



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE IMMOBILIARE



STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

DE SANTIS

via Cavour, 2 - 81030 Sant'Arpino (Ce)

Tel. Fax 081/0126839 pec. carolina.de-santis@archiworldpec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ogg.: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 292/2018
promossa dalla **OMISSIS con sede in Milano, contro**
OMISSIS

DATA 30/06/2021

L'ESPERTO
ARCH. DE SANTIS CAROLINA

GIUDICE DOTT.SSA FABRIZIA FIORE
ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO DE SANTIS CAROLINA
PROCEDURA RGE. 292/2018

Pag. 1



INDICE

- PREMESSA
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
- RISPOSTA AI QUESITI
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI



1. **PREMESSA**

Con ordinanza del 22/01/2020 il G.E. Fabrizia Fiore nominava la sottoscritta Architetto De Santis Carolina, con Studio in Sant'Arpino, alla via Cavour, 2 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Caserta al n° 2043, quale Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione immobiliare promossa da **OMISSIS contro il sig. OMISSIS** procedimento RGE n° 292/2018.

2. **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il Consulente Esperto arch. De Santis Carolina nominato nella procedura n° **292/2018**, prendeva parte alle operazioni peritali che venivano fissate dall'avv. MARCO D'ARCANGELO, Custode Giudiziario nello stesso procedimento, per la data del 31/01/2020 alle ore 11.00 il Custode Giudiziario provvedeva ad inviare comunicazione della data di svolgimento del primo sopralluogo alle parti. Alle ore 11.00 del 31/01/2020 giunti presso l'immobile oggetto del pignoramento, tutti i presenti, fornendo la massima collaborazione nello svolgimento delle operazioni peritali, permettevano l'accesso all'immobile pignorato, dove la sottoscritta provvedeva ad effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico dell'interno e dell'esterno dell'abitazione. L'accesso al box auto veniva rimandato per il giorno successivo, in quanto il sig. Pisani, occupante senza titolo dello stesso, non era presente sui luoghi di causa. Il verbale delle operazioni peritali veniva redatto dal Custode Giudiziario.



Il giorno successivo è stato effettuato un secondo accesso presso il box auto posto al piano S 1. Effettuati i rilievi metrici e fotografici veniva redatto il verbale dal Custode Giudiziario.

Alle ore 11.50 sono terminate le operazioni peritali.

Nei giorni seguenti la sottoscritta si è recata presso gli uffici competenti: Ufficio Tecnico del Comune di Melito, Ufficio Anagrafe del Comune di Melito, Agenzia delle Entrate di Napoli (*ex Catasto*) al fine di reperire la documentazione necessaria per espletare il mandato conferitole.

Al fine di poter determinare il reale valore commerciale dell'immobile pignorato ha poi effettuato un'approfondita indagine di mercato presso le più importanti agenzie immobiliari del Comune di Melito di Napoli.

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione



del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRITTI REALI

Si ritiene utile riepilogare, con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio -



Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 14/07/2017 ai nn° 25090/32054, i beni oggetto della seguente procedura esecutiva, ai danni del sig. OMISSIS.

Nel dettaglio, in relazione al Pignoramento si ha quanto segue:

il sig. **OMISSIS** nato a Napoli (Na) il 22/05/1966 C.F.: **OMISSIS** risulta **proprietario** per il diritto di proprietà 1/1 dei seguenti beni (*Cfr. All. "1" – Visura storica beni*)

- **Porzione di fabbricato sito in Melito di Napoli (NA), alla via Enrico De Nicola n°3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, P.Illa 1552, Sub. 196, Lotto A, Scala B, Edificio 2, int. 37, piano 7, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5.**
- **Porzione di fabbricato sito in Melito di Napoli (NA), alla via Enrico De Nicola n°3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, P.Illa 1552, Sub. 207, Lotto A, Scala B, Edificio 2, int. 15, piano S/1 cat. C/6, cl. 4, consistenza 16 mq.**

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. Le porzioni di fabbricato hanno accesso carrabile e pedonale da via Enrico De Nicola.

Non sono state rilevate "difformità formali" tra i dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

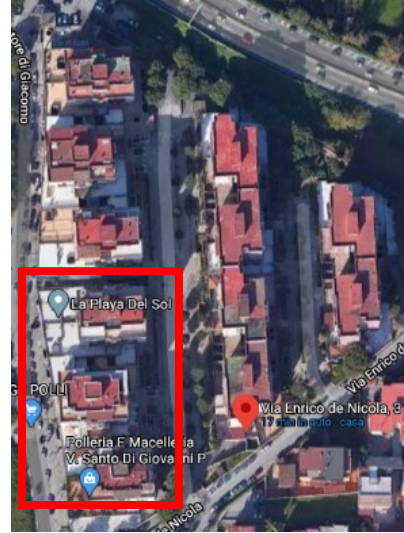
Non sono state rilevate delle "difformità sostanziali", infatti nell'estratto di mappa l'immobile corrisponde esattamente allo stralcio della foto satellitare della zona in cui ricade l'immobile.



Stralcio catastale – Comune di Melito
(Cfr. All. "2" – Estratto di mappa)



Foto satellitare- Stralcio Comune di Melito
(Cfr. All. "3" – Foto satellitare)



Sovrapposizione estratto di mappa con foto satellitare
(Cfr. All. "4" – Sovrapposizioni e mappe)



Come richiesto dal G.E., la scrivente ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione dalle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con foto satellitare reperita sul WEB.

Da tale sovrapposizione è emersa, la totale corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato sulle mappe catastali.

Espropriazione per pubblica utilità:

Il bene pignorato non è interessato ad espropriazioni per pubblica utilità.

BENI PIGNORATI

- **Porzione di fabbricato** sito in Melito di Napoli (NA), alla via Enrico De Nicola n°3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, P.IIa 1552, Sub. 196, Lotto A, Scala B, Edificio 2, int. 37, piano 7, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5.
- **Porzione di fabbricato** sito in Melito di Napoli (NA), alla via Enrico De Nicola n°3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, P.IIa 1552, Sub. 207, Lotto A, Scala B, Edificio 2, int. 15, piano S/1 cat. C/6, cl. 4, consistenza 16 mq.

(Cfr. All. "1" – Visure catastale storiche)

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, la scrivente ha previsto la formazione **di un solo lotto di vendita costituita da:**

1) Unità Immobiliare sita in Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n°3, con accesso carrabile e pedonale da via Enrico De Nicola, distinta al Foglio 1 del Comune di Melito di Napoli (Na) particella 1552, subalterno 196, piano 7, cat. A/2, cl. 5, 6,5 Vani; confinante a Nord con sub 195 a Sud e ad Est con cortile comune, ad Ovest con sub 194.



2) Unità Immobiliare sita in Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n°3, con accesso carrabile e pedonale da via Enrico De Nicola, distinta al Foglio 1 del Comune di Melito di Napoli (Na) particella 1552, subalterno 207, piano S/1, cat. C/6, cl. 4, Consistenza 16 mq; confinante a Nord con sub 206, a Sud con sub 208, ad Ovest con corsia di manovra sub 53 e ad Est terrapieno.

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.

Lotto Unico composta da:

Piena ed intera proprietà del sig. OMISSIS, di un unità immobiliare e di un box auto siti nel Comune di Melito di Napoli (Na) nel complesso immobiliare

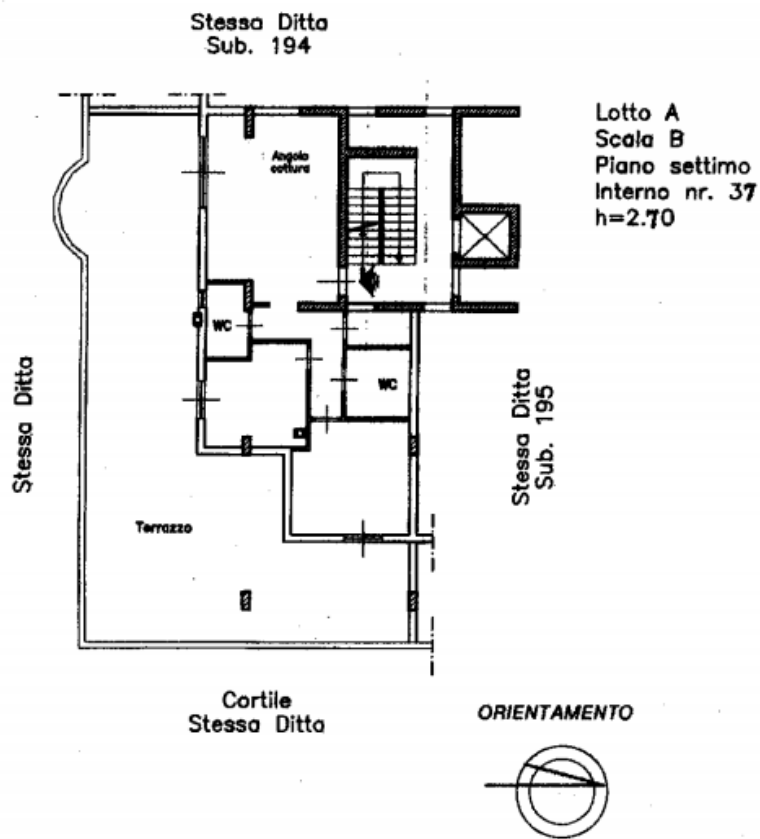


alla via Enrico De Nicola n°3, con accesso carrabile e pedonale dalla via Enrico De Nicola e precisamente:

- appartamento che si sviluppa su un unico livello al piano settimo dell'edificio 2 scala B lotto A del sopra citato complesso immobiliare e distinto catastalmente al Foglio **1** del Comune di Melito di Napoli (Na) particella **1552**, subalterno **196**, piano 7, cat. A/2, cl. 5, 6,5 Vani; confinante a Nord con sub 195 a Sud e ad Est con cortile comune, ad Ovest con sub 194.
- box autorimessa sito al piano interrato dell'edificio 2 scala B lotto A del sopra citato complesso immobiliare distinto catastalmente al Foglio 1 del Comune di Melito di Napoli (Na) particella 1552, subalterno 207, piano S/1, cat. C/6, cl. 4, Consistenza 16 mq; confinante a Nord con sub 206, a Sud con sub 208, ad Ovest con corsia di manovra sub 53 e ad Est terrapieno.

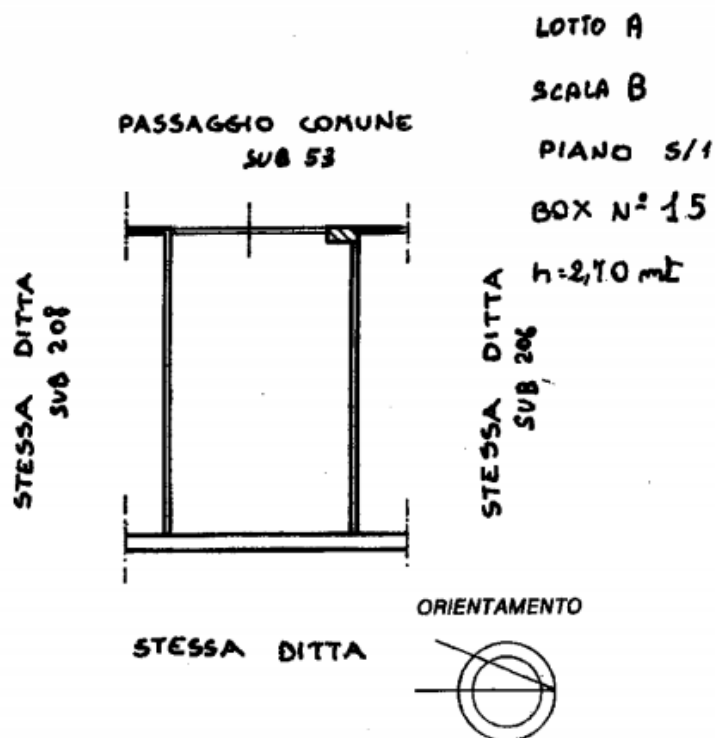
Il tutto come meglio evidenziato nelle relative schede catastali che si riportano integralmente.





(Cfr. All. "5" – Planimetria catastale sub 196)





(Cfr. All. "5-1" – Planimetria catastale sub 207)

L'accesso al box auto è consentito oltre alla scala e l'ascensore condominiali, che portano al piano interrato, anche dalla corsia comune di manovra dalla quale si accede ai vari box. Il box auto in oggetto è munito di porte in ferro, di impianto elettrico dotato di illuminazione autonoma. La pavimentazione del box auto risulta essere realizzata con masso in cemento.

Gli immobili in oggetto fanno parte di un organismo edilizio contraddistinto da n°6 corpi di fabbrica del tipo "a torre" e n° 2 corpi di fabbrica del tipo "in linea" con accesso dal cortile condominiale da via Enrico De Nicola. L'edificio di cui



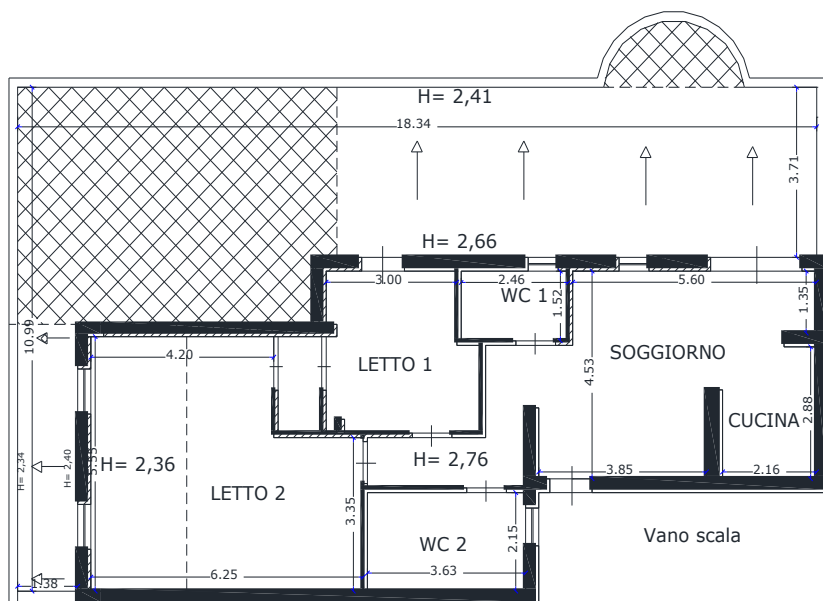
fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente stima è costituito da un piano interrato adibito a box auto. Le unità immobiliari del fabbricato sono servite da scala ed ascensore condominiali.

Il fabbricato di cui trattasi è ubicato nella zona Nord di Melito di Napoli, nel cui tessuto edilizio sono presenti per lo più edifici di tipo residenziale. Le attività commerciali sono prevalentemente al dettaglio e si trovano ai piani terra dei fabbricati residenziali; non sono distanti attività direzionali come uffici comunali, posta, etc. Nelle immediate vicinanze sono presenti supermercati, farmacie e tabacchi.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via Enrico De Nicola, a cui si accede dall'Asse Mediano che mette in comunicazione con i comuni limitrofi e con la città di Napoli e Caserta. L'intero comprensorio è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria. Gli immobili oggetto del pignoramento non sono dotati di pertinenze né tantomeno di posti auto assegnati, ma godono dei beni comuni condominiali quali l'androne, il cortile la scala.

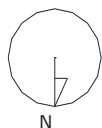
L'unità immobiliare con destinazione abitativa ha un'altezza utile interna di 2,86 metri ed è composta da un unico ambiente *living* soggiorno/cucina, due camere da letto, una cabina armadio a servizio della camera matrimoniale, due bagni ed un disimpegno. La superficie utile abitabile netta interna e le superfici non residenziali (terrazzi) sono di seguito schematizzate:





PIANTA PIANO SETTIMO

Stato di fatto

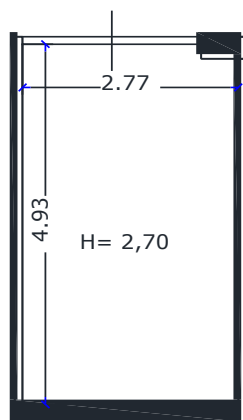


(Cfr. All. "6" – Planimetria stato di fatto)

Soggiorno/Cucina.....mq.	26,92
Camera da letto 1.....mq.	11,60
Camera da letto 2.....mq.	30,18
Bagno 1.....mq.	3,70
Bagno 2.....mq.	7,80
Cabina armadio.....mq.	2,10
Disimpegno.....mq.	5,84
Totale superficie netta interna: mq.	88,18
Terrazzo.....mq.	89,00
Totale superficie non residenziale: mq.	89,00

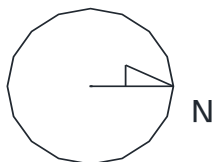


L'unità immobiliare con destinazione d'uso Box/autorimessa si trova al piano interrato del fabbricato. Ad esso si accede tramite la rampa ubicata sul lato sud del fabbricato all'interno del Parco residenziale con accesso da via Enrico De Nicola; l'accesso al box auto è consentito inoltre tramite la scala e l'ascensore condominiale.



PIANTA PIANO S-1

Stato di fatto



(Cfr. All. "6-1" – Planimetria stato di fatto)

Totale superficie netta interna box: mq. 14,00

Totale superficie netta interna Appartamento
mq 88,18

Totale superficie netta interna Box Auto
mq 14,00

Totale superficie non residenziale Appartamento
mq 89,00



STATO DI CONSERVAZIONE

Le unità immobiliari si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma *UNI 10750*.

Il lotto di vendita in oggetto riporta allo stato attuale una **superficie commerciale pari a:**

Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare al Settimo Piano	100,30	1,00	100.30
Terrazzi	89,00	0,25 fino a 25,00mq 0,10 restanti mq	12.65
Box auto	15,30	0,45	6.88
TOTALE			119.83



STRUTTURA E FINITURE

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da considerarsi per lo più buono.

L'altezza e l'esposizione garantiscono un'ottima luminosità e ventilazione agli ambienti. Le finiture interne come le porte e gli infissi, che risalgono al periodo di costruzione del fabbricato, sono tutte in buono stato di manutenzione, così come le pavimentazioni che risultano essere in monocottura dal formato 45x45 cm di colore chiaro nella cucina soggiorno, mentre i bagni sono interamente piastrellati per tutta la loro altezza con maioliche colorate e le camere da letto sono pavimentate con pavimentazione in monocottura 45x45 di colore marroncino.

Gli intonaci e le pitture sono per lo più in buono stato. Anche la pavimentazione del terrazzo è in ottimo stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

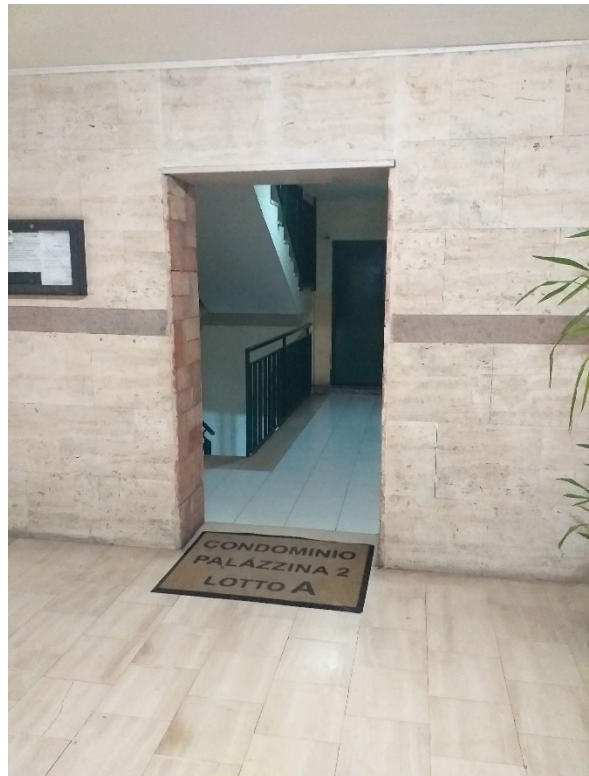
1	Spese per n° 1 attestato di prestazione energetica (APE) (comprensive di IVA e CNPAIA come per legge)	€ 200,00
---	---	-----------------

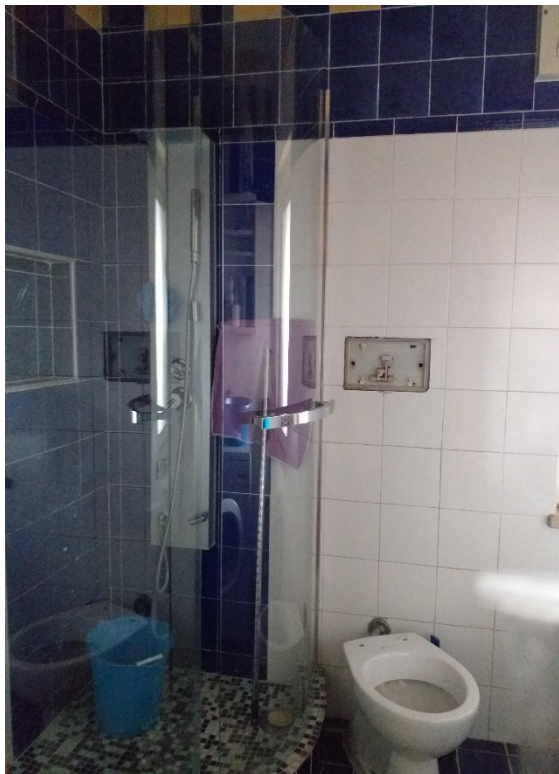
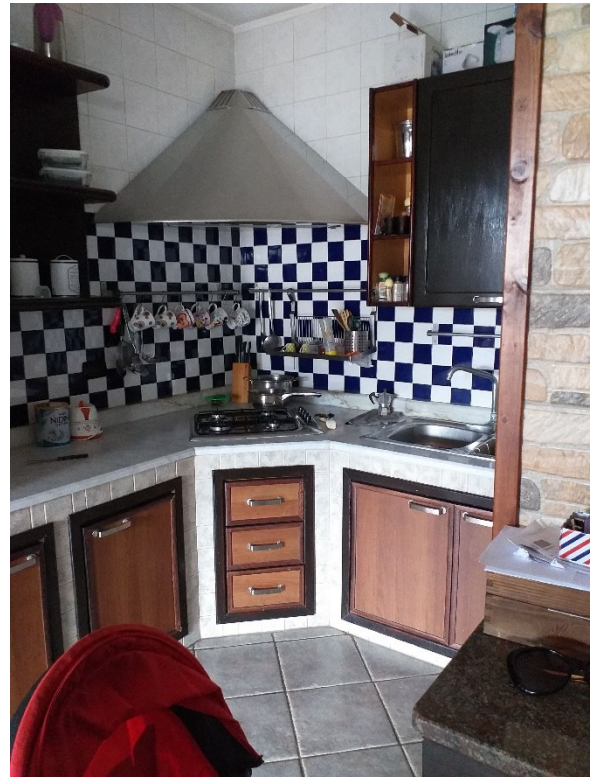
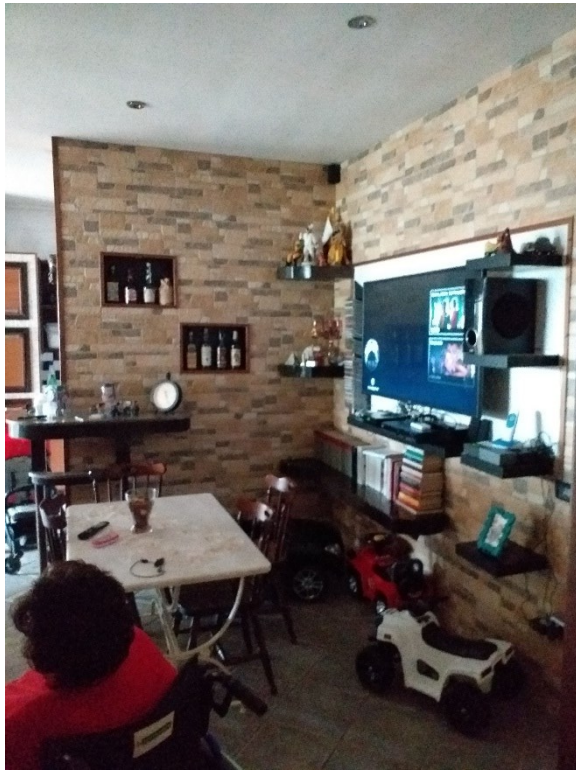


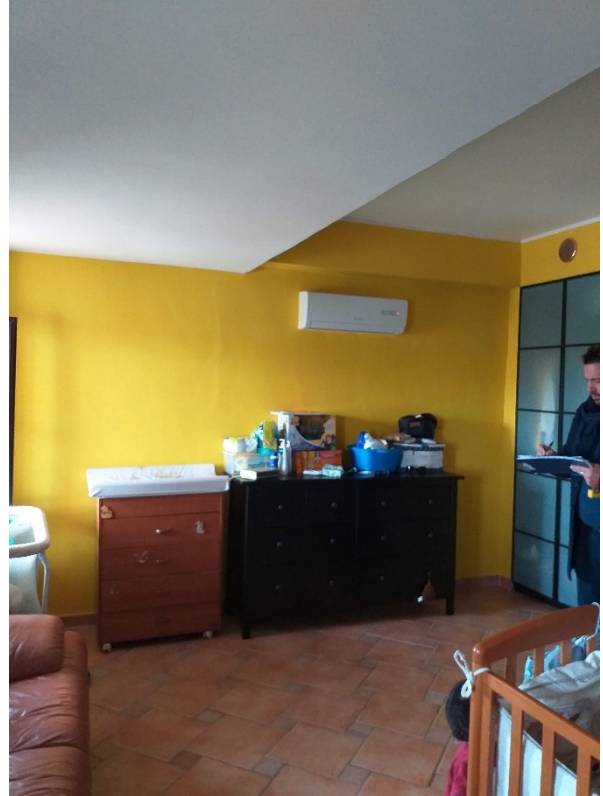
PANORAMICA IMMOBILE PIGNORATO

(Cfr. All. "7" – Rilievo fotografico)













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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, si evince che gli immobili oggetto della presente relazione risultano identificati con i seguenti dati:

LOTTO UNICO

- **Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di proprietà esclusiva al**

sig.:

OMISSIS nato a Napoli (Na) il 22/05/1966 C.F.: **OMISSIS** (Cfr. All. "1" – *Visura storica beni*)



Alla data del pignoramento, i beni catastalmente risultano così identificati:

1) Appartamento al piano settimo

Unità immobiliare dal 09/11/2015

C.E.U.	FOGLIO	PARTICELL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	DERIVANTE DA
	1	1552	196	A/2	5	6,5 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte**: 86 m ²	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'immobile dal 30/05/2005

C.E.U.	FOGLIO	PARTICELL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	DERIVANTE DA
	1	1552	196	A/2	5	6,5 vani		VARIAZIONE NEL CLASSAMEN TO del 30/05/2005 protocollo n. NA0381863 in atti dal 30/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMEN TO (n. 86934.1/2005)

Situazione dell'immobile dal 28/04/2005

C.E.U.	FOGLIO	PARTICELL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	DERIVANTE DA
	1	1552	196	A/2	5	5,5 vani		ULTIMAZION E DI FABBRICATO URBANO VARIAZIONE del 28/04/2005 protocollo n. NA0294330 in atti dal 28/04/2005 ULTIMAZION E DI FABBRICATO URBANO (n. 70339.1/2005)



Situazione dell'immobile dal 08/04/1998

C.E.U.	FOGLIO	PARTICELL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	DERIVANTE DA
	1	1552	196	IN CORSO DI COSTRUZ IONE				COSTITUZIO NE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n. 6900.1/1998)

2) Porzione di fabbricato al piano primo interrato

Unità immobiliare dal 09/11/2015

C.E.U.	FOGLIO	PARTICELL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	DERIVANTE DA
	1	1552	207	C/6	4	16 mq	17 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'immobile dal 28/04/2005

C.E.U.	FOGLIO	PARTICELL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	DERIVANTE DA
	1	1552	207	C/6	4	16 mq		VARIAZIONE NEL CLASSAMEN TO del 30/05/2005 protocollo n. NA0381863 in atti dal 30/05/2005 VARIATIONE DI CLASSAMEN TO (n. 86934.1/2005)

Situazione dell'immobile dal 08/04/1998

C.E.U.	FOGLIO	PARTICELL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	DERIVANTE DA
	1	1552	207	C/6	4	16 mq		ULTIMAZION E DI FABBRICATO URBANO VARIATIONE del 28/04/2005 protocollo n. NA0294330 in atti dal 28/04/2005 ULTIMAZION E DI FABBRICATO URBANO (n. 70339.1/2005)



Situazione dell'immobiliare dal 08/04/1998

C.E.U.	FOGLIO	PARTICELL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	DERIVANTE DA
	1	1552	207	IN CORSO DI COSTRUZ IONE				COSTITUZIO NE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n. 6900.1/1998)

Il fabbricato cui fanno parte i beni pignorati, sorge sul terreno distinto al Catasto terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1552 qualità ente urbano, superficie 2 ettari 70 are 88 centiare.

Questa deriva dall'unione delle particelle **16** (33 are 87ca), **121** (16 are 54ca), **280** (5 are 76 ca), **446** (5 are 20ca), **1228** (25 are 36ca), **684** (55 are 75ca), **685** (2 are 35ca), **1223** (2 are 35ca), **1224** (2 are 35ca), **1225** (2 are 88ca), **1227** (5are 20ca), **1230** (3 are 72ca), **1235** (0 are 11ca), **1236** (6 are 71ca), **1237** (2 are 41ca), **1238** (7 are 46ca), **1239** (25 are 54ca), **1260** (28 are 86ca), **1262** (13 are 64ca), **1264** (13 are 64ca), **1266** (13 are 64ca), **1268** (13 are 64ca), **1270** (14 are 68ca).

In particolare in virtù del frazionamento del 19/02/1992:

- le particelle 1223,1224 e 1225 sono derivate dalla particella **11**,
- le particelle 1227 e 1228 sono derivate dalla particella **172**,
- la particella 1220 è derivata dalla particella **122**,
- le particelle 1235, 1236, 1237 sono derivate dalla particella **174**,
- le particelle 1238 e 1239 sono derivate dalla particella **12**,
- la particella 1260 è derivata dalla particella **72**,
- la particella 1262 è derivata dalla particella **124**,
- la particella 1264 è derivata dalla particella **125**,
- la particella 1266 è derivata dalla particella **126**,
- la particella 1270 è derivata dalla particella **128**,



- le particelle 684 e 685 sono derivate dalla particella **280**,
- la particella 446 è derivata dalla particella **279**

così distinte all'impianto meccanografico del 22/11/1972.

Analizzando il periodo antecedente attraverso la sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quelle storiche reperite presso l'Agenzia del Territorio, risulta che l'intero appezzamento di terreno comprendeva le seguenti particelle:

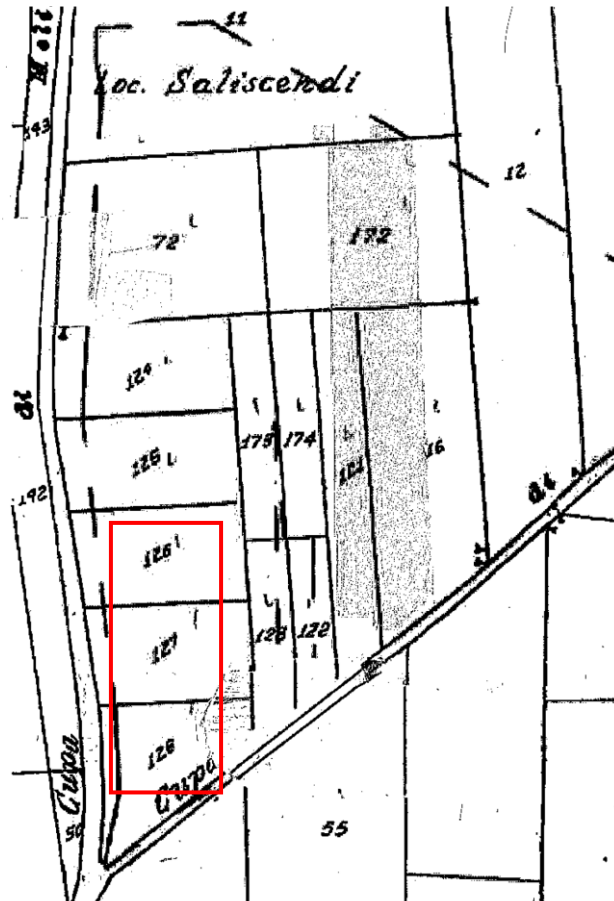
11, 12, 13, 16, 72, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 172, 173, 174, così come individuate in mappa, le quali a loro volta sono derivate dal frazionamento delle originarie particelle **11, 12, 13 e 16.**



Estratto di mappa all'attualità

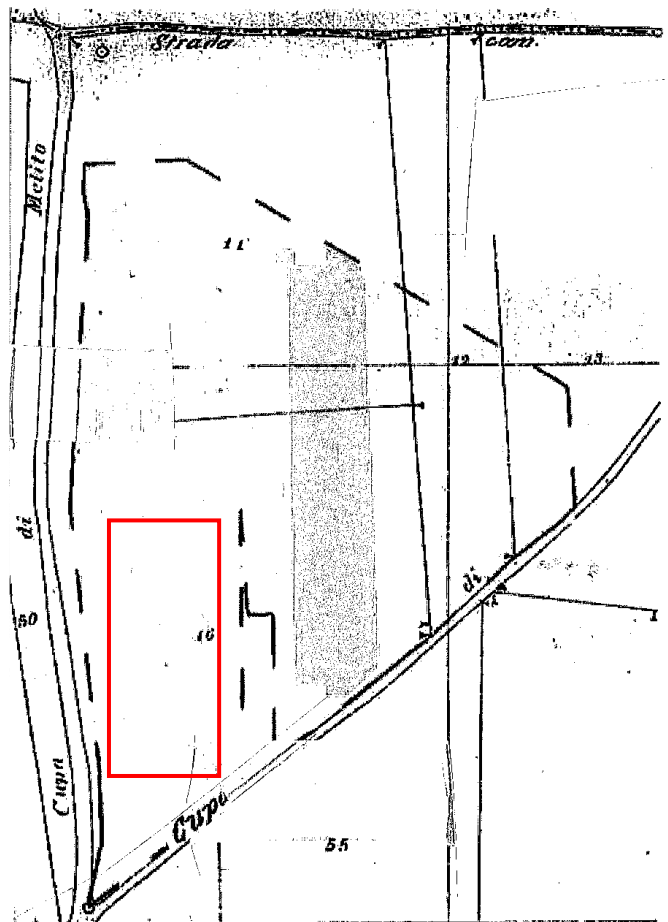
(Cfr. All. "2" – Estratto di mappa)





Estratto di mappa di revisione





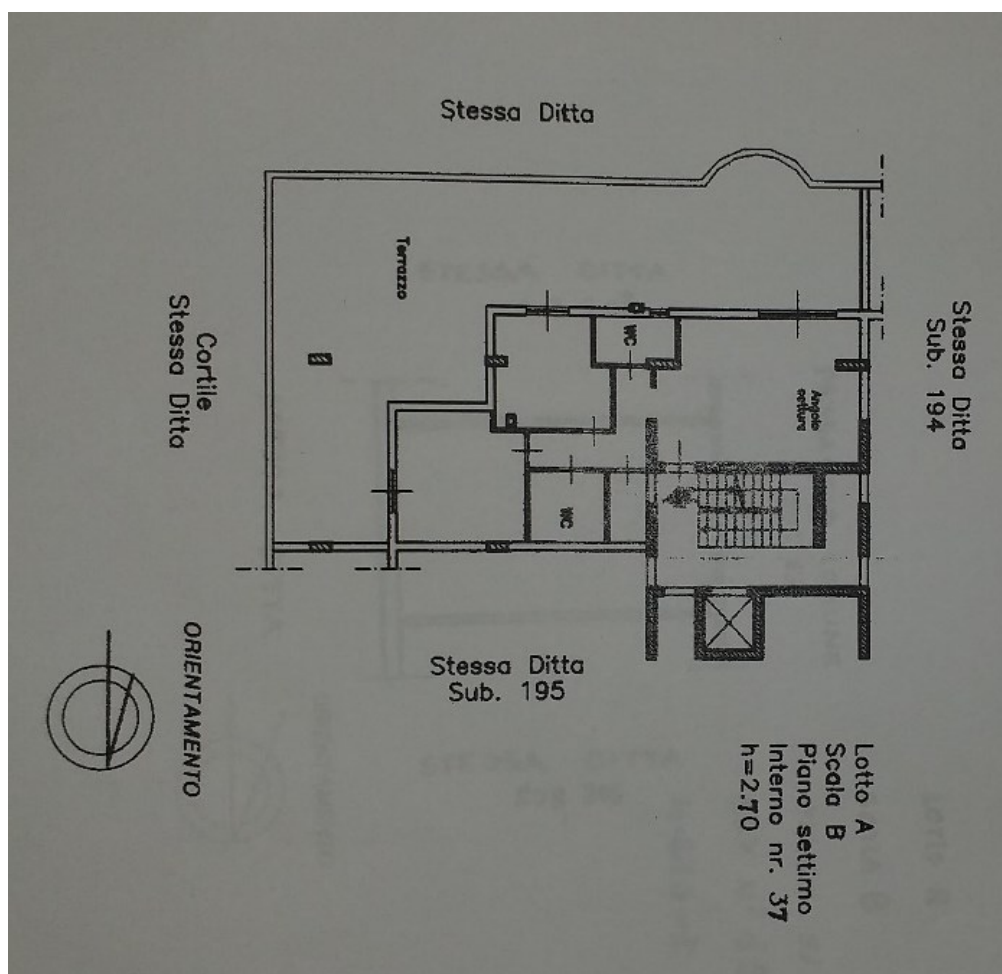
Estratto di mappa all'attualità



1. **Unità Immobiliare** sita in Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n°3, distinta al Foglio 1 del Comune di Melito di Napoli (Na) particella 1552, subalterno 196, piano 7, cat. A/2, cl. 5, 6,5 vani.

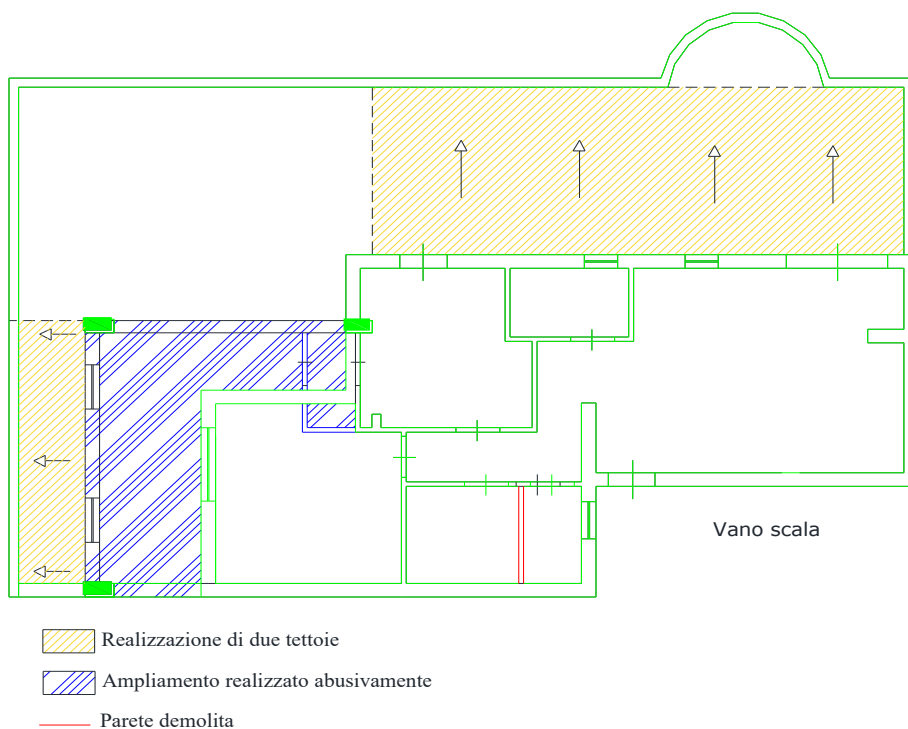
I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto.

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



(Cfr. All. "5" – Planimetria catastale sub 196)





PIANTA PIANO SETTIMO

DIFFORMITÀ' TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE

(Cfr. All. "8" – Planimetria difformità catastali)

PLANIMETRIA DEL LOCALE CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ' CATASTALI RICONTRATE. (Cfr. All. "8" – Planimetria difformità catastali).

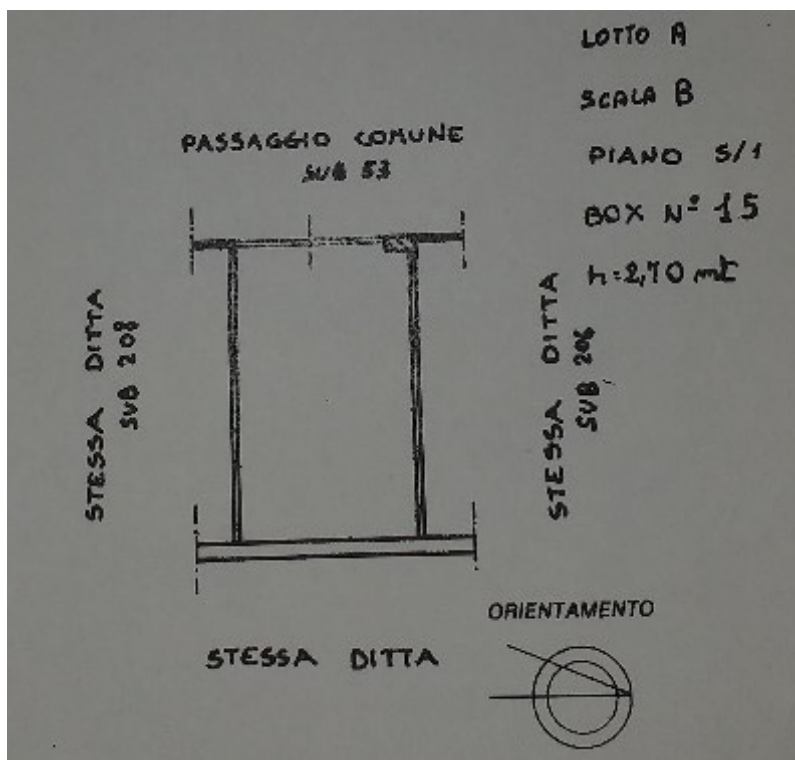
LA SOTTOSCRITTA EVIDENZIA:

Lo stato di fatto dovrà essere uniformato a quello catastale, previa demolizione delle opere abusive non assentite e non sanabili.

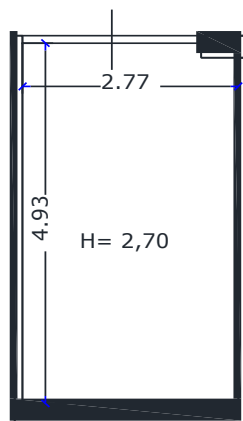
Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

1	Spese per variazione catastale DOCFA (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge)	€ 350,00 + € 50,00 di diritti catastali
---	---	--



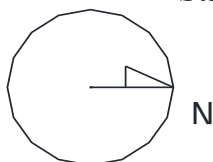


(Cfr. All. "5-1" – Planimetria catastale sub 207)



PIANTA PIANO S-1

Stato di fatto



(Cfr. All. "6-1" – Planimetria catastale sub 207)



• **Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di proprietà esclusiva al**

sig.:

OMISSIS nato a Napoli (Na) il 22/05/1966 C.F.: **OMISSIS** (Cfr. All. "1" – Visura storica beni)

2. Unità Immobiliare sita in Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n°3, distinta al Foglio 1 del Comune di Melito di Napoli (Na) particella 1552, subalterno 207, piano S/1, cat. C/6, cl. 4, Consistenza 16 mq.

LA SOTTOSCRITTA EVIDENZA:

Lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sull'elaborato planimetrico.

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; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: –Piena ed intera proprietà di un appartamento posto al piano settimo e di un box auto sito al piano s/1 dell'un'immobile sito nel Comune di Melito di Napoli alla via De Nicola n° 3 all'interno del parco



“Aurora” e censito catastalmente al Foglio 1 del Comune di Melito di Napoli (Na) particella **1552**, subalterno **196**, piano 7, cat. A/2, cl. 5, 6,5 vani.

L'appartamento si sviluppa su di un unico livello al settimo piano del lotto A scala B interno n° 37 composto da soggiorno/cucina, due camere, una cabina armadio, due bagni, disimpegno, ed ampio terrazzo con realizzazione di due tettoie;

L'appartamento confinante a Nord con sub 195 a Sud e ad Est con cortile comune, ad Ovest con sub 194.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché alla realizzazione di nuova volumetria in aggiunta a quella preesistente (ampliamento sul terrazzo lato ovest e realizzazione di due tettoie in legno). Vi è Concessione Edilizia n°139/90 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Na) il 29/06/1990 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2000 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Na) il 19/10/2001. Lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2000 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Na) il 19/10/2001. L'immobile risulta in parte abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ex art. 3 c.1 lett. d del D.P.R. 380/2001; ar. 6 bis del D.P.R. 380/2001; art. 4 c. 1 lett. a-b-c della L.R. 19/2009. Non risulta ordine di demolizione del bene. La zona su cui è stato edificato il cespite ricade in zona C-167.

A servizio esclusivo dell'immobile:

un **locale autorimessa** ubicato in Melito di Napoli (Na) riportato al C.F. del Comune di Melito di Napoli (Na) al Foglio 1, p.IIa 1552, sub. 207, piano S1, cat. C/6, cl. 4, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 17 mq; **confinante a Nord**



con sub 206, a Sud con sub 208, ad Ovest con corsia di manovra sub 53 e ad Est terrapieno.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n°139/90 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Na) il 29/06/1990 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2000 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Na) il 19/10/2001. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2000 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Na) il 19/10/2001.

PREZZO BASE euro 87.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di



sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

I trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti a ritroso fra la trascrizione del pignoramento al termine del ventennio anteriore alla data dell'atto di acquisto della proprietà del sig. **OMISSIS** avvenuto in data 20/12/2005, sono i seguenti:

Al sig. OMISSIS gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in Notar Ferrara Mario del 20/12/2005 rep. n.81855/28213



trascritta il 22/12/2005 ai nn.72880/40040 da potere della società CO.P.E.C. Consorzio per l'edilizia cooperativa soc. coop. a r.l. con sede in Na codice fiscale 80055220638. (Cfr. All. "10" – Atto di acquisto anno 2005)

Alla società CO.P.E.C Consorzio per l'edilizia cooperativa soc. coop. a r.l. con sede in Napoli i terreni in maggior superficie su cui sono stati realizzati gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti in parte giusto **atto di convenzione in Notar Mana Enrico del 05/06/1990 rep. n. 34178/5790 trascritto il 22/06/1990 ai nn. 21211/16026 in parte giusto atto di convenzione in Notar Marra Enrico del 05/06/1990 rep. n. 341791/5791 trascritto il 22/06/1990 ai nn.21210/16025 ed in parte giusto atto di convenzione in Notar Mana Enrico del 05/06/1990 rep. n. 34180/5752 trascritto il 22/06/1990 ai nn 21212/16027 tutti da potere del Comune di Melito di Napoli con sede in Melito di Na c.f. 80050560632 e successivi atti di cessione in sostituzione di espropriazione tutti in Notar Mana Enrico del 02/03/1993 trascritto il 10/03/1993 ai nn. 1941/6202, del 21/04/1993 trascritto il 04/05/1993 ai nn.14627/11439 ed il 17/05/1993 ed ai nn.16100/12595, del 09/06/1993 trascritto il 22/06/1993 ai nn. 201485/15935, del 05/07/1993 trascritto il 15/07/1993 ai nn.23661/18439 del 29/09/1993 trascritto il 14/10/1993 ai nn.31376/24208 tutti in favore del Consorzio per **L'Edilizia Cooperativa soc. coop. arl CO.P.E.C. e del Comune di Melito di Napoli.** (Cfr. All. "11" – atti di Convenzioni e Cessione)**

I cespiti pignorati sono stati edificati sulla particella di terreno distinta in N.C.T. di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1552 qualità ente urbano, superficie 2 ettari 70 are 88 centiare.



- ✓ La suddetta particella è stata originata a seguito di tipo mappale del 16/04/1996 protocollo n.NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n159023.1/1996) dalla soppressione delle seguenti particelle: - fg.1 foglio 1 particella 121 - foglio 1 particella 1230 - foglio 1 particella 1235 - foglio 1 particella 1236 - foglio 1 particella 1237 - foglio 1 particella 1227 - foglio 1 particella 1228 - foglio 1 particella 1260 - foglio 1 particella 1264 - foglio 1 particella 1266 - foglio 1 particella 16 - foglio 1 particella 1224 - foglio 1 particella 280 - foglio 1 particella 1223 - foglio 1 particella 1225 - foglio 1 particella 1270 - foglio 1 particella 1239 - foglio 1 particella 1262 - foglio 1 particella 684 - foglio 1 particella 685 - foglio 1 particella 446 - foglio 1 particella 1238 - foglio 1 particella 1268. (Cfr. All. "12" – Visura storica terreni).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto



provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

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

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

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

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

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

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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.

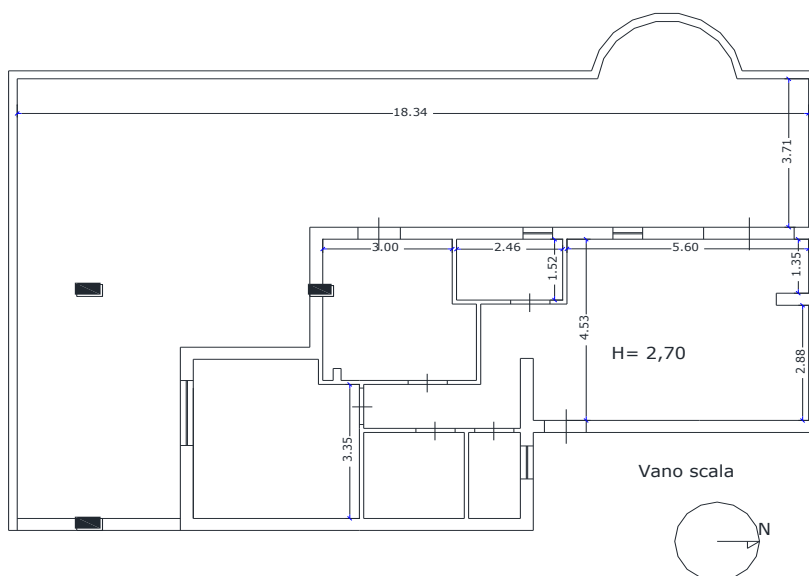


La sottoscritta dopo varie ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Melito di Napoli (Na), ha constatato che vi sono delle difformità urbanistiche dello stato di fatto con quanto realizzato.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato giusta **Concessione Edilizia n°139/90** del **29/06/1990** e successiva **Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2000 del 19/10/2001**. (Cfr. All. "9" – Concessione, Concessione in sanatoria e abitabilità).

Dalla sovrapposizione degli elaborati di rilievo dei luoghi con i grafici assentiti e allegati alla predetta Concessione edilizia, è possibile accertare che l'unità immobiliare presenta alcune difformità rispetto al titolo abilitativo su indicato, com'è facile riscontrare dalle planimetrie che seguono:

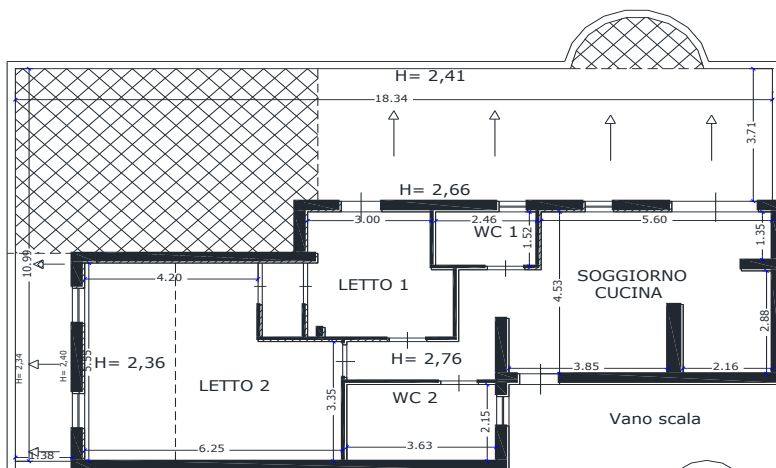
1. PIANTA PIANO SETTIMO



PIANTA PIANO SETTIMO

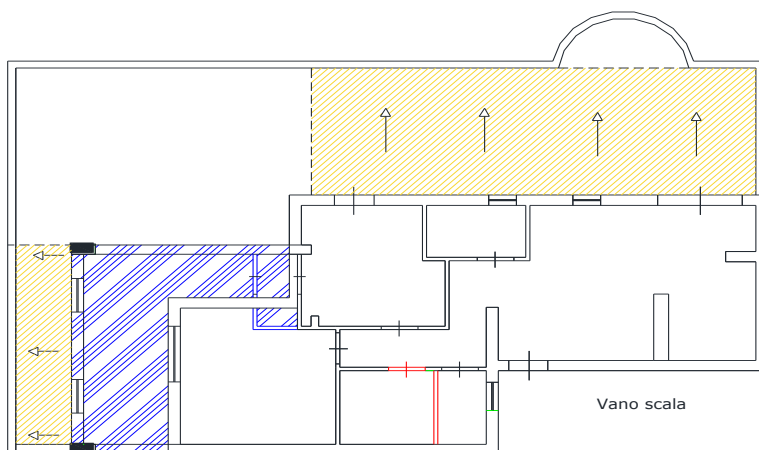
ASSENTITO CON n° 14/2000 del 19/10/2001





PIANTA PIANO SETTIMO

Stato di fatto



- Realizzazione di due tettoie
- Ampliamento realizzato abusivamente
- Eliminazione vano e tramezzo

PIANTA PIANO SETTIMO

DIFFORMITÀ' TRA STATO DI FATTO E QUELLO ASSENTITO



La sovrapposizione dei grafici di Concessione edilizia e dello stato di fatto evidenzia che le difformità sono relative, **al piano settimo**, ad alcune modifiche interne rientranti tra le *opere di manutenzione straordinaria*, così definite dall'art.3 comma 1 lett. b del D.P.R. 380/01:

***Interventi di manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;*

Per la realizzazione dei suddetti interventi non risulta sia stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione al Comune competente; le difformità citate sono sanabili ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 " **C.I.L.A. IN SANATORIA**":

Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.



2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1; b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

Quanto invece alle modifiche planovolumetriche, esse rientrano tra le **opere di nuova costruzione**, così definite dall'art.3 comma 1 lett. e del D.P.R. 380/01:

Interventi di nuova costruzione: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6); e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003) e.5) l'installazione di manufatti leggeri,



anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore; (punto così modificato da ultimo dall'art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015) e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

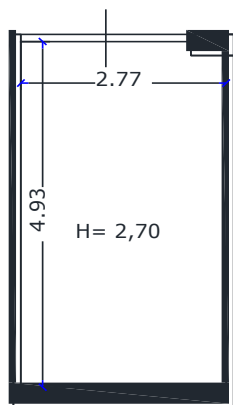
Per la realizzazione dei suddetti interventi non risulta sia stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione al Comune competente; le difformità citate non sono sanabili.

È possibile rendere l'immobile conforme al vigente regolamento urbanistico ripristinando lo stato dei luoghi originario, attraverso la demolizione della cubatura in ampliamento.

Il costo presumibile per la pratica urbanistica relativa al ripristino dello stato dei luoghi e della sanatoria per le modifiche interne rispetto alla Concessione Edilizia è di circa € 2.500,00 comprensivo di oneri comunali e spese tecniche.

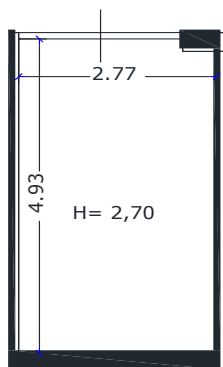
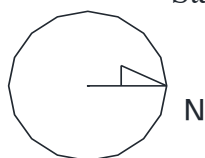
Il costo delle opere necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi è di circa € 15.500,00.





PIANTA PIANO S-1

Stato di fatto



PIANTA PIANO S/1

ASSENTITO CON n° 14/2000 del 19/10/2001



Dalla sovrapposizione degli elaborati di rilievo dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, è possibile accertare che il box auto sito al piano S/1 non presenta alcuna difformità urbanistica.

Agibilità:

Rilasciata il 14/11/2001 (Cfr. All. "9" – Agibilità)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del sopralluogo, l'appartamento sito al piano settimo, oggetto di pignoramento risultava occupato dal sig. OMISSIS, mentre il box auto è occupato senza alcun titolo dal Sig. Pisani Giuseppe.

Alla sottoscritta non è stato esibito alcun contratto di locazione, per cui il Custode, Avvocato Marco D'Arcangelo, è stata invitata dal custode della



procedura Avv. Marco D'Arcangelo, a quantificare l'indennità di occupazione del box auto, bene pignorato nella presente procedura, di proprietà del sig. OMISSIS e censito al F. 1, p.lla 1552, sub 207, piano S/1, lotto A, scala B, consistenza 16 mq.

L'indennità di occupazione del box auto, di proprietà del sig. OMISSIS sottoposto a procedimento espropriativo n 292/2018 R.G.E., così come determinato nell'indennità di occupazione, è stato calcolato per € 560,00 annui (dico euro cinquecentosessanta/00).

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.

GIUDICE DOTT.SSA FABRIZIA FIORE
ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO DE SANTIS CAROLINA
PROCEDURA RGE. 292/2018

Pag. 48



Tra questi si segnalano:

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

Pendenza di altre procedure esecutive:

Non risultano pendenti altre procedure esecutive sul bene pignorato

Pendenza di procedimenti giudiziari civili:

Non risultano pendenti altri procedimenti giudiziari civili sul bene pignorato

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:

Non risulta pendente alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge

Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:

Non sussiste alcun vincolo di carattere storico-artistico

Condominio:

E' presente Condominio

Provvedimenti di sequestro penale:

Non esistono provvedimenti di sequestro penale

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

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 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 servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti effettuati presso ispezione ipotecaria per l'immobile in perizia non sono emerse trascrizioni di: (Cfr. All. "14-15" – Ispezioni ipotecarie)

- ✓ pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- ✓ domande giudiziali;
- ✓ provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- ✓ provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- ✓ regolamento di condominio;
- ✓ atti impositivi di servitù;
- ✓ provvedimenti di sequestro penale.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA (Cfr. All. "14- 15" – Ispezione ipotecaria)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2018 - Registro Particolare 18670

Registro Generale 24124

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Repertorio 628 del 18/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI



Immobili siti in MELITO DI NAPOLI

DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Così come già ampiamente illustrato nel quesito n° 6, l'immobile oggetto di procedura è in parte abusivo, senza possibilità di poterlo sanare.

DIFFORMITA' CATASTALI

Le difformità catastali verranno eliminate ripristinando lo stato dei luoghi.

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.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito è stato possibile accertare che l'immobile non ricade su area demaniale. (Cfr. All. " 13" -

Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Melito)

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

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

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

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

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

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



Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito è stato possibile accertare che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. (Cfr. All. "13" - Documentazione rilasciata dall'ufficio Tecnico del Comune di Melito)

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.

Immobile soggetto ad amministrazione condominiale per cui la scrivente ha inoltrato richiesta all'amministratore pro tempore del "Parco Aurora" il quale ha fornito una dettagliata documentazione della posizione del sig. OMISSIS pendente verso il Condominio e precisamente:

- risultano per il sig. OMISSIS, così come da documentazione inoltrata dall'amministratore pro-tempore del Condominio Parco Aurora, delle spese condominiali e delle rate condominiali scadute riguardanti l'anno 2019, 2020 e parte del 2021 per un importo complessivo totale di € **5.674,88.** (Cfr. All. "16" - Documentazione inviata dall'Amministratore Parco Aurora)

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS). "Il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali



rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione”.

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - **International Valuations Standards**) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi



di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc. e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a



titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unita accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

Nello specifico il bene si trova nel Comune di Melito di Napoli (Na). Il Comune di Melito di Napoli (Na) si estende su di un territorio prevalentemente pianeggiante su una superficie di 3,80 Km², sorge a 89 m sul livello del mare e dista circa 10km dal centro di Napoli e circa 28 km da Caserta. Confina a Sud con il Quartiere di Scampia, a Nord con il comune di Casandrino, ad Ovest con i Comuni di Giugliano in Campania e Mugnano di Napoli e ad Est con il Comune di Arzano.

Il territorio del Comune di Melito di Napoli è ben collegato con i vicini Comuni e Province. In particolare attraverso la strada denominato Via Roma, la quale collega Melito di Napoli con il quartiere Secondigliano fino al quartiere



Capodichino, dov'è ubicato l'Aeroporto di Napoli, ed inoltre il veloce collegamento con Napoli attraverso la Circumvallazione esterna di Napoli (SP1) ed il collegamento con Caserta attraverso l'Asse Mediano Strada Provinciale ex SS162NC.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di accertamenti sul valore economico di immobili simili a quello oggetto della presente stima, nonché richiedere ad alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio una serie di prezzi. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza, che è il metro quadrato utile. Tali valori hanno determinato la costruzione di una serie di prezzi unitari, all'interno della quale sono stati esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.

Circa le fonti di informazioni cui ci si è riferiti al fine di dedurre il "range" del valore di mercato unitario dei beni pignorati, si sono prese in considerazione le indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Melito:

- IMMO PROJET - AFFILIATO FRIMM GROUP

Via Roma 131, 80017 Melito di Napoli (NA);

- DREAM IMMOBILIARE

Via San Vito 7, 80017 Melito di Napoli (NA);

- AFFILIATO TECNORETE: RETE IMMOBILIARE MELITO S.R.L.

VIA ROMA 471, 80017 Melito di Napoli (NA).



In rispondenza alle caratteristiche dell'unità da stimare, si sono tenute in debita considerazione le offerte di vendita di alcune unità abitative site nel Comune di Melito (NA), aventi:

1. Caratteristiche di localizzazione:

- *ubicazione del fabbricato rispetto al centro urbano;*
- *livello dei collegamenti viari e servizi di trasporto pubblico;*
- *zone limitrofe;*
- *amenità del sito;*
- *assenza di inquinamento;*

2. Caratteristiche di posizione:

- *esposizione prevalente del fabbricato;*
- *panoramicità;*
- *distanza dal fronte strada;*

3. Caratteristiche dei servizi:

- *scuole di ogni ordine e grado;*
- *municipio;*
- *farmacie;*
- *negozi al dettaglio;*
- *parco giochi;*
- *spazi verdi;*
- *verde attrezzato;*
- *spazi per sport.*

LOTTO UNICO

Il lotto di vendita in oggetto sottraendo le parti abusive non sanabili da demolire, avrà la seguente superficie commerciale:



Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare al Settimo Piano	80,75	1,00	80,75
Terrazzi	116,00	0,25 fino a 25,00mq 0,10 restanti mq	15,35
Box auto	15,30	0,45	6.88
TOTALE			96,16

Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:

- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di

Si sono inoltre assunti, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Quotazioni OMI, in



riferimento alla zona ed alla tipologia di abitazione in questione, che oscillano tra 960,00 ÷ 1.450,00 €/mq Commerciale. (Cfr. All. "17" – Estratto delle quotazione OMI).

genzia entrate

Seguici su: [f](#) [t](#) [in](#) [v](#) [s](#)

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
 Comune: MELITO DI NAPOLI
 Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: VIA SIGNORELLE, VIA PO
 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	960	1450	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	1000	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	620	940	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1550	L	2,9	4,5	L

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Zona Semicentro - Via Signorelle, Via Po.

Abitazioni civili in buono stato

Quotazioni 1° Fascia	Quotazione Media	Quotazioni 2° Fascia
<u>1.355 €/mq</u>	<u>1.129 €/mq</u>	<u>903 €/mq</u>

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame comprensiva di box auto, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.167,00 al metro quadro.**

Per cui si avrà:

GIUDICE DOTT.SSA FABRIZIA FIORE
 ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO DE SANTIS CAROLINA
 PROCEDURA RGE. 292/2018



€/MQ	MQ	VALORE €
1.167,00	96.16	112.218,72

METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Secondo le modalità di impostazione indicate dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi pari al valore attuale di tutti i futuri redditi conseguibili, computati ad un tasso prefissato, aumentati eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$



Pern molto elevato, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

Detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

Il valore locativo dell'immobile, è stato ottenuto adottando sia il metodo comparativo, utilizzando i canoni di locazione correnti per la locazione di unità simili nelle zone limitrofe a quella dell'immobile interessato sia prendendo come riferimento una serie di parametri quali: l'ubicazione, la consistenza del bene, le finiture e lo stato in cui versa l'immobile ed il posto.

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

Dalla valutazione è scaturito un parametro oscillante tra 2.80 €/mq e 4.20 €/mq.

Quindi, il reddito annuo lordo, prendendo in considerazione un valore medio sarà di 3,5 €/mq, pari a 4.038,72 € annui.

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente del 2,5% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno pari a quello sopra riportato, si ottiene con la seguente formula estimativa:

$r(K+1)/2K$ dove r = interesse annuo K = numero di rate anticipate

quindi $2,5 \% (12+1)/2 \times 12 = 1,95\%$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti e inesigibilità e per imposte e tasse), tenuto conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile e dell'età, si



aggirano intorno al 25% del reddito lordo. Quindi il reddito netto annuo da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta a:

$$\text{Lotto Unico} = (4.038,72 \times 0,80) + (4.038,72 \times 0,0195) = \quad \text{€ 3.309,72}$$

A questo punto bisogna tenere conto che il tasso di Capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre che essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del beneficio fondiario o reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sulla scorta dei tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti immobili dello stesso tipo, si può stimare un tasso di capitalizzazione del 3,0%, per cui si può determinare il più probabile valore di mercato nel modo seguente:

$$\text{Lotto Unico} \quad \text{€ 3.309,72/0,030} \quad = \quad \text{€ 110.320,00}$$

Secondo il parere della scrivente, il valore di mercato finale è determinato dalla media dei valori ottenuti sviluppando le due metodologie esposte in precedenza, di conseguenza:

Metodo di capitalizzazione del reddito	Metodo del confronto di mercato	Valore finale di vendita
110.3620,00	112.218,72	€ 111.271,36

Dal valore finale di vendita devono essere detratti:

- **€ 5.674,88 per spese condominiali insolute negli ultimi due anni;**



- € 200,00 per Ape;
- € 2.500,00 per la sanatoria difformità interne;
- € 15.500,00 per ripristino stato dei luoghi;
- € 400,00 spese per variazione catastale.

€ 111.271,36 (valore di vendita) - € 24.274,88 (Spese)=

€ 86.996,48

IL PREZZO BASE DI VENDITA ARROTONDATO E' PARI AD

€ 87.000,00 (DICO EURO OTTANTASETTEMILA/00).

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

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

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

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

In risposta al presente quesito la sottoscritta riferisce che **non si ricade nel caso di quote indivise**, trattandosi di un immobile di proprietà esclusiva del sig. **OMISSIS** che dal certificato di stato civile risulta **celibe**. (Cfr. All. "19" –

Certificato stato libero)

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

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

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

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

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

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

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



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

Dalle risultanze del **Certificato di Residenza Storico** (Cfr. All. "18" – *certificato di residenza storico*), (Cfr. All. "19" – *Certificato stato libero*), rilasciato dal Comune di Melito, emerge che il sig. OMISSIS, nato a Napoli il 22/05/1966, C.F. OMISSIS, alla data del pignoramento risultava residente a Via De Nicola n 3 Melito di Napoli (Na).

All'ufficio anagrafe è stato acquisito anche il certificato di stato civile dove si evince che il sig. OMISSIS è celibe.



NOTE CONCLUSIVE

Nel definire la presente relazione di consulenza tecnica, la sottoscritta riporta sinteticamente i punti salienti delle risposte ai quesiti posti dal G.E.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito dalla **piena proprietà** di un appartamento e di un box auto sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) e precisamente alla via E. De Nicola n° 3, **di proprietà esclusiva del Sig. OMISSIS**, censito catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 1, P.IIa 1552, Sub. 196, Lotto A, Scala B, Edificio 2, int. 37, piano 7, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5 e box auto distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, P.IIa 1552, Sub. 207, Lotto A, Scala B, Edificio 2, int. 15, piano S/1 cat. C/6, cl. 4, consistenza 16 mq.

Lotto unico: piena ed intera proprietà dell'appartamento al piano settimo, e del box auto sito al piano S/1 siti nel comune di Melito di Napoli (NA) e precisamente alla via E. De Nicola n° 3. Riportati al N.C.E.U. al F. 1, p.IIa 1552, sub 196 e sub 207.

L'appartamento subalterno 196, piano 7, cat. A/2, cl. 5, 6,5 vani confina a Nord con sub 195 a Sud e ad Est con cortile comune, ad Ovest con sub 194, mentre il subalterno 207, piano S/1, cat. C/6, cl. 4, Consistenza 16 mq confina a Nord con sub 206, a Sud con sub 208, ad Ovest con corsia di manovra sub 53 e ad Est terrapieno.

**TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2018 - Registro Particolare 18670
Registro Generale 24124.**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE.**

Dalle ricerche effettuate, non risultano trascritti altri pignoramenti immobiliari a carico dell'esecutato.



Inoltre, il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'appartamento si sviluppa su di un unico livello al settimo piano del lotto A scala B interno n° 37 ed è composto da soggiorno/cucina, due camere, una cabina armadio, due bagni, disimpegno, ed ampio terrazzo con realizzazione di due tettoie. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché alla realizzazione di nuova volumetria in aggiunta a quella preesistente non autorizzata (ampliamento sul terrazzo lato ovest e realizzazione di due tettoie in legno). Vi è Concessione Edilizia n°139/90 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Na) il 29/06/1990 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2000 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Na) il 19/10/2001. Lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2000 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Na) il 19/10/2001. L'immobile risulta in parte abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ex art. 3 c.1 lett. d del D.P.R. 380/2001; ar. 6 bis del D.P.R. 380/2001; art. 4 c. 1 lett. a-b-c della L.R. 19/2009. Per il **box auto** non sono state riscontrate difformità urbanistiche né catastali. Non risulta ordine di demolizione del bene. Il cespite ricade in zona C-167. Gravano sui beni pignorati spese condominiali non ancora versate. Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato.

IL PREZZO BASE DI VENDITA E' PARI AD € 87.000,00

(OTTANTASETTEMILAEURO/00).



**Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitole ringrazia
la S.V. Ill.ma per la fiducia accordale restando a disposizione per eventuali
chiarimenti in merito.**

Sant'Arpino, 30/06/2021

L'ESPERTO

Arch. De Santis Carolina



Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:

- Allegato 1 Visura storica fabbricato;
- Allegato 2 Estratto di mappa;
- Allegato 3 Foto satellitare;
- Allegato 4 Sovrapposizione estratto di mappa e foto satellitare;
- Allegato 5 Planimetria catastale F. 1, p.IIa 1552, sub 197;
- Allegato 5-1 Planimetria catastale F. 1, p.IIa 1552, sub 207;
- Allegato 6 Planimetria di rilievo stato dei luoghi piano settimo;
- Allegato 6-1 Planimetria di rilievo stato dei luoghi piano S/1;
- Allegato 7 Rilievo fotografico;
- Allegato 8 Planimetria con difformità catastali piano settimo;
- Allegato 9 Concessione, Concessione in Sanatoria e abitabilità;
- Allegato 10 Atto di acquisto 2005;
- Allegato 11 Convenzioni con il Comune di Melito;
- Allegato 12 Visura storica terreni;
- Allegato 13 Certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico di Melito;
- Allegato 14 Ispezioni ipotecaria nominativo;
- Allegato 15 Ispezioni ipotecaria bene immobile;
- Allegato 16 Documentazione inoltrata dall'amministratore di condominio;
- Allegato 17 Estratto O.M.I.;
- Allegato 18 Certificato di residenza storico;
- Allegato 19 Certificato stato libero.

