

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°128/21 R.G.E.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO

SCALA E - INTERNO N.5 - PARCO "LE ARCADE"

CORSO EUROPA N. 396

MELITO DI NAPOLI (NA)

N.C.E.U. - FOGLIO 2 PARTICELLA 1014 - SUB 102

G.E. Dr.ssa MARGHERITA LOJODICE

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Aprile 2024



INDICE

| | |
|--|-----------|
| Elenco Allegati | 4 |
| 1. PREMESSA..... | 6 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA | 6 |
| 2.1 Verifica preliminare | 6 |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO | 7 |
| 3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...7 | 7 |
| 3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | 8 |
| 3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ... | 13 |
| 3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto | 14 |
| 3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato | 14 |
| 3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico..... | 15 |
| 3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile..... | 16 |
| 3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... | 16 |
| 3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i> | <i>17</i> |
| 3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i> | <i>17</i> |
| 3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale | 18 |
| 3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo | 18 |
| 3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... | 18 |
| 3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni | 18 |
| 3.12.1 <i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i> | <i>19</i> |



| | | |
|-------------|---|-----------|
| 3.12.2 | Valore di mercato totale e valore di mercato al mq | 23 |
| 3.12.3 | Adeguamenti e correzione della stima | 23 |
| 3.12.4 | Prezzo base d'asta | 24 |
| 3.13 | QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota | 24 |
| 3.14 | 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 | 24 |



Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo al bene pignorato del 18/12/2023;
2. Estratto di matrimonio del Comune di Napoli del 18/12/2023;
3. Visura catastale storica della particella 1014, sub 102, foglio 2, Melito di Napoli;
4. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Melito di Napoli;
5. Estratto di mappa del foglio 2 del Comune di Melito di Napoli;
6. Foto del LOTTO UNICO in Melito di Napoli - p.lla 1014, sub 102, foglio 2;
7. Planimetria attuale del LOTTO UNICO - p.lla 1014, sub 102, foglio 2;
8. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 1014, foglio 2;
9. Planimetria catastale della p.lla 1014, sub 102, foglio 2, Melito di Napoli;
10. Planimetria delle difformità catastali;
11. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 29347/21828 del 14/06/2021;
12. Atto di acquisto del 24/04/2007 del LOTTO UNICO;
13. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 31100/15431 del 26/04/2007;
14. Nota di trascrizione del decreto di trasferimento immobili nn. 18042/9766 del 21/03/2006;
15. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno nn. 26192/19874 del 08/07/1992;
16. Concessione edilizia n.52/92 del 27/06/1992 con elaborati grafici;
17. istanza di condono ex legge n.724/94 prot. n. 436 del 09/01/1995 con elaborati grafici;
18. Attestazione del Comune di Melito di Napoli del 25/03/2007;
19. Planimetria delle difformità urbanistiche;
20. Regolamento di condominio con le tabelle millesimali;
21. Delibera assemblea di condominio del 19/12/2022;
22. Rendiconto insoluti sull'immobile pignorato;
23. Ispezione ipotecaria sulla debitrice eseguita;
24. Ispezione ipotecaria sul sub 102 della particella 1014, foglio 2 in Melito di Napoli;
25. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 31101/10317 del 26/04/2007;
26. Verifica di appartenenza del bene pignorato al Demanio della Regione Campania;
27. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;



- 28.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
- 29.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
- 30.**Certificato di residenza e stato di famiglia della debitrice esecutata;
- 31.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente;
- 32.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata alla debitrice esecutata.



1. PREMESSA

Il giorno 11/12/2023 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Margherita Lojodice del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°128/21 del R.G.E., promossa da **Prelios Credit Solutions Spa** (creditore procedente), rappresentato e difeso dagli Avvocati Arturo Massignani e Domenico Massignani, contro la Signora **XXXXXXX** (debitrice esecutata).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 18/12/2023 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici al bene pignorato, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Avv. Chiara Sorbo **[all. n. 1]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento al bene pignorato è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli è censito il seguente appartamento:

- Foglio 2 – Particella 1014 – Sub 102 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 278,89.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXXXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 14/06/2021 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 14/06/2021.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento.

È presente l'istanza di vendita.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

Il bene è stato acquistato dalla debitrice esecutata il 24/04/2007 con lo stato civile di separata; tuttavia, nell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli il 18/12/2023 **[all. n. 2]**, (dove il **XXXXXX** è stato celebrato il matrimonio) non è stata riportata l'annotazione della separazione consensuale avvenuta innanzi al Tribunale di Napoli il **XXXXXXXXXX**; pertanto, l'immobile pignorato è nella piena proprietà della debitrice esecutata perché acquistato con lo stato civile di separata.

È stata eseguita la notifica del pignoramento alla debitrice esecutata che lo ha ritirato personalmente.



L'immobile pignorato è occupato dalla debitrice esecutata.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO UNICO è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al secondo piano interno n. 5 della scala E del Parco "Le Arcate" sito in Melito di Napoli al corso Europa n.396, censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Melito di Napoli:

- Appartamento al secondo piano censito al N.C.E.U. - Foglio 2 - Particella **1014** - Sub **102** - Categoria **A/2** - Classe **3** - Consistenza **4,5 vani [all. n. 3]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità alla debitrice esecutata, in forza dell'atto di compravendita eseguito con lo stato civile di separata.

Il bene oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 4] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 5], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Foto satellitare del bene pignorato



Figura 2 Mappa catastale - foglio 2 Comune di Melito di Napoli

Ai fini della vendita, essendo il bene composto da un appartamento al secondo piano, interno n. 5 della scala E del Parco “Le Arcate” sito in Melito di Napoli al corso Europa n.396 non divisibile in natura ed essendo pignorato per l’intero, si è formato il **LOTTO UNICO** che risulta appetibile in quanto rappresenta una tipologia abitativa molto diffusa nel Comune di Melito di Napoli.

Pertanto, è stato possibile definire i confini dell’appartamento che costituisce il **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con il sub 101 della particella 1014 del foglio 2;
- A Sud/Est con il sub 103 della particella 1014 del foglio 2;
- Ad Ovest con il corso Europa.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall’appartamento al secondo piano, interno n. 5 della scala E del Parco “Le Arcate” sito in Melito di Napoli (Na) al corso Europa n.396; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 Parco “Le Arcate” con accesso al civico n.396 di corso Europa di Melito di Napoli



Figura 4 Parco “Le Arcate” con accesso al civico n.396 di corso Europa di Melito di Napoli

Il contesto in cui sorge il bene pignorato è completamente urbanizzato, ovvero l’immobile è localizzato a pochi chilometri dall’asse mediano SS 162 e dalla SS 7 bis, ed a pochi metri dal centro del Comune di Melito; inoltre, dall’immobile pignorato sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Giugliano in Campania ed Arzano (Figura 5).





Figura 5 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Melito di Napoli

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'appartamento pignorato è dotato di un vano scala e di un ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con sei piani fuori terra.

L'appartamento al secondo piano è situato all'interno n.5 della scala E del Parco “Le Arcate” e rappresenta una tipologia abitativa molto diffusa nel Comune di Melito di Napoli, ovvero è composto da un unico corpo di fabbrica con più vani scala ed ascensori.

L'appartamento pignorato è situato al secondo piano, interno n.5 della scala E del Parco “Le Arcate” ed è composto da un salone/cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio ed un ampio balcone, senza alcun box auto, posto auto e/o garage pertinenziale **[all. n. 6]** (Figure 6 - 19).



Figura 6 accesso al Parco “Le Arcate” su corso Europa in Melito di Napoli



Figura 7 Androne comune per accesso ai vari vani scala





Figura 8 cortile interno comune ed accesso al vano scala E



Figura 9 accesso all'appartamento interno n.5 dal vano scala con ascensore



Figura 10 salone/cucina



Figura 11 salone/cucina



Figura 12 disimpegno



Figura 13 bagno



Figura 14 camera da letto 1



Figura 15 camera da letto 1





Figura 16 camera da letto 2



Figura 17 camera da letto 2



Figura 18 ripostiglio



Figura 19 balcone

Dalla planimetria [all. n. 7] dell'appartamento al secondo piano è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 74,30 mq, suddivisa tra i vari ambienti: (Figura 20):

- **Secondo Piano - altezza utile interna di 2,75 m**
 - Salone/Cucina della superficie di 31,70 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 17,40 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 14,60 mq;
 - Disimpegno della superficie di 2,90 mq;
 - Bagno della superficie di 4,60 mq;
 - Ripostiglio della superficie di 3,10 mq;
 - Balcone della superficie di 23,70 mq.



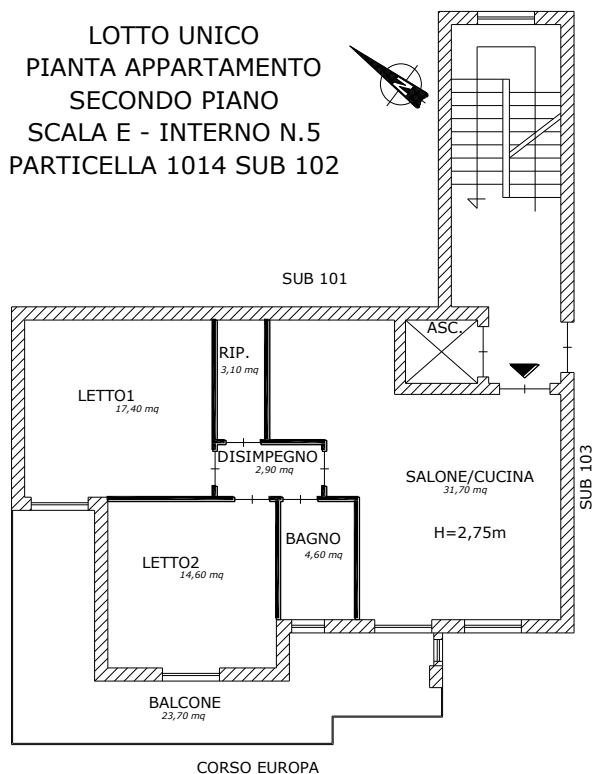


Figura 20 planimetria dell'appartamento al secondo piano

L'appartamento pignorato rientra nel contesto condominiale del Parco “Le Arcate” e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale androne, cortili interni, vano scala ed ascensore.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni all'appartamento al secondo piano;
- $C = 0,25$ per il balcone.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **80,225 mq**.

L'appartamento si trova in distinte condizioni di manutenzione e sono necessari degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per l'adeguamento alla normativa vigente è pari ad € 1.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 200,00.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento al secondo piano** ubicato all'interno n.5 della scala E del Parco “Le Arcate” al corso Europa n.396 in Melito di Napoli; l'appartamento ha una superficie utile interna di 74,30 mq, con un'altezza utile interna di 2,75 m ed è composto da un salone/cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio ed un ampio balcone, senza alcun box auto, posto auto e/o garage pertinenziale; confina con il sub 101 a nord, con il sub 103 a sud/est, con corso Europa ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Melito di Napoli foglio 2, p.lla 1014, sub 102**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine al balcone che risulta meno ampio di quello riportato nella planimetria catastale; vi è concessione edilizia n.52/92 del 27/06/1992, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla destinazione d'uso, alla volumetria ed alla distribuzione interna degli ambienti; pertanto, è stata presentata un'istanza di condono ex Legge n.724/94 di cui al protocollo n.436 del 09/01/1995 a cui non è seguito il rilascio della concessione edilizia in sanatoria pur avendo versato interamente l'oblazione e gli oneri concessori; lo stato dei luoghi è difforme dall'istanza di condono in ordine al balcone che risulta meno ampio di quello riportato nella planimetria urbanistica. A parere dell'Esperto Stimatore per procedere con la regolarizzazione urbanistica inerente la minor estensione del balcone è necessario aggiornare l'elaborato e chiedere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria a compimento della fase istruttoria.

PREZZO BASE euro 77.000,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 31/03/2021, trascritto il **14/06/2021** ai nn. 29347/21828 **[all. n. 11]**, contro XXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di Pop NPLS 2019 Srl (cedente del creditore precedente), relativamente all'appartamento al secondo piano interno n.5, scala E del Parco “Le Arcate”, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, particella 1014, sub 102, per la quota di 1000/1000 pervenuta alla debitrice esecutata per acquisto eseguito con lo stato di civile di separata.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**



- **Atto di acquisto** del 24/04/2007 **[all. n. 12]**, trascritto il 26/04/2007 ai nn. 31100/15431 [all. n. 13], contro XXXXXX ed a favore di XXXXXXX (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al secondo piano interno n.5, scala E del Parco "Le Arcate", censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, particella 1014, sub 102, pervenuta alla debitrice esecutata per acquisto eseguito con lo stato di civile di separata;
- **Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Napoli** del 09/03/2006, trascritto il 21/03/2006 ai nn. 18042/9766 [all. n. 14], contro XXXXXX ed a favore di XX, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al secondo piano interno n.5, scala E del Parco "Le Arcate", censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, particella 1014, sub 102;
- **Atto di acquisto** del 28/06/1992 trascritto il 08/07/1992 ai nn. 26192/19874 [all. n. 15], contro XXXXXXXXX ed a favore di XXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, particella 41.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 1014 (ex p.lla 997 ed ex p.lla 41) del foglio 2 [all. n. 8].

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

Il Comune di Melito di Napoli è dotato del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 12 del 06/10/1987; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona omogenea agricola E1.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Melito di Napoli è emerso che il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato con la concessione edilizia n.52/92 del 27/06/1992 **[all. n. 16]**, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla destinazione d'uso, alla volumetria ed alla distribuzione interna degli ambienti; pertanto, è stata presentata un'istanza di condono ex Legge n.724/94 di cui al protocollo n.436 del 09/01/1995 **[all. n. 17]**, a cui non è seguito il rilascio della concessione edilizia in sanatoria pur avendo versato interamente l'oblazione e gli oneri concessori **[all. n. 18]**.



Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria di cui all’istanza di condono presentata in ordine al balcone che risulta meno ampio di quello riportato nella planimetria urbanistica [all. n. 19] (Figure 23 e 24).

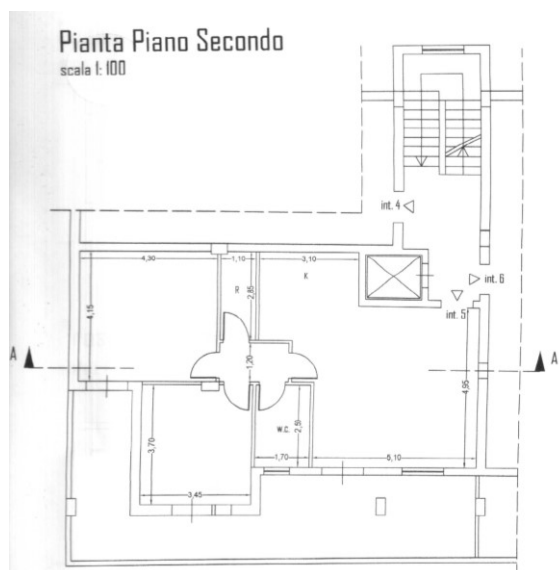


Figura 23 planimetria urbanistica secondo l’istanza di condono ex Legge n.724/94 prot. n.436 del 09/01/1995 dell’appartamento al secondo piano

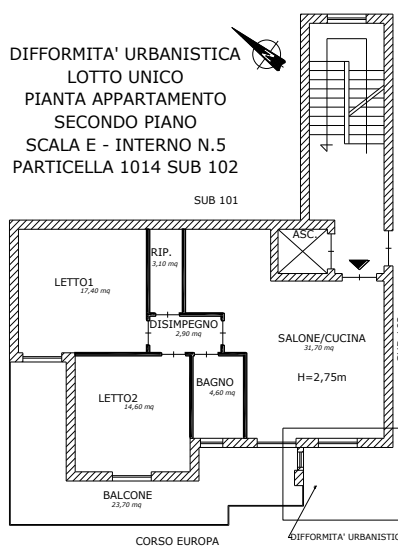


Figura 24 planimetria delle difformità urbanistiche dell’appartamento pignorato al secondo piano

A parere dell’Esperto Stimatore per procedere con la regolarizzazione urbanistica inerente la minor estensione del balcone è necessario aggiornare l’elaborato e chiedere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria a compimento della fase istruttoria per un costo, comprensivo degli onorari tecnici e degli eventuali ulteriori oneri urbanistici stimabile in € 1.000,00.

3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile

L’appartamento è occupato dalla debitrice esecutata.

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

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al secondo piano interno n.5 della scala E del Parco “Le Arcate” ed è presente un regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali [all. n. 20]; inoltre, con la delibera assembleare del 19/12/2022 [all. n. 21] è stato deliberato il rifacimento del tetto e la quota ricadente sull’immobile pignorato è di € 755,64.

La quota condominiale mensile è pari a € 47,00, mentre gli insoluti ammontano ad € 1.058,15 [all. n. 22].

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla signora XXXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 23]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento censito al sub 102 della particella 1014 del foglio 2 del Comune di Melito di Napoli **[all. n. 24]**.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Ipoteca volontaria** del 24/04/2007, iscritta il 26/04/2007 ai nn. 31101/10317 **[all. n. 25]**, contro XXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni (cedente del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al secondo piano interno n.5, scala E del Parco "Le Arcate", censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, particella 1014, sub 102;
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 31/03/2021, trascritto il 14/06/2021 ai nn. 29347/21828 **[all. n. 11]**, contro XXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di Pop NPLS 2019 Srl (cedente del creditore procedente), relativamente all'appartamento al secondo piano interno n.5, scala E del Parco "Le Arcate", censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, particella 1014, sub 102, per la quota di 1000/1000 pervenuta alla debitrice esecutata per acquisto eseguito con lo stato di civile di separata.

Non ci sono creditori iscritti.

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è pari a € 200,00, mentre il costo per la regolarizzazione catastale tramite procedura doc.fa è di € 350,00; inoltre il costo per la regolarizzazione urbanistica relativa all'aggiornamento della planimetria ed al rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stimabile in € 1.000,00, mentre il costo per l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.



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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 26]**.

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore della debitrice esecutata e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalle verifiche presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Melito di Napoli e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

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

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al secondo piano interno n.5 della scala E del Parco "Le Arcate" ed è presente un regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali **[all. n. 20]**; inoltre, con la delibera assembleare del 19/12/2022 **[all. n. 21]** è stato deliberato il rifacimento del tetto e la quota ricadente sull'immobile pignorato è di € 755,64.

La quota condominiale mensile è pari a € 47,00, mentre gli insoluti ammontano ad € 1.058,15 **[all. n. 22]**.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.



Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.



Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all’acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti ad uso residenziale in contesti condominiali all’interno della periferia urbana.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Melito di Napoli.

Infine, il tipo di contratto assunto nell’acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell’offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall’Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 27]**
 - Valore di mercato noto = € 155.000,00;
 - Mesi all’attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
 - Superficie utile interna = 70,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 8,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell’immobile = ottavo piano;
 - Livello di manutenzione dell’immobile = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 28]**
 - Valore di mercato noto = € 125.000,00;
 - Mesi all’attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 78,40 mq (comprende il box auto al 45%);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 8,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell’immobile = quinto piano;
 - Livello di manutenzione dell’immobile = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.



- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 29]**
 - Valore di mercato noto = € 88.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 82,80 mq (comprende il 15% della superficie del posto auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 10,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'immobile = terzo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 74,30 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 23,70 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
 - Livello di manutenzione assimilato all'immobile = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 5,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 20.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):



| SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO | |
|--|---|
| 0 | Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato) |
| 0,5 | Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 1 | Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 1,5 | Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 2 | Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 2,5 | Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 3 | Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 3,5 | Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 4 | Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 4,5 | Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 5 | Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 5,5 | Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 6 | Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 6,5 | Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 7 | Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 7,5 | Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 9 | Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 10 | Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento |

Si è generata la seguente tabella dei dati:

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|---|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Caratteristiche considerate | Immobile oggetto di valutazione | Immobile 1 | Immobile 2 | Immobile 3 |
| Prezzo o valore noto | | € 155 000,00 | € 125 000,00 | € 88 000,00 |
| Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | 0 mesi | 3 mesi | 1 mese | 0 mesi |
| Superficie utile interna | 74,30 mq | 70,00 mq | 78,40 mq | 82,80 mq |
| Superficie cortile di pertinenza | 0,00 mq | 0,00 mq | 0,00 mq | 0,00 mq |
| Balconi e Terrazzi | 23,70 mq | 8,00 mq | 8,00 mq | 10,00 mq |
| Numero dei servizi igienici | 1 bagno | 1 bagno | 1 bagno | 1 bagno |
| Numero di piano | 2 piano | 8 piano | 5 piano | 3 piano |
| Livello di manutenzione dell'appartamento | 6,5 | 7,5 | 7,5 | 6,5 |

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per l'immobile pignorato il valore di mercato di € **86.526,53**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Caratteristiche considerate | Immobile 1 | Immobile 2 | Immobile 3 |
| Prezzo o valore noto | € 155 000,00 | € 125 000,00 | € 88 000,00 |



| | | | |
|---|--------------|--------------|-------------|
| € - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | -€ 1 522,88 | -€ 409,38 | € 0,00 |
| € - Superficie utile interna | € 4 570,05 | -€ 4 357,49 | -€ 9 033,82 |
| € - Superficie cortile di pertinenza | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| € - Superficie dei balconi e terrazzi | € 4 171,50 | € 4 171,50 | € 3 640,10 |
| € - Numero dei servizi igienici | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| € - Piano dell'appartamento | -€ 46 500,00 | -€ 18 750,00 | -€ 4 400,00 |
| € - Livello di manutenzione dell'appartamento | -€ 20 000,00 | -€ 20 000,00 | € 0,00 |
| € - Valori di mercato corretti | € 95 718,67 | € 85 654,63 | € 78 206,28 |
| Media dei valori corretti | € 86 526,53 | | |

3.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **86.526,53** e, considerando la superficie commerciale pari a **80,225 mq**, si è calcolato un valore di € **1.078,54 al mq**, ovvero:

| <u>Appartamento al secondo piano p.lla 1014 sub 102</u> | | |
|---|------------------------------------|--------------------------------|
| Superficie Commerciale | Valore lordo al mq €/mq | Valore lordo Totale |
| 80,225 mq | 1.078,54 €/mq. | € 86.526,53 |

3.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'appartamento è distinto con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è pari a € 200,00, mentre il costo per la regolarizzazione catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e degli oneri, è di € 350,00 ed inoltre, il costo per la regolarizzazione urbanistica relativa all'aggiornamento della planimetria ed al rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stimabile in € 1.000,00, mentre il costo per l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00.

Si andranno a decurtare anche le quote condominiali insolute ed i lavori di ripristino del tetto pari complessivamente ad € 1.813,79, mentre i costi per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 1.462,74.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **5.826,53** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **81.000,00**.



3.12.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 5% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per ulteriori oneri condominiali insoluti e dovuti, per eventuali oneri urbanistici necessari al rilascio della concessione edilizia in sanatoria e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 5% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 77.000,00.**

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

Il bene che costituisce il LOTTO UNICO risulta di piena proprietà della debitrice esecutata.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

3.14 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

La debitrice esecutata è residente in Melito di Napoli XXXXXXXX, ovvero presso l'immobile pignorato **[all. n. 30]**.

La debitrice esecutata è separata legalmente dal XXXXXXXX.

