Categoria A/2^a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: Via Enrico De Nicola n. 3 Lotto A Edificio 2 Scala B Interno 1 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 101 m² Totale escluse aree scoperte b): 86 m²

I dati catastali derivano da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2005 Pratica n. NA0471571 in atti dal 11/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93235.1/2005)

dal 27/05/2005 al 11/07/2005

Rendita: Euro 468,68

Categoria A/2^a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

I dati catastali derivano da:

VARIAZIONE del 27/05/2005 Pratica n. NA0376668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.86433.1/2005)

dal 08/04/1998 al 27/05/2005

Categoria F/3^c), Consistenza 0 m² Partita: 5236

I dati catastali derivano da:

COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998(n. 6900.1/1998)

Foglio 1 Particella 1552 Subalterno 209

dal 11/07/2005

Rendita: Euro 35,33

Categoria C/6^a), Classe 4, Consistenza 18 m²

Indirizzo: Via Enrico De Nicola n. 3 Lotto A Edificio 2 Scala B Interno 10 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 19 m²

I dati catastali derivano da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2005 Pratica n. NA0471571 in atti dal 11/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93235.1/2005)

dal 27/05/2005 al 11/07/2005

Rendita: Euro 35,33

Categoria C/6^a), Classe 4, Consistenza 18 m²

I dati catastali derivano da:

VARIAZIONE del 27/05/2005 Pratica n. NA0376668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 86433.1/2005)

dal 08/04/1998 al 27/05/2005

Categoria F/3^b), Consistenza 0 m² Partita: 5236

I dati catastali derivano da:

COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998(n. 6900.1/1998)

Foglio 1 Particella 1552 Subalterno 214

dal 11/07/2005

Rendita: Euro 23,55

Categoria C/2^a), Classe 1, Consistenza 12 m²

Indirizzo: Via Enrico De Nicola n. 3 Lotto A Edificio 2 Scala B Interno 1 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 13 m²

I dati catastali derivano da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2005 Pratica n. NA0471571 in atti dal 11/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93235.1/2005)

dal 27/05/2005 al 11/07/2005

Rendita: Euro 23,55

Categoria C/2^a), Classe 1, Consistenza 12 m²

I dati catastali derivano da:

VARIAZIONE del 27/05/2005 Pratica n. NA0376668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 86433.1/2005)

dal 08/04/1998 al 27/05/2005

Categoria F/3^b), Consistenza 0 m² Partita: 5236

I dati catastali derivano da:

COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998(n. 6900.1/1998)

Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

dal 30/11/2005

OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

dal 08/04/1998 al 30/11/2005

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in NAPOLI (NA)

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al **f. 1, p.lla 1552**, cat. ENTE URBANO, sup: 2 ha 70 are 88 ca TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST.

109925/14 (n. 159023.1/1996) [cfr. allegato n. 8_Visura catastale storica NCT f. 1 p.lla 1552].

PRECEDENTEMENTE [cfr. allegato n. 9_Visure catastali storiche NCT f. 1 p.lla 1225, 16, 121, 280, 446, 684, 685, 1223, 1224, 1225, 1227, 1228, 1230, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268, 1270].

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1225**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1225, cat. frutteto, classe 1, sup. 02 are 88 ca, reddito dom. € 8,92 agr. € 4,16

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.1/1992)

Dal 02/07/1988 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 37 are 00 ca, reddito dom. £ 222.000 agr. £ 103.600

FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)

Dal 22/11/1972 al 02/07/1988

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 98 are 18 ca, reddito dom. £ 589.080 agr. £ 274.904

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f.1, p.lla **1224**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1224, cat. frutteto, classe 1, sup. 02 are 50 ca, reddito dom. € 7,75 agr. € 3,62

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.1/1992) • Dal 02/07/1988 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 37 are 00 ca, reddito dom. £ 222.000 agr. £ 103.600

FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)

Dal 22/11/1972 al 02/07/1988

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 98 are 18 ca, reddito dom. £ 589.080 agr. £ 274.904

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1 p.lla **1223**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1223, cat. frutteto, classe 1, sup. 21 are 11 ca, reddito dom. € 65,41 agr. € 30,53

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.1/1992)

Dal 02/07/1988 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 11, cat. frutteto, classe 1, sup. 37 are 00 ca, reddito dom. £ 222.000 agr. £ 103.600

FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)

Dal 22/11/1972 al 02/07/1988

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 11, cat. frutteto classe 1, sup. 98 are 18 ca, reddito dom. £ 589.080 agr. £ 274.904

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1239**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1239, cat. seminativo, classe 1, sup. 25 are 54 ca, reddito dom. € 47,49 agr. € 23,08

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.4/1992)

Dal 02/07/1988 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 12, cat. seminativo, classe 1, sup. 33 are 00 ca, reddito dom. £ 118.800 agr. £ 57.750

FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)

Dal 22/11/1972 al 02/07/1988

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 12, cat. seminativo, classe 1, sup. 66 are 76 ca, reddito dom. £ 240.336 agr. £ 116.830

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1238**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1238, cat. seminativo, classe 1, sup. 07 are 46 ca, reddito dom. € 13,87 agr. € 6,74

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.4/1992)

Dal 02/07/1988 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 12, cat. seminativo, classe 1, sup. 33 are 00 ca, reddito dom. £ 118.800 agr. £ 57.750

FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)

Dal 22/11/1972 al 02/07/1988

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 12, cat. seminativo, classe 1, sup. 66 are 76 ca, reddito dom. £ 240.336 agr. £ 116.830

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **16**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014
IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 22/11/1972 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 16, cat. frutteto, classe 1, sup. 33 are 87
ca, reddito dom. € 104,95 agr. € 48,98

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **121**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014
IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 13/09/1989 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 121, cat. frutteto, classe 2, sup. 16 are 54
ca, reddito dom. € 43,99 agr. € 23,06

VAR DATI CENSUARI in atti dal 13/09/1989 (n. 1.1/1987)

Dal 22/11/1972 al 13/09/1989

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 121, cat. seminativo, classe 1, sup. 16 are
54 ca, reddito dom. £ 59.544 agr. £ 28.945

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1230**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014
IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1230, cat. frutteto, classe 2, sup. 03 are
72 ca, reddito dom. € 9,89 agr. € 5,19

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.2/1992)

Dal 13/09/1989 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 122, cat. frutteto, classe 2, sup. 7 are 24
ca, reddito dom. £ 37.286 agr. £ 19.548

VAR DATI CENSUARI in atti dal 13/09/1989 (n. 1.2/1987)

Dal 22/11/1972 al 13/09/1989

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 122, cat. seminativo, classe 1, sup. 07 are
24 ca, reddito dom. £ 26.064 agr. £ 12.670

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1227**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014
IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1227, cat. frutteto, classe 1, sup. 05 are
20 ca, reddito dom. € 16,11 agr. € 7,52

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.1/1992)

Dal 02/07/1988 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, 172, cat. frutteto, classe 1, sup. 31 are 60 ca, reddito dom. £ 189.600 agr. £ 88.480

FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 07/05/1993 (n. 2345.2/1988)

Dal 22/11/1972 al 02/07/1988

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 172, cat. frutteto, classe 1, sup. 32 are 77 ca, reddito dom. £ 198.620 agr. £ 91.756

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1228**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1228, cat. frutteto, classe 1, sup. 25 are 36 ca, reddito dom. € 78,58 agr. € 36,67

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.1/1992)

Dal 02/07/1988 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 172, cat. frutteto, classe 1, sup. 31 are 60 ca, reddito dom. £ 189.600 agr. £ 88.480

FRAZIONAMENTO del 02/07/1988

Dal 22/11/1972 al 02/07/1988

identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.lla 172, cat. frutteto, classe 1, sup. 32 are 77 ca, reddito dom. £ 198.620 agr. £ 91.756

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1236**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1236, cat. frutteto, classe 1, sup. 06 are 71 ca, reddito dom. € 20,79 agr. € 9,70

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.3/1992)

Dal 22/11/1972 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 174, cat. frutteto, classe 1, sup. 09 are 30 ca, reddito dom. £ 55.800 agr. £ 26.040

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1235**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1235, cat. frutteto, classe 1, sup. 18 ca, reddito dom. € 0,56 agr. € 0,26

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.3/1992)

Dal 22/11/1972 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 174, cat. frutteto, classe 1, sup. 09 are 30 ca, reddito dom. £ 55.800 agr. £ 26.040

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1237**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1237, cat. frutteto, classe 1, sup. 02 are 41 ca, reddito dom. € 7,47 agr. € 3,49

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.3/1992)

Dal 22/11/1972 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 174, cat. frutteto, classe 1, sup. 09 are 30 ca, reddito dom. £ 55.800 agr. £ 26.040

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1260**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1260, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 28 are 86 ca, reddito dom. € 69,31 agr. € 31,30

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.7/1992)

Dal 22/11/1972 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1 p.lla 72, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 33 are 56 ca, reddito dom. £ 156.054 agr. £ 70.476

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1262**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1262, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 13 are 64 ca, reddito dom. € 32,76 agr. € 14,79

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.7/1992)

Dal 22/11/1972 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1 p.lla 124, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1264**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1264, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 13 are 64 ca, reddito dom. € 32,76 agr. € 14,79

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.8/1992)

Dal 11/06/1975 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 125, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/1975 in atti dal 18/10/1982 (n. 179)

Dal 22/11/1972 al 11/06/1975

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 125, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1266**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996) •

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1266, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 13 are 64 ca, reddito dom. € 32,76 agr. € 14,79

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.8/1992)

Dal 11/06/1975 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 126, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/1975 in atti dal 18/10/1982 (n. 179)

Dal 22/11/1972 al 11/06/1975

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 126, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1268**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1268, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 13 are 64 ca, reddito dom. € 32,76 agr. € 14,79

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.9/1992)

Dal 22/11/1972 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 127, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 54 ca, reddito dom. £ 76.911 agr. £ 34.734

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **1270**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 19/02/1992 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 1270, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 14 are 86 ca, reddito dom. € 35,69 agr. € 16,12

FRAZIONAMENTO del 19/02/1992 in atti dal 07/05/1993 (n. 758.9/1992 Dal 22/11/1972 al 19/02/1992

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 128, cat. semin. arbor., classe 1, sup. 16 are 56 ca, reddito dom. £ 77.004 agr. £ 34.776

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **280**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 01/01/1979 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 280, cat. frutteto, classe 1, sup. 05 are 76 ca, reddito dom. € 17,85 agr. € 8,33

FRAZIONAMENTO del 01/01/1979 in atti dal 02/09/1993 (n. 1.1/1979)

Dal 22/11/1972 al 01/01/1979

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 280, cat. frutteto, classe 1, sup. 27 are 82 ca, reddito dom. £ 166.920 agr. £ 77.896

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **446**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 02/07/1988 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 446, cat. frutteto, classe 1, sup. 05 are 26 ca, reddito dom. € 16,30 agr. € 7,61

FRAZIONAMENTO del 02/07/1988 in atti dal 13/05/1994 TM.869/94 (n. 2345.8/1988)

Dal 20/03/1974 al 02/07/1988

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 446, cat. frutteto, classe 1, sup. 06 are 90 ca, reddito dom. £ 41400 agr. £ 19.320 FRAZIONAMENTO del 20/03/1974 in atti dal 01/08/1976 (n. 3776)

Dal 22/11/1972 al 20/03/1974

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 279, cat. frutteto, classe 1, sup. 27 are 83 ca, reddito dom. £ 166.980 agr. £ 77.924

Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **684**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 01/01/1979 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 684, cat. frutteto, classe 1, sup. 05 are 75 ca, reddito dom. € 17,82 agr. € 8,31

FRAZIONAMENTO del 01/01/1979 in atti dal 02/09/1993 (n. 1.1/1979)

Dal 22/11/1972 al 01/01/1979

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1., p.lla 280, cat. frutteto, classe 1, sup. 27 are 82 ca, reddito dom. £ 166.920 agr. £ 77.896
Impianto meccanografico del 22/11/1972

Dal 25/03/2014 soppresso

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla **685**

TIPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014
IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996)

Dal 01/01/1988 al 25/03/2014

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 685, cat. frutteto, classe 1, sup. 02 are 35 ca, reddito dom. € 7,28 agr. € 3,40

FRAZIONAMENTO del 01/01/1988 in atti dal 02/09/1993 (n. 2345.3/1988)

Dal 01/01/1979 al 01/07/1988

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 685, cat. frutteto, classe 1, sup. 05 are 75 ca, reddito dom. £ 34.500 agr. £ 16.100

FRAZIONAMENTO del 01/01/1979 in atti dal 02/09/1993 (n. 1.1/1979)

Dal 22/11/1972 al 01/01/1979

NCT Comune di Melito di Napoli f. 1, p.lla 280, cat. frutteto, classe 1, sup. 27 are 82 ca, reddito dom. £ 166.920 agr. £ 77.896

Impianto meccanografico del 22/11/1972

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di compravendita, per notar Mario Ferrara del 30/11/2005, trascritto il 02/12/2005 ai nn. 68019/37189, in cui si indica che il LOTTO UNICO, sito nel Comune di Melito di Napoli (NA), è censito nel NCEU del detto comune al **foglio 1, particella 1552, sub 163, 209, 214.**

È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene risultanti dai registri immobiliari.

Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 03/03/2022 ed alla trascrizione del 21/03/2022.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

L'esperto rappresenta che lo stato di fatto non coincide con la planimetria catastale [cfr. allegato n.10_Planimetrie catastali NCEU f. 1 p.lla 1552 sub 163, sub 209, sub 214] in quanto, relativamente all'appartamento sub 163:

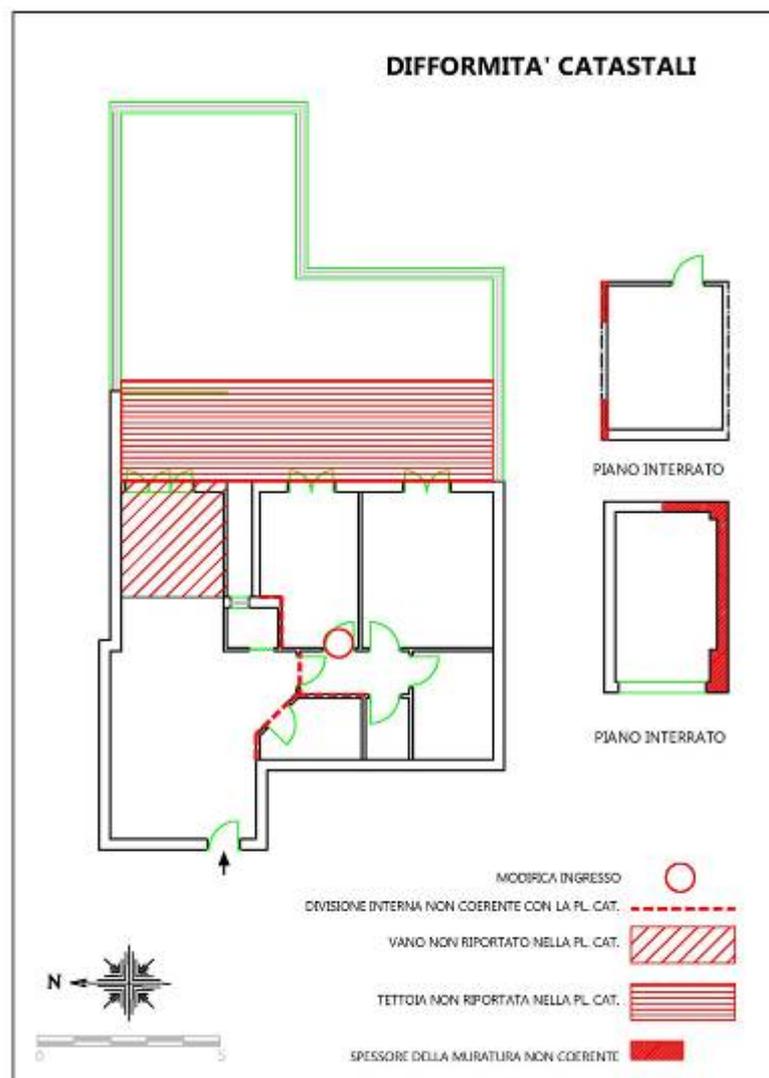
- non è riportata la tettoia sul terrazzo;

- è stato ampliato il vano adibito a soggiorno e cucina;
- è stato realizzato un ripostiglio;
- è stato modificato l'ingresso alla camera da letto.

Relativamente alla cantinola ed al box auto,

- non è coerente lo spessore delle murature perimetrali.

Segue la rappresentazione grafica delle difformità edilizie anzi descritte [cfr. allegato n. 11_Difformità catastali – descrizione grafica] riportata in minuta in basso ed allegata in formato ordinario alla perizia.



All'uopo è necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante DOCFA; le spese preventivabili sono pari **euro 1.500,00** tra oneri tecnici e amministrativi, dovendosi redigere tre distinte pratiche.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – **piena proprietà di un appartamento** (interno 1) al piano primo, **una cantinola** (interno 1) al piano interrato e un **box auto** (interno 10) al piano interrato, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Melito di Napoli (NA), via Enrico De Nicola n.3; l'appartamento si compone di un soggiorno/cucina, due camere da letto, due wc, due ripostigli oltre al disimpegno; fruisce di un ampio terrazzo parzialmente coperto da tettoia; l'appartamento sub 163 confina con: scala comune a nord, unità sub 15 a sud, unità sub 158 ad ovest; la cantinola sub 214 confina con: corsia comune ad ovest, cantinola sub 213 a sud, cantinola sub 215 ad est; il box auto sub 209 confina con: corsia comune ad est, box auto sub 210 a sud, box auto sub 217 ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Melito di Napoli Foglio 1 p.lla1552 sub 163, sub 214 e sub 209**. In riferimento all'appartamento, lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale in ordine all'ampliamento in corrispondenza della cucina, alla presenza della tettoia sul terrazzo, alla diversa distribuzione interna; in riferimento alla cantinola ed al box auto, lo stato di fatto non è conforme alle rispettive planimetrie catastali in ordine allo spessore delle murature perimetrali; risultano rilasciate: Concessione Edilizia n. 139/90 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 14/2000, i cui grafici non sono stati reperiti nell'archivio comunale; l'esperto ha ritenuto opportuno decurtare il prezzo base d'asta di un'aliquota rappresentativa di possibili vizi occulti. **PREZZO BASE euro 102.000,00** (centoduemila/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 21/03/2022).

- Scrittura privata autenticata nelle firme per notar Mario Ferrara del 30/11/2005, trascritta il 02/12/2005 ai nn. 68019/37189 [cfr. allegato n. 12 _ Atto del 30/11/2005 con nota di trascrizione del 02/12/2005 nn. 68019/37189]

OMISSIS, nato a il , in qualità di amministratore unico della società "OMISSIS CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", con sede in Napoli, assegnava "al socio OMISSIS ed al di lui coniuge, OMISSIS" che acquistavano, la piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte del fabbricato sociale sito nel Comune di Melito di Napoli alla via Enrico De Nicola n. 3 e precisamente nel Lotto C sub Lotto A:

- appartamento facente parte dell'edificio 2, sub Lotto A, posto al piano primo della scala B distinto con il numero di interno 1, nel NCEU f. 1 p.la 1552 sub 163;
- box facente parte dell'edificio 2, sub Lotto A, posto al piano primo interrato della scala B distinto con il numero di interno 10, nel NCEU f. 1 p.la 1552 sub 209;
- cantinola facente parte dell'edificio 2, sub Lotto A, posto al piano primo interrato della scala B distinto con il numero di interno 1, nel NCEU f. 1 p.la 1552 sub 213.

- Atto di cessione di diritti reali per notar Enrico Marra del 29/09/1993, trascritto il 14/10/1993 ai nn. 31376/24208 [cfr. allegato n. 13 _ Nota di trascrizione del 14/10/1993 nn. 31376/24208]

OMISSIS, nata a il , cedeva volontariamente al Comune di Melito di Napoli per il quale acquistava "OMISSIS CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", la porzione di terreno censita nel NCT foglio 1, p.la 2637 (ex 120), p.la 1264 (ex 125/b), p.la 1266 (ex 126/b).

La stessa OMISSIS, nata a il , unitamente a OMISSIS, nata a il , cedeva volontariamente al Comune di Melito di Napoli per il quale acquistava "OMISSIS

CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", la porzione di terreno censita nel NCT foglio 1, p.lla 16

- Atto di cessione di diritti reali per notar Enrico Marra del 05/07/1993, trascritto il 15/07/1993 ai nn. 23661/18439 [**cf. allegato n. 14 _ Nota di trascrizione del 15/07/1993 nn. 23661/18439**]

OMISSIS, nato a il , OMISSIS, nata a il , cedevano volontariamente al Comune di Melito di Napoli per il quale acquistava "OMISSIS CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", la porzione di terreno censita nel NCT foglio 1, p.lla 1260 (ex 72/b), p.lla 1226 (ex 172/a), p.lla 1227 (ex 172/b), p.lla 1228 (ex 172/c).

- Atto di cessione di diritti reali per notar Enrico Marra del 09/06/1993, trascritto il 22/06/1993 ai nn. 20485/15935 [**cf. allegato n. 15 _ Nota di trascrizione del 22/06/1993 nn. 20485/15935**]

OMISSIS, nato a il , OMISSIS, nata a il , cedevano volontariamente al Comune di Melito di Napoli per il quale acquistava "OMISSIS CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", la porzione di terreno censita nel NCT foglio 1, p.lla 1268 (ex 127/b), p.lla 1270 (ex 128/b).

- Atto di cessione di diritti reali per notar Enrico Marra del 21/04/1993, trascritto il 04/05/1993 ai nn. 14627/11439 [**cf. allegato n. 16 _ Nota di trascrizione del 04/05/1993 nn. 14627/11439**]

OMISSIS, nato a il , cedeva volontariamente al Comune di Melito di Napoli per il quale acquistava "OMISSIS CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", la porzione di terreno censita nel NCT foglio 1, p.lla 280.

OMISSIS, nato a il , cedeva volontariamente al Comune di Melito di Napoli per il quale acquistava "OMISSIS CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", la porzione di terreno censita nel NCT foglio 1, p.lla 684.

OMISSIS, nato a il , OMISSIS, nata a il , OMISSIS, nata a il , cedevano volontariamente al Comune di Melito di Napoli per il quale acquistava "OMISSIS CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", la porzione di terreno censita nel NCT foglio 1, p.lla 685.

- Atto di cessione di diritti reali per notar Enrico Marra del 02/03/1993, trascritto il 10/03/1993 ai nn. 7941/6202 [**cf. allegato n. 17 _ Nota di trascrizione del 10/03/1993 nn. 7941/6202**]

OMISSIS, nato a il , cedeva volontariamente al Comune di Melito di Napoli per il quale acquistava "OMISSIS CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", la porzione di terreno censita nel NCT foglio 1, p.lla 1262 (ex 124/b), p.lla 1238 (ex 12/a), p.lla 1239 (ex 12/b).

- Atto di convenzione per notar Enrico Marra del 10/04/1990, trascritto il 24/05/1990 ai nn. 17690/13421 e successivo atto aggiuntivo per notar Enrico Marra del 05/06/1990, trascritto il 22/06/1990 ai nn. 21211/16026 [cfr. **allegato n. 18 _ Nota di trascrizione del 22/06/1990 nn. 21211/16026**]

Il comune di Melito di Napoli cedeva, ora e per quando ne acquisterà la proprietà, alla "OMISSIS CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", la porzione di terreno censita nel NCT foglio 1, p.lle 125, 126, 127, 128, 123, 72, 124 e 173 (intere), p.lle 11, 172, 122 e 124 (porzioni).

- Atto di convenzione per notar Enrico Marra del 10/04/1990, trascritto il 24/05/1990 ai nn. 17691/13422 e successivo atto aggiuntivo per notar Enrico Marra del 05/06/1990, trascritto il 22/06/1990 ai nn. 21210/16025 [cfr. **allegato n. 19 _ Nota di trascrizione del 22/06/1990 nn. 21210/16025**]

Il comune di Melito di Napoli cedeva, ora e per quando ne acquisterà la proprietà, alla "OMISSIS CONSORZIO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA - SOC. COOP. A R.L.", la porzione di terreno censita nel NCT foglio 1, p.lle 16 e 121 (intere), p.lle 11, 172, 174, 122 e 124 (porzioni).

Al momento dell'acquisto, i debitori esecutati erano coniugati in regime di comunione legale, mentre il dante causa è una cooperativa edilizia.

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno f. 1 p.la 1552, ente urbano avente superficie pari 27.088 mq, costituito con TIPO MAPPALE del 16/04/1996 Pratica n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n. 159023.1/1996), sopprimendo seguenti immobili soppressi, originati del precedente:

Comune: MELITO DI NAPOLI:

Foglio 1 Particella 16 - Foglio 1 Particella 121 - Foglio 1 Particella 280 - Foglio 1 Particella 446 - Foglio 1 Particella 684 - Foglio 1 Particella 685 - Foglio 1 Particella 1223 - Foglio 1 Particella 1224 - Foglio 1 Particella 1225 -Foglio 1 Particella 1227 - Foglio 1 Particella 1228 - Foglio 1 Particella 1230 - Foglio 1 Particella 1235 - Foglio 1 Particella 1236 - Foglio 1 Particella 1237 - Foglio 1 Particella 1238 - Foglio 1 Particella 1239 - Foglio 1 Particella 1260 - Foglio 1 Particella 1262 - Foglio 1 Particella 1264 - Foglio 1 Particella 1266 - Foglio 1 Particella 1268 - Foglio 1 Particella 1270

Segue estratto foglio di mappa con evidenziazione dell'area di interesse.



Fotografia n. 4_Estratto di mappa con individuazione del LOTTO UNICO

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

- 1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:

- i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;
- ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
- 3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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.

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Melito di Napoli.

Il cespite *de quo* è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 139/90 del 29/06/1990 (convenzione ai sensi dell'art. 35 L. 865/71) [cfr. allegato n. 20 _ C. E. n. 139/90] e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 14/2000 del 19/10/2001 [cfr. allegato n. 21 _ C. E. in sanatoria n. 14/2000], entrambe su committenza di OMISSIS, nato a il , quale presidente del Consiglio di Amministrazione della Società cooperativa OMISSIS a r.l. con sede in Napoli

Il Comune di Melito di Napoli, in data 14/03/2024 a mezzo pec, ha comunicato quanto segue: *“In riferimento alla procedura riportata in oggetto, si comunica che allo stato gli allegati grafici richiesti ovvero le tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia in sanatoria n°14/2000 non sono state rinvenute in archivio; pertanto, le stesse al momento risultano irreperibili”* [cfr. allegato n. 22 _ Comunicazione Ufficio Tecnico].

In assenza di grafici autorizzativi, lo scrivente ritiene opportuno decurtare il prezzo base d'asta di un'aliquota rappresentativa di vizi occulti, pari a circa il 10% del valore di mercato, ovvero, pari ad **euro 15.000,00**.

Risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. N. 22397 del 14/11/2001 [cfr. allegato n. 23_Certificato di abitabilità].

Si precisa altresì, per quanto attiene gli immobili in questione, non è stato riportato nelle convenzioni stipulate con atto per notar Enrico Marra in data 10/04/1990 il prezzo relativo alla cessione degli alloggi.

Inoltre non è stato possibile individuare i parametri previsti dall'art.31 - comma 49 bis - Legge n.448 del 1998, relativamente alla rimozione del vincolo (successivo decreto mille proroghe e Legge 14 del 24 febbraio 2012 - art. 29 - comma 16 - undecies), in quanto il Comune di Melito di Napoli a tutt'oggi non ha determinato la percentuale per il calcolo relativo alla rimozione dei vincoli.

Il fabbricato ricade in zona C 167 (zona di 167 in ampliamento) [cfr. allegato n. 24_Certificato di destinazione urbanistica].

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del mutuo stipulato dai debitori eseguiti con Sanpaolo Banco di Napoli spa, è il 30/11/2005, successiva all'ultimo condono.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il LOTTO UNICO è occupato dal sig. OMISSIS, nato a il ; al momento del sopralluogo nell'appartamento era presente anche il sig. OMISSIS unitamente al proprio nucleo familiare [cfr. allegato n. 25 _ **Certificato di residenza OMISSIS e Certificato di residenza OMISSIS**]. L'esperto ha presentato richiesta di informazioni inerenti l'esistenza di contratti di locazioni relativi all'immobile *de quo* all'Agenzia delle Entrate di Napoli con pec del 22/12/2023, ma la stessa, benchè sollecitata, non è stata evasa. In data 21/02/2024 l'esperto riceveva pec con la seguente comunicazione: "SI INOLTRA A UT NAPOLI 3 PER PRESENZA DI ATTO SERIE 3 SU IMMOBILE SITO IN MELITO DI NAPOLI REGISTRATO NELL'ANNO 2020 - CF OMISSIS E PRECISANDO CHE ALCUN ALTRO ATTO CHE ABBA LE CARATTERISTICHE INDICATE RISULTA PRESENTE IN BANCA DATI REGISTRO ATTIVWEB. CORDIALI SALUTI" [cfr. allegato n. 26 _ **Comunicazione pec Agenzia delle Entrate**]. In assenza di trasmissione di documentazione sia dall'Ente preposto che dalla parte, lo scrivente non ha elementi per definire la titolarità dell'occupazione, ragione per cui ha provveduto ad eseguire le calcolazioni necessarie nell'attesa di ricevere e poter integrare la documentazione mancante.

Il nominato esperto ha pertanto provveduto a calcolare il canone di locazione di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, trasmettendo le determinazioni in via preliminare al Custode Giudiziario.

In riferimento al centro di di Melito di Napoli, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce un valore locativo delle abitazioni economiche in stato di conservazione normale compreso tra un minimo di 2,00 €/mq x mese e un massimo di 3,10 €/mq x mese, riferiti al primo semestre dell'anno 2023 [cfr. allegato n. 27 **Dati OMI**].

Tenuto conto del coefficiente medio proposto, nonché della superficie commerciale precedentemente determinata, si computerà il seguente canone di locazione mensile:

$$2,55 \text{ €/mq} * \text{mese} * 114,96 \text{ mq} = 293,148 \text{ €} * \text{mese}$$

L'indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante è pari al 70% del valore determinato e pertanto pari a euro 205,2036,

ovvero **euro 200,00** in cifra tonda.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[Allegati nn. 28-29_ Ispezione ipotecaria sui nominativi OMISSIS ed OMISSIS]**:

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali;
- 4) non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 5) l'esistenza di servitù di passaggio: all'uopo si evidenzia quanto, tra l'altro, rappresentato nel regolamento di condominio non trascritto e di seguito riportato: *"i garages sono gravati da servitù di passaggio degli scarichi fognari e dagli altri impianti (idrico, elettrico, telefonico, etc). Le suddette servitù si configurano anche nel diritto di condominio delle parti comuni e di ciascun condominio di scala ad eseguire sui rispettivi impianti riparazioni e migliorie che si rendessero necessarie, purché la destinazione primaria non ne riceva pregiudizio ed i proprietari dei garages sono tenuti a consentire alle amministrazioni condominiali l'accesso per le riparazioni necessarie agli impianti che attraversano gli stessi"* [cfr. allegato n. 30 _ **Regolamento di condominio**];
- 6) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente [cfr. allegato n. 31 _ **Ispezione ipotecaria sul bene in Melito di Napoli NCEU f. 1 p.lla 1552 subb 163, 209 e 214**]:

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 02/12/2005 ai nn. 68026/23683 derivante da atto di mutuo fondiario per Natar Mario Ferrara del 30/11/2005 a favore di Sanpaolo Banco di Napoli spa, con sede in Napoli, contro OMISSIS ed OMISSIS (debitori esecutati), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Melito di Napoli NCEU f. 1 p.lla 1552 subb 163, 209 e 214 [cfr. allegato n. 32 _ **Atto di mutuo**];
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 21/03/2022 ai nn. 12841/9819 **a favore di SPV PROJECT 1804 srl** con sede in Milano contro OMISSIS ed OMISSIS (debitori esecutati), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Melito di Napoli NCEU f. 1 p.lla 1552 subb 163, 209 e 214;
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **euro 15.000,00**;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **euro 1.500,00**;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **€ 300,00**, sottratto dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Melito di Napoli NCEU f. 1 p.lla 1552 subb 163, 209 e 214, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto 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.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello né uso civico. Dalla Copia dell'Ordinanza del 5 marzo 1928, relativa al Comune di Melito di Napoli, si evince che “non vi sono beni di uso civico (..) pertanto ordina archiviarsi gli atti” [cfr. cfr. allegato n. 33_Copia ordinanza Usi Civici].

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

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

Il bene è soggetto ad amministrazione condominiale.

Come da pec trasmessa dall'amministrazione condominiale [cfr. allegato n. 34_Dati trasmessi dall'amministrazione condominiale]:

- le spese condominiali ordinarie mensili relative al Supercondominio Parco Aurora sono pari ad euro 31,28;

- le spese condominiali ordinarie relative al Condominio Palazzina 2 Lotto A sono pari ad euro 46,12.

Risultano spese straordinarie non ancora scadute relative al Supercondominio Parco Aurora pari ad euro 6 833,99.

Risultano spese straordinarie non ancora scadute relative al Condominio Palazzina 2 Lotto A pari ad euro 5 742,82.

Risultano spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative al Supercondominio Parco Aurora pari ad euro 1 152,50.

Risultano spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative al Condominio Palazzina 2 Lotto A pari ad euro 781,56.

Non sussistono cause in corso aventi ad oggetto l'immobile *de quo*.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Inoltre la *“funzione comparativa estimativa”* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;

- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili [**cf. allegato n. 35 _ Schede comparabili**], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall' Agenzia OMISSIS, Agenzia Immobiliare OMISSIS e OMISSIS individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

- Valore di mercato: € 159.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 95,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livello del piano: 7
- Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.2

- Valore di mercato: € 120.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi
- Superficie commerciale: 85,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 bagno
- Livello del piano: 2
- Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.3

- Valore di mercato: € 75.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 55,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 bagno
- Livello del piano: 6
- Livello di manutenzione: 6

SUBJECT

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

- Superficie commerciale: 114,96 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livello del piano: 1
- Livello di manutenzione: 7

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 159.000,00	€ 120.000,00	€ 75.000,00	?
dati del contratto	0 mesi	3 mesi	0 mesi	0 mesi
superficie utile interna	95,00	85,00	55,00	114,96
numero servizi igienici	2	1	1	2
numero di piano	7	2	6	1
livello di manutenzione	6	6	6	7

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 159.000,00	€ 120.000,00	€ 75.000,00
dati del contratto	€ 0,00	-€ 990,00	€ 0,00
superficie utile interna	€ 30.067,40	€ 45.131,23	€ 90.322,72
numero servizi igienici	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
numero di piano	-€ 28.620,00	-€ 3.600,00	-€ 11.250,00
livello di manutenzione	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 150.447,40	€ 155.541,23	€ 149.072,72

✓ *Variazione < 10%*

SINTESI DI VALUTAZIONE

(150.447,40 € + 155.541,23 € + 149.072,72 €) / 3 = 151.687,12 €

Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri:

15.000,00 € per vizi edilizi occulti

1.500,00 € per aggiornamento catastale

300,00 € per attestato di prestazione energetica

14.510,87 € per insoluti condominiali

per un totale di 31.310,87 €

Si avrà: 151.687,12 € - 31.310,87 € = 120.376,25 €

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

102.319,81 € arrotondato a **102.000,00 €**

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

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

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

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Napoli, i debitori esecutati: OMISSIS ed OMISSIS sono residenti in OMISSIS dal 26/05/2022, quindi in data successiva alla trascrizione del pignoramento, per immigrazione da OMISSIS [cfr. allegato n. 36 _ **Certificati storici di residenza dei debitori esecutati**].

I debitori esecutati hanno contratto matrimonio in OMISSIS in data OMISSIS in regime di comunione dei beni [cfr. allegato n. 37 _ **Estratto di matrimonio**].

C O N C L U S I O N I

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. ssa Margherita Lojodice con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto
Arch. Antonia GIOVENALE