



Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

G.E. DR.SSA PAOLA CASERTA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Arch. Merola Anna Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 326/2019

promossa da

Ubi Banca SPA con sede in Bergamo, piazza Vittorio Veneto n.8

DEBITORE/I:

██
██

LOTTO UNICO– Piena ed intera proprietà di unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato ubicato in **Grumo Nevano (NA)** alla via Quintavalle n.1. E' composta da cucina/pranzo, disimpegno, corridoio, due wc e quattro camere da letto e ripostiglio, oltre zona esterna ad uso esclusivo. E' riportato al NCEU del Comune di Grumo Nevano al **foglio 4 particella 354 sub 1**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 9, rendita euro 534,53, piano terra. Confina a nord con particella 352, a ovest con via Quintavalle, a est con particella 355 e a sud con Corso Garibaldi, salvo se altri. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla presenza di una serie di difformità sanabili tramite l'elaborazione di un DOCFA.

Il cespite oggetto di vendita è stato edificato in data antecedente il 1967.

Il bene è occupato dalle esecutate.

PREZZO DI RIFERIMENTO /VALORE D'ASTA: euro 182.490,03

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Anna Emanuela Merola





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

RELAZIONE DI STIMA

INDICE:

Relazione di Stima pag. 1

Allegato n. 1:

- Verbale di accesso.....
- estratto di matrimonio delle esecutate.....
- Certificato di Residenza, stato di famiglia

Allegato n. 2:

- Rilievo stato dei luoghi.....
- Mappa foglio 4 PARTICELLA 354.....
- Piana catastale del cespite pignorato
- Sovrapposizione mappa catastale e vista da google earth.....
- Sovrapposizione piantina catastale e pianta da rilievo in loco.....
- Elaborato planimetrico del 13.10.2011.....

Allegato n. 3:

- Rilievo fotografico

Allegato n. 4:

- Atto Del 14.09.2012
- Atto di divisione del 26.02.2008
- Atto del 25.09.2007
- atto del 28.04.2005
- Atto di pignoramento.....
- Ispezione ipotecaria sull'immobile.....

Allegato n. 5:

- Visura storica immobile foglio 4 part. 354 sub 1
- Visura storica TERRENO
- Visura SUB 4 bene comune non censibile

Allegato n. 6:

- la Licenza edilizia del 16.12.1955 e autorizzazione di abitabilità del 12.12.1956 per il piano terra di cui non è stata prodotta copia perché non reperibile in archivio ;
- la L.E. 16.06.1959 costruzione del primo piano
- permesso a costruire n. 121 del 29.04.2009 per edificazione del tetto termico
- l'autorizzazione di abitabilità del 08.04.1960 per il piano primo;
- certificazione del Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Grumo Nevano
- Certificato usi civici

Allegato n. 7:

- OMI Osservatorio Mercato Immobiliare.....

Allegato n. 8:

- Attestazione degli invii della relazione al debitore, al creditore procedente e ai creditori intervenuti

PARCELLA E GIUSTIFICATIVI DI SPESA (su fascicolo a parte)





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Caserta Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord,

Premessa.

In data 07/09/2021 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. Anna Emanuela Merola con studio tecnico in Curti (CE) via Arenara 16 B - 81040, email: archmerola480@gmail.com, PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it, Tel./Fax 0823 899831, esperto stimatore nella procedura R.G.E n. 326/2019 promossa da Ubi Banca SPA con sede in Bergamo, piazza Vittorio Veneto n.8 contro Moccia Luisa [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. La S.V. fissava l'udienza per giorno 22/06/2023, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 22/05/2023.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. Nicola Capoluongo.

La presente procedura nasce da atto di pignoramento notificato in data 08.06.2019.(Allegato4). Il pignoramento risulta trascritto in data 26.07.2019 nn.37352/29092.

La trascrizione del pignoramento grava sulla piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Grumo Nevano (NA) alla via Ottaviano Quintavalle n.1; - l'immobile è riportato in N.C.E.U. del Comune di Grumo Nevano (NA) al **FOGLIO 4 PERTICELLA 354 SUB.1, VIA OTTAVIANO QUINTAVALLE n. 1 Piano T.**

Il sopralluogo - Previo accordo con il Custode è stato fissato il primo accesso ai luoghi per il giorno 20 gennaio 2023. Alla data e all'ora stabilita sul posto era presente la signora Cristiano Elena (esecutato), che consentiva l'accesso all'immobile per i rilievi necessari. A seguito di indagini presso gli uffici comunali di Grumo Nevano si è potuto risalire all'esatta ubicazione del bene.

Nel corso del sopralluogo è stata effettuata un'accurata ispezione dei luoghi ed un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione in mio possesso; si è proceduto quindi ad un accurato rilievo grafico e fotografico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione dell'immobile.

Successivamente, si è proceduto, presso il Comune di Grumo Nevano (NA), ad indagini agli uffici tecnici, urbanistici e abusivismo, per acquisire utili informazioni relative all'urbanistica della zona in cui ricadono il bene pignorato e al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori; all'ufficio anagrafe per lo stato di famiglia e il certificato di residenza





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

dell'esecutato; e, infine, presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania ho reperito il certificato di inesistenza Uso Civico (ALLEGATO 6).

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

Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (SI VEDA ALLEGATO 1).

Controllo documentazione. Come richiesto dal G.E. è stato depositato in cancelleria, entro i trenta giorni richiesti dal mandato, il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., con riferimento all'immobile pignorato, il controllo è risultato inizialmente non esaustivo, la certificazione notarile è stata integrata in data 08.09.2022.

Di seguito si risponderanno ai quesiti posti dalla S.V. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici, le foto ed i verbali 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Al riguardo:

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

1. 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);

2. 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);

3. 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 SOGEL.

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





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

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

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

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

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.

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

Diritti reali: il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (QUOTA 104/168 [redacted] E 64/168 [redacted]) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato [redacted] in forza dell'atto di compravendita del 14/09/2012 in Notaio ENNIO DE ROSA rep. 71.314 trascritto a NAPOLI 2 il 9/10/2012 ai nn. 39385 / 30538 da potere [redacted] [redacted] domiciliato in Grumo Nevano [redacted] il quale vendeva alla costituita Moccia Luisa, il diritto di proprietà pari alla quota di **32/168** (trentadue centosessantottesimi) dell'unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano terra del fabbricato sito in Grumo Nevano con accesso da via Quintavalle, civici n.ri 1 e 3, e dal Corso Garibaldi, civico n.84(allegato n. 4).

Con atto di divisione a rogito Notaio Pasquale Liotti in data 26/2/2008, Rep. n . 68984/18901, trascritto a Napoli 2 il 25/3/2008 ai n.ri 16241/10209, il bene in oggetto veniva assegnato ai signori:

[redacted] nato [redacted] la quota di **32/168** ciascuno del diritto di piena proprietà, e a [redacted] nata a Grumo [redacted] quota di **104/168** del diritto di piena proprietà.

Pertanto il bene pignorato ed identificato catastalmente al foglio 4 particella 354 sub 1 risulta di proprietà di [redacted] per 64/168 e [redacted] per 104/168 così come riportato nell'atto di pignoramento.





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati Foglio 4 Particella 354 Subalterno 1Classamento:

Rendita: Euro 534,53 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani Indirizzo: VIA OTTAVIANO QUINTAVALLE n. 1 Piano T,

Dati di superficie: Totale: 180 m2

Totale escluse aree scoperte: 179 m2

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra, in Grumo Nevano (NA), alla via Quintavalle n.1, meglio descritta e identificata al NCFU del suddetto comune al **foglio 4 particella 354 sub 1**.



VIA QUINTAVALLE INCROCIO CON CORSO GARIBALDI

Bene pignorato: Il bene oggetto di pignoramento, per il quale è stata autorizzata la stima, consiste nella piena ed intera proprietà di unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Grumo Nevano alla via Quintavalle, identificato nell'atto di pignoramento al NCEU di Grumo Nevano FOGLIO 4 PARTICELLA 354 SUB 1, Classamento: Rendita: Euro 534,53 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani Indirizzo: VIA OTTAVIANO QUINTAVALLE n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 180 m2 ,Totale escluse aree scoperte : 179 m2.





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che allo stato attuale.

Individuazione del cespite oggetto di pignoramento: al fine dell'esatta individuazione dell'area di impianto dell'immobile oggetto di pignoramento, contraddistinta al Foglio 4 p.lla 354 sub 1, l'esperto



stimatore ha effettuato un confronto tra l'immagine aerea (Fonte:GOOGLE EARTH) con la mappa catastale.

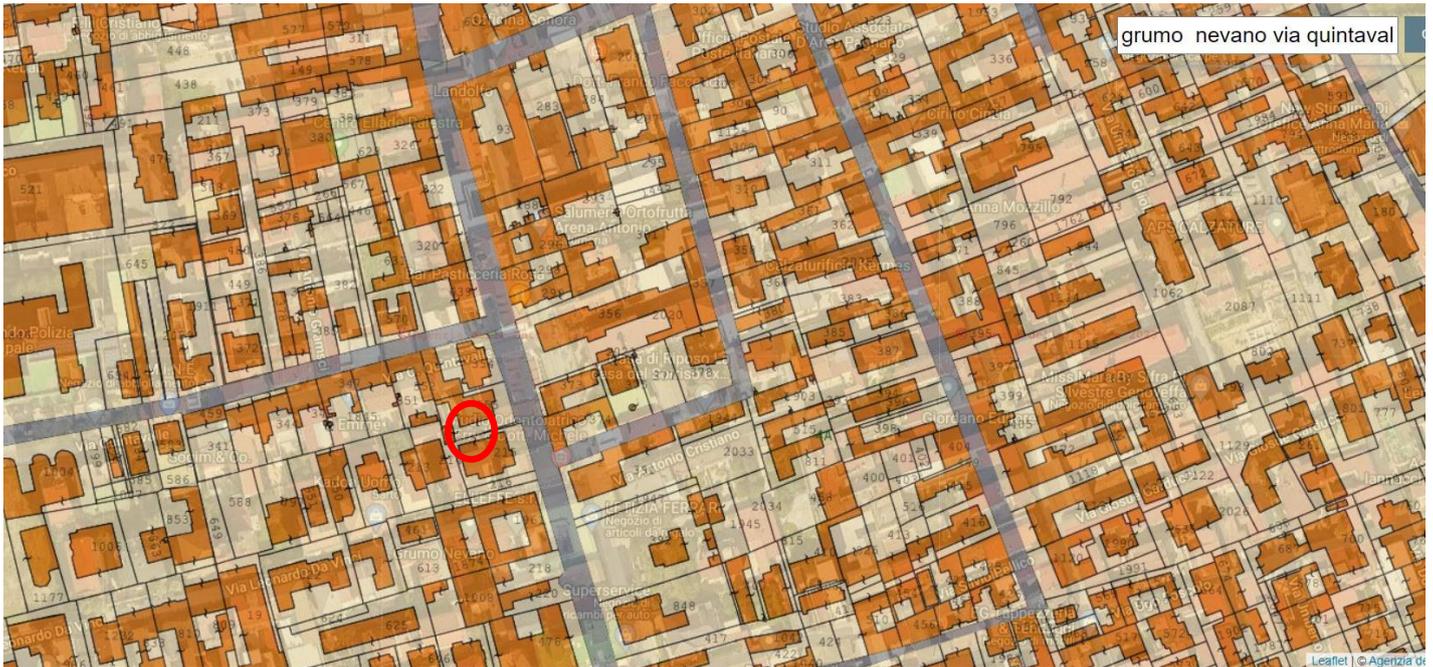
Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dell'immobile pignorato:

IMMAGINE DALL'ALTO- FONTE : GOOGLE EARTH





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019



MAPPA CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO-ELABORATO PLANIMETRICO- IN ROSSO IL CESPITE PIGNORATO

Si evidenzia che sulla mappa catastale è riportato il fabbricato.

Formazione lotti: sulla base delle caratteristiche del cespite pignorato, si andrà a formare un LOTTO UNICO costituito dalla piena ed intera proprietà di unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato ubicato alla via Quintavalle n.1 del Comune di Grumo Nevano (NA) .





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà del seguente bene ubicato nel Comune di Grumo Nevano (NA) alla Via Quintavalle n.1:

- unità immobiliare, identificata al Catasto fabbricati di Napoli al FOGLIO 4, PARTICELLA 354 SUB. 1, CATEGORIA A/2, VANI 9 sito in Grumo Nevano; il tutto confinante a nord con particella 352, a ovest con via Quintavalle, ad est con particella 355 e a sud con Corso Garibaldi, salvo se altri.

Il bene è riportato in catasto fabbricati in ditta

nata a residente in Grumo alla via Quintavalle,1.

➤ 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.

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





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

GRUMO NEVANO – Corso Garibaldi angolo via Quintavalle

Il Comune di Grumo occupa una posizione strategica nell'area a nord di Napoli e nella Città Metropolitana. Le potenzialità sono espresse sia dall'accessibilità alle aree stesse, legata al fatto che queste si inseriscono all'interno del sistema delle reti e delle infrastrutture della mobilità, sia alla rilevanza che il territorio storico e di un sistema di reti di centralità a scala territoriale relative alle attività commerciali e produttive, culturali o della socialità.

Il sistema delle reti e delle infrastrutture della mobilità rappresenta un'enorme opportunità, sia relativamente ai collegamenti infrastrutturali della viabilità su gomma, sia rispetto alla viabilità su ferro, per la presenza nel territorio comunale della linea FS (con stazione Frattamaggiore-Grumo Nevano).

Un altro aspetto di grande rilevanza è rappresentato dal fatto che il Comune è attraversato dalla ciclovía prevista nel PUMS della Città Metropolitana di Napoli in corso di redazione, che prende il nome di P3 – Direttrice Nord e che va da Lago Patria fino alla stazione AV di Afragola per poi diramarsi, da un lato, verso Acerra e, dall'altro verso Casalnuovo.

Un ulteriore aspetto di grande rilevanza è costituito dalla permanenza del territorio storico e delle matrici strutturanti, ovvero la rete dei tracciati storici e delle strade di epoca romana che attraversano il contesto, e che sono ancora oggi in parte rintracciabili nell'area. Tra queste, assume grande rilievo l'antica via Atellana (che da Napoli andava in direzione nord verso Atella e poi da lì fino a Capua), corrispondente all'attuale via S. Domenico.

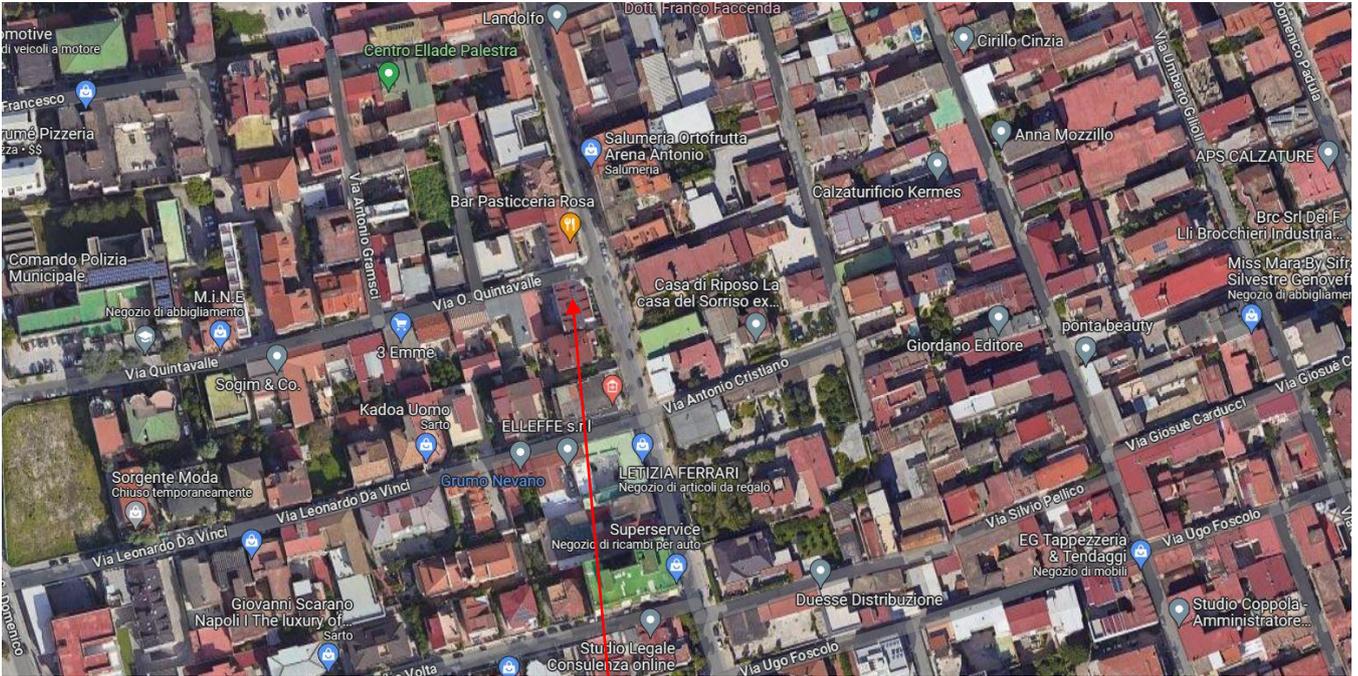
Al tempo stesso, il territorio storico di Grumo è caratterizzato dal suo Centro Storico, costituito da una stratificazione di volumi edificati e da un sistema di “vuoti” (slarghi e vicoli) che rappresentano un valore aggiunto per l'abitato e che, se riqualificati in maniera omogenea, possono valorizzare ulteriormente anche l'edificato circostante.

Il sistema infrastrutturale permette di collegare il Comune di Grumo ai comuni limitrofi, a Napoli, e al sistema delle centralità che caratterizzano l'area, sia di interesse commerciale e produttivo che paesaggistico ambientale, ai siti storico-archeologici, ma anche ai luoghi del tempo libero e della socialità, unitamente ai numerosi beni di valore storico, architettonico e documentale.





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019



INDIVIDUAZIONE SU STRADARIO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO



IMMAGINE ESTERNA DEL CESPITE





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO UNICO

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione su via Quintavalle al civico numero 1. Al cespite si accede tramite passaggio pedonale su via Quintavalle, o tramite il cancello carrabile. Il bene è composto da 4 ampie camere da letto, due bagni, una zona pranzo/cucina e un piccolo ripostiglio. Tutte le stanze sono provviste di finestre e di luce naturale, le pavimentazioni interne sono in gres, le porte interne in legno di colore marrone scuro, mentre gli infissi esterni sono a taglio termico di colore bianco e con apertura a vasistas e provviste di romane in alluminio verniciate in bianco.



INGRESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

Gli ambienti interni risultano in un ottimo stato manutentivo, l'involucro esterno è stato da poco tinteggiato e gli infissi esterni sostituiti.

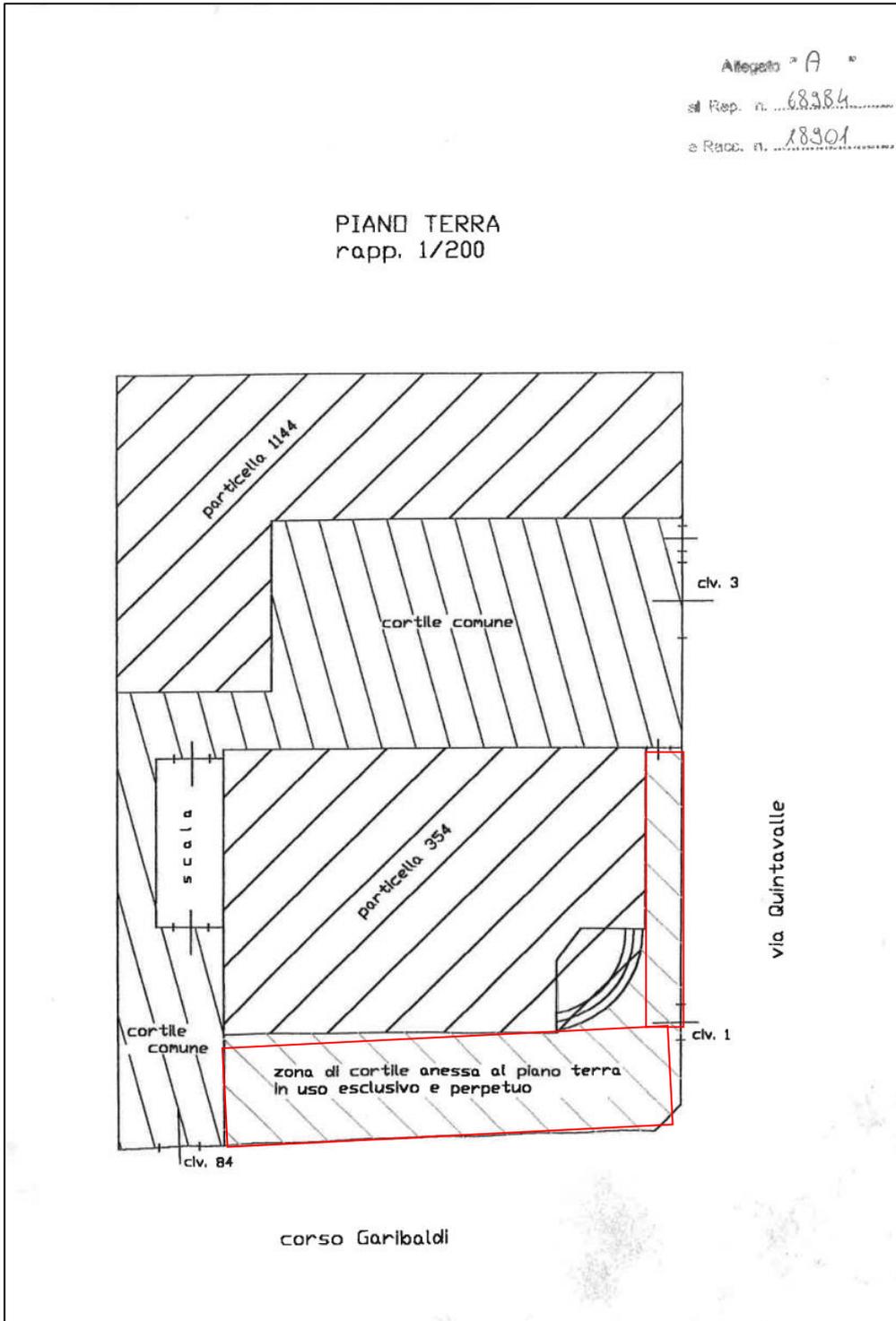
Gli interni sono provvisti di pompe di calore in ogni stanza, è presente il riscaldamento alimentato a metano. E' presente l'impianto citofonico ed il cancello carrabile è scorrevole ed elettrico.





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Di esclusivo uso è l'area esterna su Corso Garibaldi e il passaggio su via Quintavalle mentre il cortile è in comune con gli altri proprietari, come d' allegato A all'atto notarile del notaio LIOTTI del 26.02.2008.





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Lo stato di manutenzione dell'immobile è ottimale. Altezza interna pari a mt 3.88.

RILIEVO FOTOGRAFICO

ZONA PRANZO/CUCINA



BAGNO 1





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019



CAMERA LETTO 1



CAMERA LETTO 2





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019



ZONA INGRESSO





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019



ZONA ESTERNA SU CORSO GARIBALDI

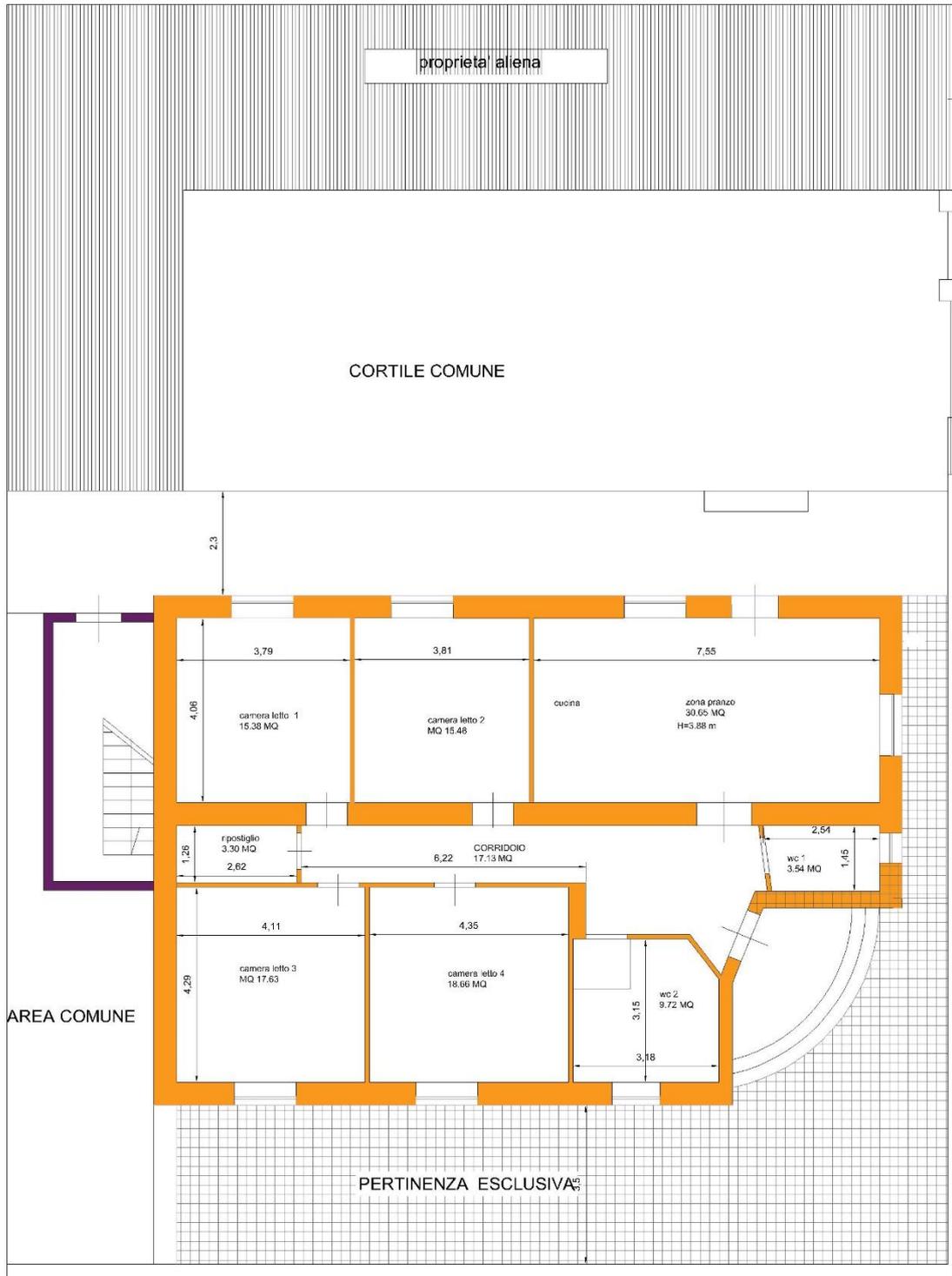


**PASSAGGIO ESTERNO SU VIA
QUINTAVALLE**





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019



PIANTA PIANO TERRA DA RILIEVO IN LOCO





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Dotazioni condominiali e aree comuni: presenta aree comuni come allegato all' ATTO DI DIVISIONE DEL 26.02.2008, ma non è costituito il condominio.

Caratteristiche strutturali -rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.

La proprietà si presenta in buone condizioni di manutenzione. La struttura portante dell'unità immobiliare è in muratura di tufo.

Impianti. Gli impianti risultano completi.

Sono presenti elementi caloriferi (termosifoni),

Non è stato rinvenuto l'Attestato di prestazione Energetico dell'edificio, Il costo per l'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad euro 500,00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale, tra cui in particolare il D.P.R. 138/98 e il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), viene computata come somma:

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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

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

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

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





SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive, applicando i seguenti criteri di ponderazione:

a) **Pertinenze esclusive di ornamento**

Balconi, terrazzi e similari

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

superficie scoperta

- 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

b) **pertinenze esclusive accessorie**

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

La tettoia può essere considerato come accessorio dell'abitazione e quindi se ne omogeneizza la superficie rispetto a quella residenziale. Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

| CALCOLO SUPERFICI | | | | |
|--------------------|------------|--------------|--------------------|------------------------------|
| DESTINAZIONE | SUP. NETTA | COEFFICIENTE | SUP. CONVENZIONALE | S.N.R. SUP. NON RESIDENZIALE |
| CAMERA DA LETTO 1 | 15.38 | 100% | 15.38 | - |
| CAMERA DA LETTO 2 | 15.46 | 100% | 15.46 | - |
| CAMERA DA LETTO 3 | 17.63 | 100% | 17.63 | - |
| CAMERA DA LETTO 4 | 18.66 | 100% | 18.66 | - |
| CUCINA/ZONA PRANZO | 30.65 | 100% | 30.65 | - |
| CORRIDOIO | 17.13 | 100% | 17.13 | - |
| RIPOSTIGLIO | 3.30 | 100% | 3.30 | - |





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

| | | | | |
|------------------------|--------|------|---------------|---|
| WC1 | 3.54 | 100% | 3.54 | |
| WC2 | 9.72 | 100% | 9.72 | - |
| AREA ESTERNA ESCLUSIVA | 82.23 | 50% | 41.11 | |
| TRAMEZZATURA INTERNA | 7.96 | 100% | 7.96 | |
| MURATURA ESTERNA | 21.20 | 100% | 21.20 | - |
| TOTALE | 242.86 | | 201.74 | - |

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 201,74

➤ **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:

1. deve acquisire estratto catastale anche storico
2. 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;

3. 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);

4. 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);
5. deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

- 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.

RISPOSTA QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- Identificazione catastale del cespite pignorato (LOTTO UNICO).

Il cespite pignorato è identificato catastalmente in N.C.E.U. Comune di Grumo Nevano (NA) al
Foglio 4 Particella 354

Classamento:

Rendita: Euro 534,53

Rendita: Lire 1.035.000

Categoria A/2

a), Classe 5, Consistenza 9 vani

Foglio 4 Particella 354 Subalterno 1

Indirizzo: VIA OTTAVIANO QUINTAVALLE n. 1 Piano T
(ALLEGATO N. 5).

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione e con quelli attualmente riportati in catasto. Dalla disamina della documentazione catastale risulta che il bene pignorato è attualmente intestato ai debitori

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (QUOTA 104/168 E 64/168) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 14/09/2012 in Notaio ENNIO DE ROSA rep. 71.314 trascritto a NAPOLI 2 il 9/10/2012 ai nn. 39385 / 30538 da potere

il quale vendeva alla costituita il diritto di proprietà pari alla quota di 32/168 (trentadue centosessantottesimi) dell'unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano terra del fabbricato sito in Grumo Nevano con accesso da via Quintavalle, civici n.ri 1 e 3, e dal Corso Garibaldi, civico n.84 (allegato n. 4).

Con atto di divisione a rogito Notaio Pasquale Liotti in data 26/2/2008, Rep. n. 68984/18901, trascritto a Napoli 2 il 25/3/2008 ai n.ri 16241/10209, il bene in oggetto veniva assegnato ai signori:

nato a Grumo la quota di 32/168 ciascuno del diritto di piena proprietà, e a nata a Grumo la





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

quota di **104/168** del diritto di piena proprietà.

Pertanto il bene pignorato ed identificato catastalmente al foglio 4 particella 354 sub 1 risulta di proprietà di [REDACTED] per 64/168 e [REDACTED] per 104/168 così come riportato nell'atto di pignoramento.

PASSAGGI CATASTALI INTERVENUTI DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F.

Il bene pignorato allo stato attuale risulta censito al N.C.E.U. Comune di Grumo Nevano (NA),

-alla data del 15/05/2023 il cespite risulta censito al catasto fabbricati al foglio 4 particella 354 sub 1 categoria A/2 Classe 5 consistenza 9 vani, sup. catastale 180 mq , totale escluse aree scoperte 179 mq , rendita Euro 534,53.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-Situazione dell'unità immobiliare al 01/01/1992

il cespite risultava censito al catasto fabbricati al foglio 4 particella 354 sub 1 categoria A/2 Classe 5 consistenza 9 vani, rendita Euro 534,53.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987

il cespite risultava censito al catasto fabbricati al foglio 4 particella 354 sub 1 categoria A/2 Classe 5 consistenza 9 vani, rendita Euro 2.22- L. 4.302.

Al catasto terreni la particella risultava censita come “ente urbano” di are 6 e 96 centiare al foglio 4 particella 354 . (ALLEGATO 5)





Arch. Anna Emanuela MEROLA
 Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
 Email: archmerola480@gmail.com
 PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
 Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
 RGE 326/2019

MODULANDO
 F. - C. A. T. - 101

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Litre 20

16. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1956, N. 400

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GRUNO NEVANO Via QUINTAVALLE n. 1
 Ditta AMATO EUENA NATA A NAPOLI IL 27-2-1915
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI - SCHEDA N. - N° 0105977

ACQUEDOTTO GENERALE DELLA
 PROV. DI NAPOLI - LINEE STRADALI
 LEGGE 17 AGOSTO 1930, N. 1248 art.
 20, L. 100 DEL 28 MARZO 1947, N. 314

COMUNE
 GRUNO NEVANO
 Valloccione di riscontro
 DELLA
 SCHEDA NUMERO
 M
 N° 0105977

piano terra

confine Papa

confine De Rosa

confine

via quintavalle

4/354/1

corso garibaldi

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

11/3/1968
 114

Completata dal perito ind. edile
 (Tito, nome e cognome del perito)
SANTOLO DE ROSA
 Iscritto all'Albo dei periti ind.
 della Provincia di Napoli n° 184
 DATA 8-3-1968
 Firma: Santolo De Rosa

Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI - SCHEDA N. - N° 0105977

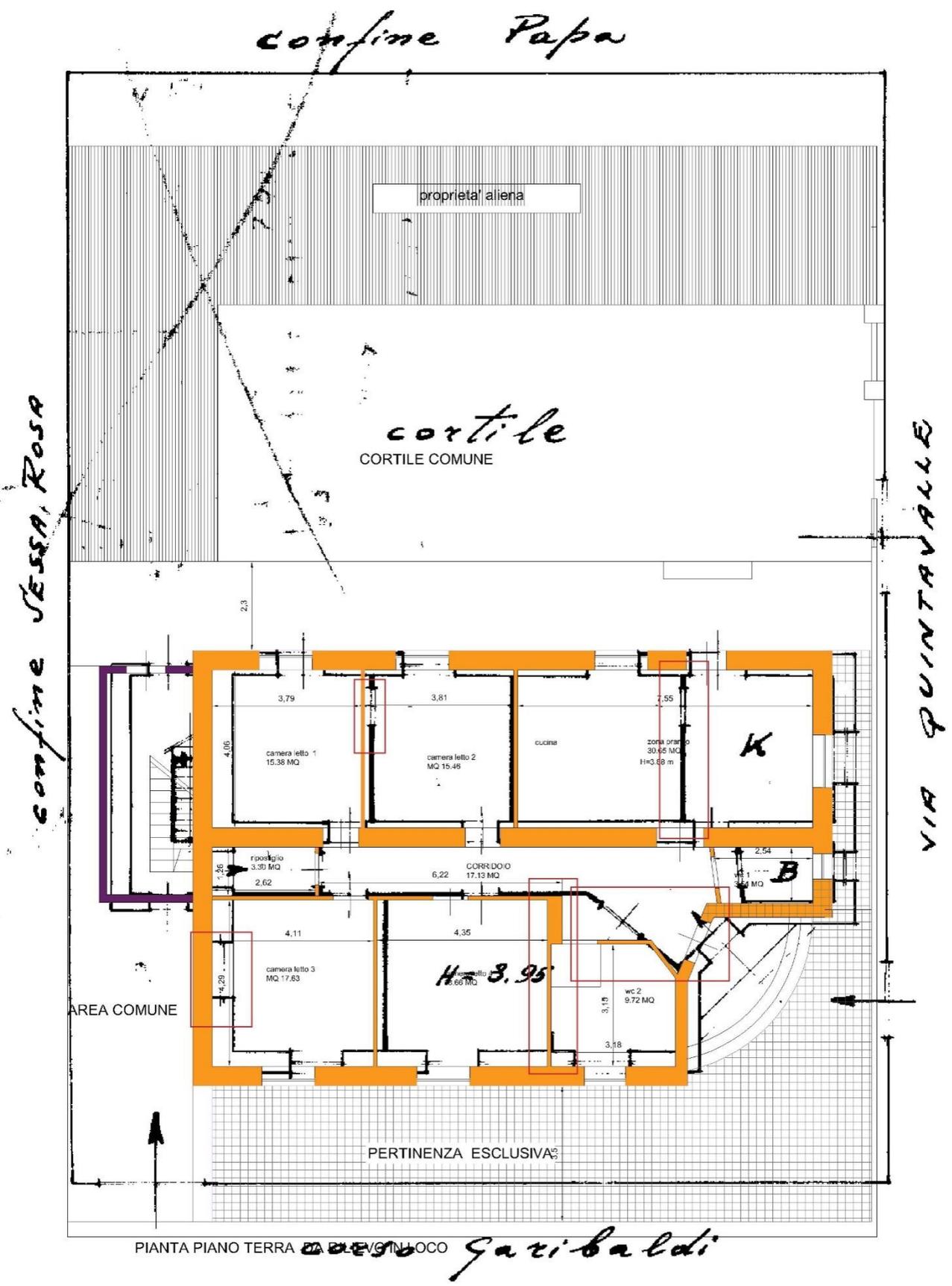
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2023 - Comune di GRUNO NEVANO(E224) - < Foglio 4 - Particella 354 - Subalbero 1 >
 VIA OTTAVIANO QUINTAVALLE n. 1 Piano T

(ALLEGATO 5)
PIANTA CATASTALE DEL CESPITE

ma planimetria in atti
 a presentazione: 11/03/1968 - Data: 20/01/2023 - n. T52449 - Richiedente: MRLNMN82S53B963H
 file schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaem Manuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Dalla sovrapposizione della pianta rilevata in loco del piano terra con la pianta catastale, ci sono difformità che si elencano di seguito:

DIFFORMITA' PIANO TERRA

- 1- difformità delle tramezzature interne;
- 2- chiusura vano finestra “camera da letto 3”
- 3- dalla visura sul sub 4, che si allega alla presente, risulta che la zona esterna è identificata come bene comune non censibile, senza esclusione dell’area di pertinenza ad uso esclusivo delle esecutate, pertanto andrà rettificato.

A parere dell’esperto stimatore è possibile sanare le suddette difformità catastali del sub 1 attraverso l’elaborazione del **DOCFA per un costo pari a circa € 1.500** comprensivo di spese tecniche, imposte e spese catastali.

➤ **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 ____ (exp.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;

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

LOTTO UNICO – **Piena ed intera proprietà di unità immobiliare** posta al piano terra del fabbricato ubicato in **Grumo Nevano (NA)** alla via Quintavalle n.1. E’ composta da cucina/pranzo, disimpegno, corridoio, due wc e quattro camere da letto e ripostiglio, oltre zona esterna ad uso esclusivo. E’ riportato al **NCEU** del Comune di Grumo Nevano al **foglio 4 particella 354 sub 1**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 9, rendita euro 534,53, piano terra. Confina a nord con particella 352, a ovest con via Quintavalle, a est con particella 355 e a sud con Corso Garibaldi, salvo se altri. Il descritto stato dei luoghi





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla presenza di una serie di difformità sanabili tramite l'elaborazione di un DOCFA.

Il cespite oggetto di vendita è stato edificato in data antecedente il 1967.

Il bene è occupato dalle esecutate.

PREZZO DI RIFERIMENTO /VALORE D'ASTA: euro 182.490,03

➤ **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:

1. 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;
2. 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.





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

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

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

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

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

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

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

Anteriormente al ventennio il bene in oggetto era di proprietà dei signori:

██████████ nata a ██████████

Codice Fiscale: ██████████

██████████ nato a Gr ██████████

Codice Fiscale: ██████████

██████████ nato a ██████████ 6,

Codice Fiscale: ██████████

██████████ nata a Grumo ██████████

Codice Fiscale: ██████████

██████████ nato a Grumo ██████████

Codice Fiscale: ██████████

██████████ nato a Grumo ██████████

Codice Fiscale: ██████████





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Con la successione in morte della signora [REDACTED] apertasi il 23/12/1999, la quota di comproprietà della de cuius sul bene in oggetto veniva devoluta ai signori:

[REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

ciascuno per la quota di 2/84 del diritto di piena proprietà, [REDACTED] Castelveteve

[REDACTED] per la quota di 4/84 del diritto di piena proprietà.

Si precisa che risulta trascritta l'accettazione tacita della relativa eredità in conseguenza dell'atto a rogito Notaio Ennio Del Giudice in data 25/9/2007 di cui infra.

Con la successione in morte del signor [REDACTED] apertasi il 5/11/2000, dichiarazione di successione registrata a Napoli il 4/5/2001, trascritta a Napoli 2 il 9/6/2008 ai n.ri 30117/19037, la quota di comproprietà del de cuius sul bene in oggetto veniva devoluta ai signori:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale: CRS GTN 77C47 A455O,

ciascuno per la quota di 286/9000 del diritto di piena

registrazione dell'accettazione tacita dell'eredità in data 31.08.2022 ai 33316 RP 43382RG.





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Con la successione del signor [REDACTED] apertasi il 18/10/2003, dichiarazione di successione registrata a Sant' Angelo dei Lombardi il 1/8/2006 al n. 18 vol . 205, trascritta a Napoli 2 il 9/10/2006 ai n.ri 73248/36147, la quota di comproprietà del de- cuius sul bene in oggetto veniva devoluta ai signori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

come sopra generalizzati,

ciascuno per la quota di 47/4000 del diritto di piena proprietà.

Si precisa che la relativa eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto a rogito Notaio Ennio Del Giudice in data 25/9/2007 di cui infra, accettazione trascritta a Napoli 2 il 19/10/2007 ai n.ri 67446/33941;

Con la successione in morte del signor [REDACTED] apertasi il 10/12/2003, dichiarazione di successione registrata a Napoli, il 9/6/2004 ai n.1282/13, trascritta a Napoli 2 il 7/9/2004 a n.ri 42823/29956, la quota di comproprietà del de cuius sul bene in oggetto veniva devoluta ai signori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ciascuno per la quota di 1/21 del diritto di piena proprietà.

Con atto in autentica Notaio Antonio De Luise in data 28/ 4/ 2005 rep. n. 19935/7263, trascritto a Napoli 2 il 12/5/2005 ai 25209/14804, le quote di comproprietà dei signori [REDACTED] sul bene in oggetto veniva acquistata dai signori:

[REDACTED] come sopra generalizzata,

per la quota di 24/504 del diritto di piena proprietà,

[REDACTED]

[REDACTED] nata ad Arzano l'11/10/1973,





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

5255/3743/95, trascritta a Napoli 2 il 17.11.2008 ai nn. 61985/40495 per la quale risulta trascritta l'accettazione di eredità in data 31.08.2022 ai numeri 33314 RP 43380 RG.

Si allega ispezione ipotecaria sull'immobile, l'esecutata [REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione dei beni [REDACTED] risulta coniugata senza annotazioni a margine come riportato negli atti allegati n.1.

(ALLEGATO 4 ATTI NOTARILI VENTENNALI)

ISPEZIONE IPOTECARIA SULL'IMMOBILE

IPOTECA GIUDIZIALE N. 3702 RP 26383 RG del 11/06/2018

Derivante da decreto ingiuntivo — Tribunale di Ancona

Capitale Euro 134.320,50 Ipoteca Euro 200.000,00

A favore: UBI BANCA SPA con sede in Bergamo codice fiscale 03053920165

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 64/168 e [REDACTED]

[REDACTED] a per la quota pari a 104/168 gravante sull'immobile in oggetto.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 37352 RG 29092 RP del 26/07/2019

A favore: UBI BANCA SPA con sede in Bergamo codice fiscale 030S3920165

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 64/168 e [REDACTED] il

13/04/1980 per la quota pari a 104/168, gravante sull'immobile in oggetto.

SI ALLEGA AGLI ATTI L'ISPEZIONE SULL'IMMOBILE PIGNORATO.

➤ **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.





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

-nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

□ chiarire se –in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive –l’immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985(in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994(in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003(in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

RISPOSTAQUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

▪ Epoca di realizzazione dell’immobile:1955

Dalle indagini eseguite è stato possibile risalire ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Grumo Nevano ovvero:

- **la Licenza edilizia del 16.12.1955 di cui non è stata prodotta come certificato dal Comune perché smarrita;**
- la L.E. 16.06.1959 costruzione del primo piano;
- permesso a costruire n. 121 del 29.04.2009 per edificazione del tetto termico;
- l’autorizzazione di abitabilità del 08.04.1960 per il piano primo;
- l’autorizzazione di abitabilità del 12.12.1956 per il piano terra;
- non è presente agli atti l’APE
- (ALLEGATO 6)





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Dalle indagini presso l'ufficio tecnico del comune si è desunto che il bene è stato edificato in virtù della licenza edilizia del 16.12.1955, la cui documentazione è stata smarrita, come certificato dal Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune.

Con Licenza edilizia del 16.06.1959, [REDACTED] chiedeva l'edificazione del piano primo. All'interno dell'autorizzazione per la sopraelevazione, si cita la preesistenza del piano terra, oggetto di pignoramento, di seguito si riporta quanto precisamente indicato all'interno della documentazione: “*costruzione di n. 6 stanze ed accessori al primo piano, in elevazione al pian terreno esistente”.*

Pertanto, il cespite oggetto di pignoramento è stato edificato prima del 1959.

Si precisa che l'obbligo di preventivo titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla **Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942)**, ma limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati.

L'immobile pignorato ricade in zona B2 (zona saturata), ovvero fuori dalla zona A (centro storico).

Il cespite è da considerarsi regolare.

➤ **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 a 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.).





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

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

In occasione del primo accesso, avvenuto in data 20.01.2023, il bene oggetto di pignoramento, ovvero il cespite accatastato al C.F. al foglio 4 particella 354 sub 1, risultava essere **abitato dalle esegutate con il proprio nucleo familiare** (ALLEGATO N. 7).

NELL'ALLEGATO 1, E'PRESENTE IL CERTIFICATO DI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI.

➤ 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:

- a) Iscrizioni ipotecarie;
- b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

- c) 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);
d) 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).

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

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

1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni: IPOTECA GIUDIZIALE N. 3702 RP 26383 RG del 11/06/2018

Derivante da decreto ingiuntivo — Tribunale di Ancona

Capitale Euro 134.320,50 Ipoteca Euro 200.000,00

A favore: UBI BANCA SPA con sede in Bergamo codice fiscale 03053920165

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] quota par a 104/168 gravante sull'immobile in oggetto.

- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: USO ESCLUSIVO E PERPETUO DELL'AREA ESTERNA su Corso Garibaldi e il passaggio su via Quintavalle mentre il cortile è in comune con gli altri proprietari, come d' allegato A all'atto notarile del notaio LIOTTI del 26.02.2008
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: vincolo di natura idrogeologico.

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

Al fine di ottemperare a quanto richiesto, si è proceduto con ispezione ipotecaria per immobile. Si è rilevato quanto segue:

L'ispezione ipotecaria sull'immobile riporta quanto segue:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 37352 RG 29092 RP del 26/07/2019





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

A favore: UBI BANCA SPA con sede in Bergamo codice fiscale 030S3920165

Contro

per la quota pari a 104/168, gravante sull'immobile in oggetto.(VEDI ALLEGATO N. 4)

C) Non sono presenti difformità urbanistico-edilizie, edificazione ante 1967.

D) Sono presenti difformità Catastali, sono sanabili con elaborazione del DOCFA per un importo pari ad euro 1.500.

➤ **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.

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

Dalle ricerche effettuate risulta che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente alla particella originaria all'impianto su cui gravano i beni pignorati, non risultano gravare nessun peso (censo, livello, uso civico).

(ALLEGATO 6)

Si conclude che sull'area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato **non gravano usi civici, censi o pesi di altro tipo.**

➤ **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

RISPOSTA QUESITO n. 11: Il cespite pignorato NON presenta spese condominiali, perché non è costituito il condominio.

➤ **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.





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

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'astadelprespite 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 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.

RISPOSTA QUESITO n. 12:

1. PREMESSA L'incarico affidato riguarda inoltre la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, al fine di una compravendita. Nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto del valore commerciale dell'immobile, corrispondentemente al valore del bene considerato come piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad effettuare un accurato sopralluogo del cespite oggetto di stima, durante il quale si è preso visione della consistenza, finitura e manutenzione dello stesso. La scrivente esperto stimatore dichiara che la presente perizia di stima viene redatta in conformità a quanto prescritto nel Codice di Valutazione





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

1. FONTI CONSULTATE

- Agenzia del Territorio – Osservatorio Banca dati quotazioni immobiliari – 1° semestre Anno 2021 •
- Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa – IV edizione- 2011- Tecnoborsa spa • Francesco Tamborrino - Come si calcola il valore degli immobili - Il Sole 24 ore
- Raffaele Gigante – Il manuale del consulente tecnico – Il Sole 24 ore

2. OGGETTO DELLA STIMA

Il cespite composto da un unico piano sito nel Comune di GRUMO NEVANO alla via Quintavalle,1 Identificato al NCEU del Comune di GRUMO NEVANO foglio 4 particella 354 sub 1 ,piano terra.

3. PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Una corretta stima immobiliare deve tener conto dei parametri sotto indicati e distinguere e precisare i motivi della stima stessa o il tipo di valore da attribuirle. Nel caso in esame, viene ricercato il Valore di mercato dell'immobile. Un'analisi dettagliata dell'area, del territorio e della zona sulla quale sorge l'immobile ci fornirà parametri fondamentali che contribuiranno alla definizione del valore commerciale dell'immobile attraverso le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione economico-giuridica relativa al cespite da stimare. Il sopralluogo eseguito ha posto in luce le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di valutazione.

3.1 Caratteristiche estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- a) ubicazione, rispetto al centro urbano: (centrale, semicentrale, periferica, rurale) **semi-centrale**
- b) stato della viabilità e dei servizi di trasporto: (buono, discreto, sufficiente, scarso)----**buono**





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

- c) opere di urbanizzazione primaria (presenti, assenti) **presenti**
- d) distanza da scuole, uffici pubblici, mercati, parcheggi, esercizi commerciale, assi viari **vicino**
principali, stazioni ferroviarie (vicino, a breve distanza, lontano, assente)
- a) presenza di zone di verde pubblico, parchi, salubrità della zona (presente, assente) **assente**
- b) presenza di inquinamento, di rumore, (presente, assente) **assente**
- c) presenza di aree industriali, di zone militari nelle vicinanze (presente, assente) **assente**
- d) caratteristiche particolari del centro abitato (centro balneare, zona montana, etc.) -----

4.0 Caratteristiche intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile e/o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- a) età della costruzione (nuova <10 anni, recente < 25 anni, vecchia >25 anni) **vecchia, > 25 anni**
- b) tipologia del fabbricato (ville, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi) **unità immobiliare**
- c) struttura dell'edificio (muratura, mista muratura cls, mista cls acciaio, cls) **muratura**
- d) livello delle finiture presenti (economico, medio, signorile) **medio**
- e) presenza e stato degli impianti (economico, medio, signorile) **medio**
- f) superficie commerciale dell'unità immobiliare **mq 201,74**
- g) piano, esposizione, prospicienza, luminosità, panoramicità **buona**
- h) presenza di eventuali spazi di uso esclusivo **presenti**
- i) presenza di eventuali ascensore, spazi condominiali, cortile comune **presente**
- j) parcheggio pubblici e/o privati **presente**

4.1 Situazione giuridico/economica del bene

- a) presenza di servitù, oneri, diritti **no**
- b) presenza di una locazione in corso **no**
- c) regolarità della documentazione comunale **si**
- d) regolarità della documentazione catastale **no**





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

5. PROCEDIMENTI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il Cap.4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari IV – Copyright 2000-2011 Tecnoborsa SCpA considera l'applicazione dei procedimenti e dei metodi di stima secondo i principi e i criteri riportati nella letteratura estimativa e negli standard valutativi internazionali. Di seguito si riprendono le definizioni: 4.3.1 “Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il market comparison approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. (...) Nel metodo del confronto di mercato, il sistema di stima si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il MCA e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo. Il MCA provvede a stimare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione di mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Tra queste caratteristiche sono comprese quelle qualitative”.

4.3.2 “Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel mercato della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis)”. 4.3.3 “Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato”.

La Valutazione finale fornisce la determinazione del più probabile Valore di Mercato. Nelle procedure standard di Valutazione Internazionale, il valore di mercato è definito: “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale,





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". (IVS 2007 – S.1; RICS Standard di Valutazione, Edizione 6a – PS 3.2; Banca d'Italia, circ. n. 263/2006 sez. IV punto1).

6. CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

Da quanto finora espresso, è emerso che eseguire la stima di un immobile è un compito indubbiamente delicato, sia perché non c'è uniformità su quale sia la metodologia più attendibile per pervenire alla determinazione del suo valore, sia perché il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, cioè non raggiunge mai una condizione di equilibrio, a causa della continua fluttuazione della domanda e dell'offerta. Nel caso in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare:

- il Metodo di confronto di mercato, composto dal MCA- market comparison approach unitamente al sistema di stima degli elementi limitanti che rappresentano le peculiarità del cespite in esame;
- il Metodo della capitalizzazione dei redditi in quanto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui versa, è locabile e potenzialmente produttivo di reddito;

La valutazione finale scaturisce dalla media aritmetica dei due valori di stima precedentemente trovati.

7. INDAGINI DI MERCATO

Quotazioni dell'O.M.I dell'Agenzia del Territorio – 2 semestre 2022

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GRUMO NEVANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: VIA TURATI, VIA MICHELANGELO BUONARROTI, VIA MECCI, VIALE DELLA RIMEMBRANZA, VIA FRANCESCO CILEA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 910 | 1400 | L | 2,8 | 4,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 610 | 930 | L | 1,9 | 2,9 | L |
| Box | NORMALE | 510 | 780 | L | 2 | 3,1 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 940 | 1450 | L | 2,9 | 4,5 | L |





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

(ALLEGATO 7)

Quotazioni Immobiliari OMI: €/mq 910- 1400

Quotazioni del Borsino Immobiliare –

Dal confronto dei dati analizzati, si può concludere che la quotazione in €/mq di abitazioni in posizione semi-centrale, in buone condizioni di manutenzione, riferita al periodo di redazione del presente elaborato si esprime tramite un valore modale che oscilla tra:

min € 854/mq di sup lorda e max € 1.421/mq di sup lorda (OMI) per l'abitazione di tipo civile.

8. METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA e sistema di stima)

Considerando i valori modali a cui siamo pervenuti nel paragrafo 7, nonché lo standard qualitativo del cespite, in posizione semi-centrale in un buono stato di manutenzione, si opta per la seguente valutazione preliminare:

€ 910 / mq x mq 201,74 (sup. commerciale) = € 183.583,4

Tale valutazione preliminare deve essere sottoposta ad opportune decurtazioni relative ai punti di maggior criticità rilevati nel paragrafo 5: essi sono di fatto condizioni limitanti del prezzo di mercato e aumentano la distanza tra il valore degli immobili staggiti con i valori medi degli immobili appartenenti al segmento di mercato esaminato.

Il valore di mercato del cespite, calcolato col metodo del confronto di mercato, per l'intero della piena proprietà è pari a:

V1 PIENA PROPRIETA' = € 183.583,4

9. METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Esso si basa sul concetto della permanenza delle condizioni: ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o all'affittanza del cespite considerato. Considerate le attuali condizioni di mercato e tenuto conto della richiesta nella zona di Grumo Nevano per locazione di immobili abitativi di media dimensione, si può ritenere congruo un canone di fitto di circa € 3,5 /mq mensili, pari a un canone mensile di circa € 706,09 mensili e quindi un canone annuo di circa € 8.473,08 che rappresenta il reddito annuo lordo (RL). Il reddito annuo netto (RN) si ottiene depurando quello lordo dalle spese che il proprietario, in media, sostiene annualmente per la gestione e la manutenzione degli immobili (amministrazione, assicurazione, manutenzione straordinaria, oneri tributari), che valutiamo intorno al 20 %, quindi:

$$RN = (1 - 0,20) \times € 8.473,08 = € 6.778,46$$

In relazione alla procedura descritta da C. Forte – B. de' Rossi in "Principi di Economia ed Estimo", si indica la variabilità del saggio d'investimento entro i limiti del 1 - 4 % e, pertanto, considerando la situazione di mercato e il livello di appetibilità degli immobili della zona in cui è ubicato il cespite oggetto della presente perizia, si può senz'altro ritenere che il valore del 3 % sia accettabile con un sufficiente grado di approssimazione. Si ottiene così la valutazione preliminare:

$$V = RN / r = 6.778,46 / 0,03 = € 225.948,66$$

Il valore di mercato del cespite calcolato col metodo di capitalizzazione del reddito, per l'intero della PIENA PROPRIETA' è pari a

$$V2 \text{ PIENA PROPRIETA}' = € 225.948,66$$

10. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Procedendo al calcolo della media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima, si ottiene un valore che rappresenta il più probabile Prezzo di mercato del cespite staggito:

$$V = (V1 + V2) / 2 = € (183.583,4 + 225.948,66) / 2 = € 204.766,03$$

A tale valore vanno sottratte le seguenti spese:





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

| | |
|---|------------------|
| - Spese per l'Attestato di Prestazione Energetica | € 500,00 |
| -SPESE DOCFA | € 1500,00 |
| TOTALE | € 2000,00 |

che detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta forniscono:

(€ 204.766,03 – 2000) = € 202.766,03

Pertanto, il valore finale a base d'asta per il cespite pignorato, arrotondando per difetto al migliaio più prossimo, è:

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione, il prezzo a base d'asta sarà decurtato del 10 %.

V finale a base d'asta = € 202.766,03- 10%= euro 182.490,03

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, la sottoscritta ringrazia il G.E. per la fiducia accordatale. Tanto doveva per l'espletamento dell'incarico.

➤ **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 proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

Non si tratta di quota indivisa.

➤ **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.





Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 326/2019

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.

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

Dal certificato di stato civile dell'esecutato acquisito presso l'Anagrafe Comunale di GRUMO NEVANO, risulta che [REDACTED] è coniugata senza note a margine dell'estratto per riassunto di matrimonio

[REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di GRUMO NEVANO(NA) (Allegato 1) risultano essere residenti in Grumo [REDACTED]

Curti, lì 15/05/2023

L'Esperto
(arch.. Anna Emanuela Merola)

