

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ES. dr ALESSANDRO AULETTA
C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA A PROCEDURA
R.G.E. 46/2023

VALUTAZIONE IMMOBILI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDICE

PREMESSA	pag. 4
QUESITI	pag. 4
RISPOSTE QUESITI	pag. 21
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 23
DESCRIZIONE DEL LOTTO N° 1	pag. 24
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	pag. 28
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 30
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 33
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 34
STIMA DEL VALORE DEL BENE	pag. 35
DESCRIZIONE DEL LOTTO N° 2	pag. 36
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	pag. 39
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 42
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 45
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 45
STIMA DEL VALORE DEL BENE	pag. 47

DESCRIZIONE DEL LOTTO N° 3	pag. 47
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	pag. 49
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 52
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 54
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 55
STIMA DEL VALORE DEL BENE	pag. 56
DESCRIZIONE DEL LOTTO N° 4	pag. 57
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	pag. 59
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 61
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 64
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 64
STIMA DEL VALORE DEL BENE	pag. 65
OPERAZIONI PERITALI	pag. 67
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 67
CONCLUSIONI	pag. 68
ELENCO ALLEGATI	pag. 69

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Es. dr Alessandro Auletta del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Comneno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n° 10446, sez. A ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Napoli Nord, al n° 768, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da Iseo SPV S.r.l. *contro* il sig. *OMISSIS* + 1 - R.G.E. **46/2023**, in data 30/01/2024. La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, provvedeva all'accettazione dell'incarico per via telematica il giorno 02/02/2024.

Prima di ogni altra attività, la sottoscritta verificava la completezza della documentazione agli atti per il succitato procedimento, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., acquisiva i certificati di matrimonio dei debitori esecutati e compilava i moduli relativi al Controllo Preliminare, che depositava il giorno 04/03/2024.

QUESITI

Nell'instaurato giudizio la sottoscritta prestava giuramento, al fine di evadere i quesiti qui riportati:

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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”. Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove

l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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 allegate 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.

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.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o

l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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.

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:
 1. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 2. **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);
 3. **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.

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.).

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:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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.

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 acquisti 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.

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

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

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

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

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**.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, si evince la corretta identificazione degli immobili staggiti, siti a Melito di Napoli (Na), in vico Palazzo n. 3 e così censiti nel N.C.E.U. di Napoli:

- 1) abitazione al piano rialzato: *Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 2, cat. A/2;*
- 2) abitazione al piano primo: *Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 1, cat. A/2;*
- 3) deposito al piano secondo: *Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 3, cat. C/2;*
- 4) autorimessa al piano seminterrato: *Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 4, cat. C/6.*

Per i suddetti immobili risulta verificata l'effettiva titolarità (quota ½ ciascuno) in capo agli esecutati, ossia al sig. *OMISSIS* e residente a *OMISSIS*, coniugato con la sig.ra *OMISSIS*, in regime di comunione dei beni ed alla sig.ra *OMISSIS* e residente a *OMISSIS*, coniugata con il sig. *OMISSIS*, in regime di comunione dei beni (*cfr.* Allegato 5: Certificati).

Le uu.ii. sono pervenute agli esecutati per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà, unitamente alla sig.ra *OMISSIS*, per successione legittima in morte del sig. *OMISSIS* e deceduto il 15/12/2005 (accettazione tacita di eredità per notaio Battista Roberto di Napoli del 14/02/2013,

trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 25/02/2013 ai nn. 6370/8520). Per la quota di 2/6 ciascuno di piena proprietà per successione legittima in morte della madre *OMISSIS*, deceduta il 25/03/2016 (accettazione tacita di eredità per notaio Ummarino Roberta di Napoli del 14/12/2023 rep. 123/68, trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 15/12/2023 ai nn. 47467/60948 (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

I dati d'identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento, sono formalmente conformi con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, dove risulta: comune di Melito di Napoli (Na), **foglio 2 - part.lla 315 - subb. 2, 1, 3 e 4.**



Il fabbricato, di cui le uu.ii. fanno parte, è regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area, riportata sopra (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici). Il simbolo # sta ad indicare che l'identificativo della particella è stato ripreso dalla mappa fabbricati per allineamento con quella terreni e deve essere verificata. Con l'accesso effettuato il **5 marzo 2024**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale degli immobili corrisponde alle planimetrie catastali, salvo alcune difformità meglio descritte in risposta al terzo quesito (*cf.* Allegato 2).

Il **primo lotto** è costituito dall'abitazione sita in Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano rialzato, composta da ingresso-salone, cucina-tinello, due disimpegno tre camere e due bagni, con una terrazza e tre balconi, confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata;

in N.C.E.U.: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 2, cat. A/2.

Il **secondo lotto** è costituito dall'abitazione sita in Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano primo, composta da ingresso-living, due disimpegno, cinque camere e tre bagni, con un balcone lungo il perimetro dell'appartamento, confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata;

in N.C.E.U.: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 1, cat. A/2.

Il **terzo lotto** è costituito dal deposito sito in Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano secondo, composto da un ambiente con terrazza a livello; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata;

in N.C.E.U.: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 3, cat. C/2.

Il **quarto lotto** è costituito dall'autorimessa sita in Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano seminterrato, composta da un ambiente di altezza interna pari a 4,50 m, collegato ad una tavernetta ed ad una cantina; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; *in N.C.E.U.: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 4, cat. C/6.*

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

Gli immobili pignorati sono localizzati a Melito di Napoli (Na), comune a nord di Napoli, appartenente alla sua città metropolitana, in Campania. Le colonne di Giugliano, poste all'estremità nord del centro urbano, sono il punto di riferimento geografico per gli abitanti melitensi ed un monumento storico: le due colonne, presumibilmente del XIX secolo, sono in piperno, dotate di due lapidi e sormontate da due pigne. Esse rappresentano l'ingresso a Giugliano in Campania e alla nuova via Campana, che porta a Pozzuoli. Melito è servita dalla ex SS7bis di Terra di Lavoro e dalla Circumvallazione Esterna di Napoli, che attraversa il comune per poi condurre al Lago Patria (Giugliano). L'Asse Mediano collega Melito con i principali centri dell'hinterland, mentre l'Asse Perimetrale di Melito-Scampia, connessa all'Asse Mediano, la collega con la zona settentrionale del capoluogo (Scampia, Chiaiano, Capodichino-Secondigliano).

Nella zona dove sono poste le uu.ii. l'edificato è composto da ville e villini di due o tre piani fuori terra, con aree esterne sistemate a giardino; sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come le attività commerciali lungo la strada principale: ciò ne determina un alto standard abitativo.

Si riportano in tabella le caratteristiche urbanistiche dell'area desunte dai dati dell'Agenzia Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Ubicazione	Melito di Napoli (Na)
Zona	Centrale
Zone limitrofe	Semi-Centrali
Accesso al villino	Strada privata
Accesso agli immobili	Vano scala
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione	Residenziale



La villa, di cui le uu.ii. pignorate fanno parte, ha tre accessi su vico Palazzo, una strada privata protetta da cancelli automatici, con un varco da via Roma nel centro urbano ed un altro su via Rose (*cf.* Allegato 1: Foto: 3).

Il secondo cancello pedonale al civico n. 3, mostrato nella foto qui di fianco, si apre sul viale pavimentato, che conduce direttamente alla porta d'ingresso dell'abitazione al piano rialzato, mentre il primo cancello pedonale si apre sul viale pavimentato, che conduce al portone d'ingresso del vano scala, posto sul lato nord dell'edificio (*cf.* Allegato 1: Foto: 4, 12 e 14). Il terzo cancello carrabile, si apre sul viale pavimentato collegato alla rampa che dà accesso all'autorimessa al piano seminterrato (*cf.* Allegato 1: Foto: da 6 a 8).

Il fabbricato, di due piani f.t., più sottotetto destinato a deposito (con altezza media paria a 2,45 m) e con autorimessa al piano seminterrato, si presenta in discreto stato di conservazione; trattasi di una struttura a pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento, con le pareti esterne tinteggiate di bianco e basamento rivestito in pietra (*cf.* Allegato 1: Foto: 11).

LOTTO N. 1

Descrizione del lotto n. 1: esso è costituito dall'abitazione di tipo civile (*foglio 2, p.lla 315, sub. 2*) posta al piano rialzato, int. 2, con doppio accesso sia dal vano scala, alla sinistra salendo le scale (*cf.* Allegato 1: Foto: 15), che dalla porta sul prospetto sud, collegata al viale pavimentato proveniente dal secondo cancello pedonale (*cf.* Allegato 1: Foto: 10).



Come mostra la foto qui di fianco, l'ingresso avviene direttamente nel grande salone, nel quale si apre anche l'altra porta; questo elegante ambiente è diviso in una zona pranzo, inquadrata da pilastri sormontati da archi ed illuminata da una finestra esposta a sud e in una zona soggiorno, illuminata da quattro finestre aperte sulla parete a pianta semicircolare, anch'essa esposta a sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 17 e 18). Sul lato nord-est del salone, attraverso una porta in legno e vetro, si accede ad una piccola camera, illuminata da una grande finestra, sormontata da un arco a tutto sesto (*cf.* Allegato 1: Foto: 24). Dal salone si accede a due disimpegni uno posto ad ovest, che lo collega con la zona giorno e l'altro posto ad est, che lo collega alla zona notte.

Sul lato ovest dell'appartamento vi è la cucina, illuminata da una finestra e dotata di un balcone, inquadrato da archi, esposto sul prospetto verso la strada (*cf.* Allegato 1: Foto: 19 e 20).



Collegato alla cucina, diviso solo da un basso muro, vi è il tinello, dotato di camino ed illuminato da due balconi che si aprono su una terrazza (*cf.* Allegato 1: Foto: da 21 a 22).

Questa terrazza è posta alla stessa quota dell'abitazione e vi si accede anche dall'esterno tramite le scale, collegate al viale pavimentato posto sul versante nord della proprietà, mostrate nella foto qui sopra. Sempre sul versante ovest dell'appartamento, vi è il bagno di servizio, dotato di doccia ed interamente rivestito in piastrelle di grés, illuminato da una finestra esposta a nord e con accesso dal disimpegno collegato al tinello (*cf.* Allegato 1: Foto: 23).

Sul lato opposto dell'appartamento un piccolo disimpegno ordina la zona notte, composta da due camere ed un bagno padronale.



Il bagno, mostrato nella foto qui di fianco, interamente rivestito con piastrelle decò, è dotato di vasca ed ha la finestra esposta ad est.

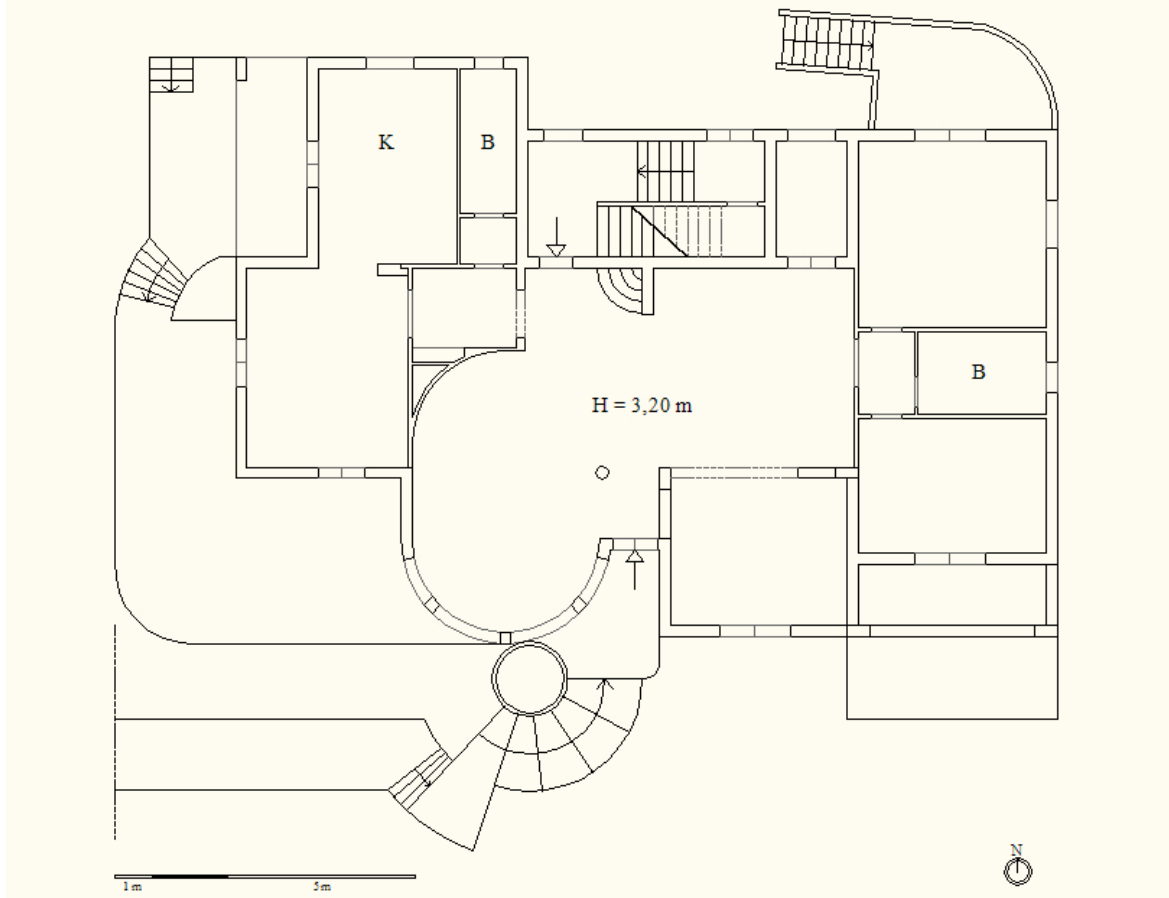
La camera da letto padronale ha un balcone, inquadrato da archi, esposto sul prospetto sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 25 e 26), mentre l'altra camera è dotata di una finestra e di un balcone esposto a nord, che ha la scala verso il viale pavimentato, quale autonomo accesso alla stessa (*cf.* Allegato 1: Foto: 27 e 14).

L'appartamento è in discreto stato di conservazione, anche se le finiture interne sono di gusto retrò e risalgono agli anni Settanta: le pareti sono tinteggiate prevalentemente di bianco, la pavimentazione è in grés, le porte sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono in legno, protetti da napoletane in legno, ad eccezione della serliana che è in alluminio bianco.

In totale, l'appartamento è composto da ingresso-salone, cucina-tinello, due disimpegni tre camere e due bagni, con una terrazza e tre balconi (categoria A/2, Sup. Catastale 251 m²).

L'altezza interna dei vani è di 3,20 m, per una **Superficie Commerciale** pari a **255,90 m²** (vedi tabella delle superfici a pag. 34) e una superficie utile abitabile (S.U.A.) di 213 m², come rappresentato nella pianta riportata di seguito:

Pianta Abitazione al Piano Rialzato - Sub. 2



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	centrale
<i>salubrità</i>	bassa densità abitativa
<i>posizione</i>	piano rialzato
<i>esposizione</i>	sud-ovest
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada privata

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala + viale della villa
<i>composizione</i>	appartamento: S.U.A. = 213 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in c.a. e solai in laterocemento				
	Copertura a tetto				
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tinteggiato di colore bianco e basamento in pietra				
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Ingresso-salone	Piastrelle in grés melange	40x40	
		Cucina-tinello	Piastrelle in grés melange	40x40	
		Disimpegno giorno	Piastrelle in grés melange	40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grés melange	40x40	
		Disimpegno notte	Piastrelle in grés melange	40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grés melange	40x40	
		Camera 3	Piastrelle in grés melange	40x40	
		Bagno di servizio	Piastrelle in grés melange	40x60	
		Bagno padronale	Piastrelle in grés verdi	20x20	
		Balconi	Piastrelle arancioni	5x10	
		Terrazza	Piastrelle arancioni	5x10	
	Rivestimenti	Ingresso-salone	Intonaco bianco		
		Cucina-tinello	Parato decò + piastrelle verdi	20x20	
		Disimpegno giorno	Intonaco bianco		
		Camera 1	Intonaco bianco		
		Disimpegno notte	Intonaco bianco		
		Camera 2	Intonaco bianco		
		Camera 3	Intonaco bianco		
		Bagno di servizio	Piastrelle in grés melange	40x60	
		Bagno padronale	Piastrelle in grés verdi	20x20	
		Balconi	Intonaco bianco		
		Terrazza	Intonaco bianco		
SERRAMENTI ESTERNI	sud	Porta blindata e serramenti in legno + serramenti in alluminio			
	ovest	Serramenti in legno con napoletane in legno			
	nord	Porta blindata e serramenti in legno + serramenti in alluminio			
	est	Serramenti in legno + serramenti in alluminio			
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno e vetro				
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Funzionante			
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Funzionanti	Acqua calda sanitaria	
		Radiatori + Camino	Funzionanti	Caldaia	
	Citofono	Funzionante			

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 300,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno.*

Regolamento e spese condominiali: *Non presente e non note.*

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note.*

Altre spese: *Non note.*

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

L'abitazione descritta nel quesito precedente fa parte di una villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di due piani fuori terra più sottotetto destinato a deposito e con autorimessa al piano seminterrato; l'u.i. è composta da ingresso-salone, cucina-tinello, due disimpegno tre camere e due bagni, con una terrazza e tre balconi ed è confinante a nord con part.lla 1546 (ex part.lla 7), a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata.

La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Napoli (*cf.* Allegato 3: Catasto):

Melito di Na	foglio 2	part.lla 315	sub. 2	cat. A/2	cl. 5	vani 9,5	sup. cat. 251 m²	R.C. € 809,55
---------------------	-----------------	---------------------	---------------	-----------------	--------------	-----------------	------------------------------------	----------------------

Dalla visura storica dell'immobile al N.C.E.U. di Napoli risultano i seguenti passaggi di intestazione in ordine cronologico inverso (*cf.* Allegato 3).

- dal 28/08/1984

OMISSIS, proprietà per 1000/1000.

- dal 15/12/2005

OMISSIS, proprietà 167/1000 bene personale.

OMISSIS, proprietà 167/1000 bene personale.

OMISSIS, proprietà 666/1000 bene personale.

- dal 25/03/2016;

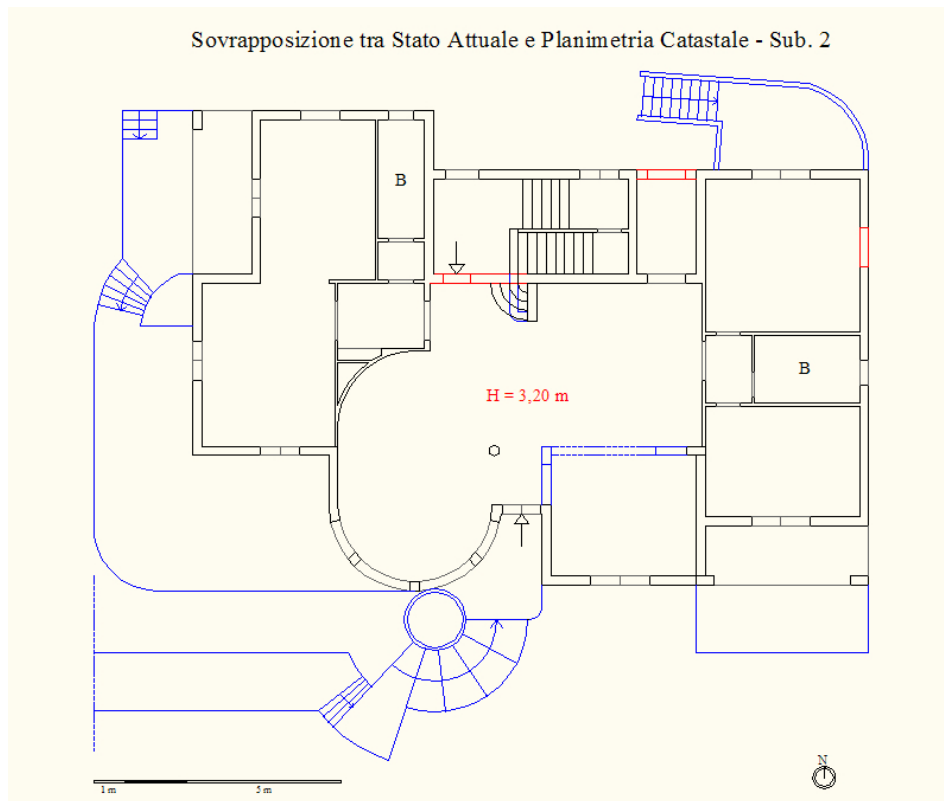
OMISSIS, proprietà per ½ .

OMISSIS, proprietà per ½.

Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in *C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, part.lla 315*. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 21/02/2023.

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici). Con l'accesso del 5 marzo 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità interne: è stata edificata una parete divisoria con il vano scala ed è stato chiuso il vano posto dietro la scala stessa con una grande finestra; inoltre, nel salone la zona pranzo è inquadrata da archi sostenuti da un pilastro, che non sono rappresentati nella planimetria; nella camera posta nell'angolo nord-est dell'appartamento è stata aperta una finestra esposta ad est. Infine, nella planimetria catastale è riportata l'altezza interna dei vani pari a 3,00 m, piuttosto che l'altezza di 3,20 m rilevata dalla sottoscritta. Si precisa che, nella planimetria catastale non sono stati rappresentati gli elementi esterni dell'immobile, quali la terrazza a livello con le scale di accesso poste ad ovest, le scale

d'accesso poste a sud e il balcone posto a nord con la relativa scala d'accesso. Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria stessa e lo stato attuale dell'u.i., in cui sono indicati in blu gli elementi non rappresentati nella planimetria ed in rosso gli elementi edificati (cfr. Allegato 2):



Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, con la presentazione della planimetria aggiornata, si stima un costo, comprensivo dell'assistenza di un tecnico abilitato, di € **1.000,00**.

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

LOTTO N° 1: – piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile ubicata a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, piano rialzato; composta da ingresso-salone, cucina-tinello, due disimpegno tre camere e due bagni, con una terrazza e tre balconi; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; è riportata nel N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 315, sub. 2, cat. A/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è istanza di Sanatoria protocollo n. 7072 del 29/05/1986, presentata al comune di Melito di Napoli (Na), cui è difforme lo stato attuale dei luoghi; non vi è l'abitabilità; ricade in **Zona E/1** (di trasformazione di prodotti agricoli).

PREZZO BASE euro 200.647,00

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

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 21/02/2023, dell'abitazione sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano rialzato; *in N.C.E.U.: foglio 2, p.lla 315, sub. 2, cat. A/2.*

Per l'immobile risulta verificata l'effettiva titolarità (quota ½ ciascuno) in capo agli esecutati, ossia al sig. *OMISSIS* ed alla sig.ra *OMISSIS* (*cf.* Allegato 5: Certificati).

L'abitazione è pervenuta ai suddetti esecutati, per la quota di 1/6 ciascuno, unitamente alla sig.ra *OMISSIS*, per successione legittima in morte del sig. *OMISSIS*, deceduto il 15/12/2005, per cui risulta accettazione tacita di eredità del notaio Battista Roberto di Napoli del 14/02/2013, trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 25/02/2013 ai nn. 6370/8520. Per la quota di 2/6 ciascuno per successione legittima in morte della madre *OMISSIS*, deceduta il 25/03/2016, risulta accettazione tacita di eredità del notaio Ummarino Roberta di Napoli del 14/12/2023 rep. 123/68, trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 15/12/2023 ai nn. 47467/60948, riguardante un immobile diverso da quelli pignorati, identificato al N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 1, part.la 386, sub 7 (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

Il **31/01/1978** con atto di compravendita rogato dal notaio Riccardo Fiordalisio di Aversa rep. 127665 a favore dei coniugi *OMISSIS* e contro i sig.ri *OMISSIS* veniva acquistato il terreno (*C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, part.la 315*) su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'u.i. fa parte; trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 28/02/1978 nn. 4849/4194 (*cf.* Allegato 4).

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

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

La villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di cui fa parte l'immobile di causa, era stata edificata in assenza di autorizzazione edilizia. Il 29/05/1986 veniva presentata istanza di Condonò Edilizio (L 47/85) di prot. gen. n. 7072 dal sig. *OMISSIS* al comune di Melito di Napoli (Na). Tale istanza è presente nel registro cartaceo dell'archivio tenuto presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Ente, ma il fascicolo contenente la documentazione è momentaneamente irreperibile (*cf.* Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi).

La sottoscritta si impegna ad integrare la documentazione non appena la stessa le verrà fornita dallo Sportello Unico Edilizia del comune di Melito di Napoli (Na), come da richiesta inviata a mezzo PEC in data 08/03/2024 (*cf.* Allegato 8: Comunicazioni).

In considerazione del fatto che con la Legge 47 del 28 febbraio 1985 la sanabilità degli immobili non era subordinata alla consistenza dell'abuso, infatti sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ampliamento, gli immobili abusivi potevano essere sanati senza limiti specifici sulla volumetria e che il mancato o ritardato versamento del contributo di concessione comportava esclusivamente un aumento in percentuale del contributo stesso, in base ai tempi di ritardo e non il rigetto della domanda, possiamo considerare l'immobile condonabile.

Per l'effettivo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sono dovute al comune di Melito di Napoli le somme di € 290,00 per diritti di segreteria ed € 250,00 per diritti di istruttoria, a cui si dovranno aggiungere le eventuali somme residue dovute relativamente all'istanza di sanatoria edilizia e gli interessi da calcolare su tali somme.

Confrontando la planimetria catastale di primo impianto del 28/04/1984, redatta dal geom. Ortolì Salvatore, con lo stato attuale dell'u.i. la sottoscritta ha rilevato le difformità già descritte in risposta al terzo quesito (*cf.*: Allegato 2: Elaborati Grafici). Tali difformità costituiscono interventi di modesta entità e sono sanabili: infatti, il D.P.R. 380/01 artt. 22, 23 e 37 prevede la possibilità di presentare la domanda di sanatoria, versando una somma non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile. Nel caso in questione di fatto le difformità rilevate non aumentano il valore dell'immobile.

Il comune di Melito di Napoli per la presentazione della *c.d.* CILA in sanatoria prevede il versamento dell'oblazione pari a euro 1.000,00, oltre i diritti di segreteria e/o istruttoria pari a 150,00 ed a cui di sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla definizione della pratica edilizia stimato in circa € 1.000,00.

Per quanto attiene all'abitabilità, essa potrà essere richiesta successivamente all'ottenimento del titolo edilizio. Per l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b del D.P.R. n. 380/2001) si dovrà versare al comune di Melito di Napoli l'importo di € 312,00, oltre i diritti di istruttoria (volumi inferiori a 1.000 mc) pari a € 100,00, a cui andrà sommato il compenso per il tecnico abilitato che dovrà asseverare oltre la sicurezza statica e sismica, la sicurezza degli impianti, la prestazione energetica dell'immobile, le barriere architettoniche, la documentazione catastale, la toponomastica ed il rispetto degli obblighi relativi alla normativa regionale, per un costo stimato di circa € 2.000,00.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'appartamento, si stima un costo totale pari a circa € 5.102,00. La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Melito di Napoli (Na), approvato con D.P.A.P. n° 12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 24/05/2004 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n° 1010 in data 27/12/2007 il terreno individuato al C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, mappale 315 ricade nella **Zona E/1 – Zona di Trasformazione di Prodotti Agricoli**.

Dalle NTA risulta che tale zona individua le parti di territorio comunale destinate ad attività agricola (vivai) a carattere artigianale e commerciale. In essa è consentita l'attività edilizia necessaria per la coltivazione, lavorazione e vendita dei prodotti vivaistici (piante e fiori) e dell'abitazione del titolare e/o custode. Per le superfici eccedenti i 1.000 m² gli indici di fabbricabilità relativi alle residenze (0,5) sono ridotti del 50%. Le superfici libere da costruzioni devono essere riservate alla coltivazione vivaistica con vincolo di inedificabilità e di destinazione trascritto a cura e spese del proprietario a favore del comune prima del rilascio della Concessione Edilizia (*cf.* Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica).

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

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa del 5 marzo 2024, l'abitazione sita a Melito di Napoli (Na) in vicolo Palazzo n. 3, piano rialzato (*al N.C.E.U.: foglio 2, part.lla 315, sub 2*) è nella disponibilità della sig.ra *OMISSIS*, che vi abita con la sua famiglia, come risulta anche dal verbale redatto dal Custode Giudiziario e già depositato.

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

Il titolo su cui si fonda la procedura è un contratto di mutuo fondiario, redatto dal notaio Roberto Battista in data 14/02/2013 rep. 588 racc. 392, tra la già Banca di Popolare di Ancona S.p.A. e la società *OMISSIS*, con sede in Melito di Napoli alla via Palazzo n. 2, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, per il quale è stata iscritta ipoteca a garanzia sull'appartamento (*al N.C.E.U.: foglio 2, part.lla 315, sub 2*).

Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.

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

Domande giudiziali: NON presenti.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Oneri di cancellazione: 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

Iscrizioni Ipotecarie: Presente.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Presente.

Difformità urbanistico-edilizie: Presenti.

Difformità catastali: Presenti.

QUESITO n. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziademanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che i beni pignorati NON ricadono tra i fabbricati dello Stato.

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

L'appartamento pignorato NON non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

Nel fabbricato sito a Melito di Napoli in vico Palazzo n. 3 non è stato costituito il Condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono suddivise in maniera forfettaria.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Valutazione del lotto n. 1: abitazione di tipo civile sita a Melito di Napoli, in vico Palazzo n. 3, piano rialzato, int. 2 (*foglio 2, part.lla 315, sub. 2*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	243	1	243	sud-ovest	Discrete
Balcone nord	11			nord	Discrete
Balcone sud	10			sud	Discrete
Balcone ovest	10			ovest	Discrete
Terrazza a livello	48			sud-ovest	Discrete
Totale s.n.r.	79	0,3 fino a 25 m ² poi 0,1	12,9		

Riepilogo superfici:

Superficie Interna Calpestabile: m² 243

Superficie Coperta (escluso i balconi): m² 213

Superficie Commerciale: m² 255,90

ACCESSORI: NESSUNO

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Melito di Napoli (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali delle abitazioni di categoria A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Affiliato Tecnocasa Maremi Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Corso Europa, 155 – Melito di Napoli tel. 081/7101069	€ 1.200,00/1.300,00
FRIMM Immo Projet Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 131 – Melito di Napoli tel. 081/7117575	€ 1.050,00/1.150,00
Gruppo IB Immobiliare Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 340 – Melito di Napoli tel. 081/19297016	€ 1.200,00/1.300,00
Minale Immobiliare S.a.s. Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 425 - Melito di Napoli tel. 081/7117835	€ 1.250,00/1.350,00
VALORE MEDIO		€ 1.225,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1.000,00/1.550,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 877,00/1.459,00
VALORE MEDIO		€ 1.221,50

Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio, approssimato per difetto, di **1.223,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti), si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo quelli per la vetustà dell'edificio e per la presenza del giardino (coefficiente di qualità), come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Vetustà dell'edificio	40 anni	0,70	1.223,00 €/m ²	856,10 €/m ²
Area esterna	Giardino	1,05	856,10 €/m ²	898,91 €/m ²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso, di **899,00 €/m²** individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile a quello oggetto di valutazione.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari a 899,00 €/m², prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO

Immobile	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
Appartamento	255,90	899,00	€ 230.054,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 23.005,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, comprensivo dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica	€ 5.102,00
Costo per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	€ 300,00
Totale Decurtazioni	€ 29.407,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 1	€ 200.647,00

LOTTO N. 2

Descrizione del lotto n. 2: esso è costituito dall'abitazione di tipo civile (*foglio 2, p.lla 315, sub. 1*) posta al primo piano, int. 3, con doppia porta dal vano scala (*cf. Allegato 1: Foto: 29 e 30*).



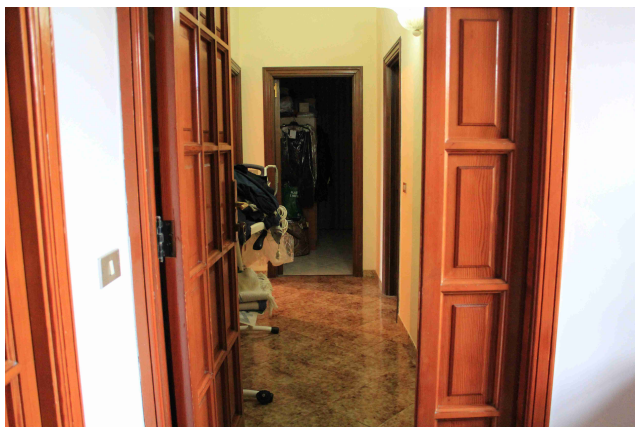
Come mostra la foto qui di fianco, l'ingresso dalla porta di sx salendo le scale, avviene direttamente nell'ampio living, illuminato da due balconi esposti a sud e dotato di camino (*cf. Allegato 1: Foto: 32 e 33*). Da questo ambiente una porta a vetro conduce nel disimpegno della zona notte, composta da tre camere e due bagni (*cf. Allegato 1: Foto: 34 e 36*). La camera da letto padronale ha

il balcone esposto a sud (*cf. Allegato 1: Foto: 35*), come la camera posta nell'angolo sud-est dell'appartamento (*cf. Allegato 1: Foto: 37*). Sul lato opposto la camera è dotata di un balcone esposto ad est (*cf. Allegato 1: Foto: 39*).



Come mostra la foto qui di fianco, il primo bagno, dotato di vasca ed interamente rivestito di piastrelle decò, ha la finestra esposta ad est. L'altro bagno, dotato di doccia in muratura e con rivestimenti in grès, ha la finestra esposta a nord (*cf. Allegato 1: Foto: 40*). Tutte le camere sono collegate all'esterno dal balcone posto lungo il perimetro dell'appartamento, che davanti alla

cucina si amplia con pianta semicircolare (*cf. Allegato 1: Foto: da 45 a 48*).



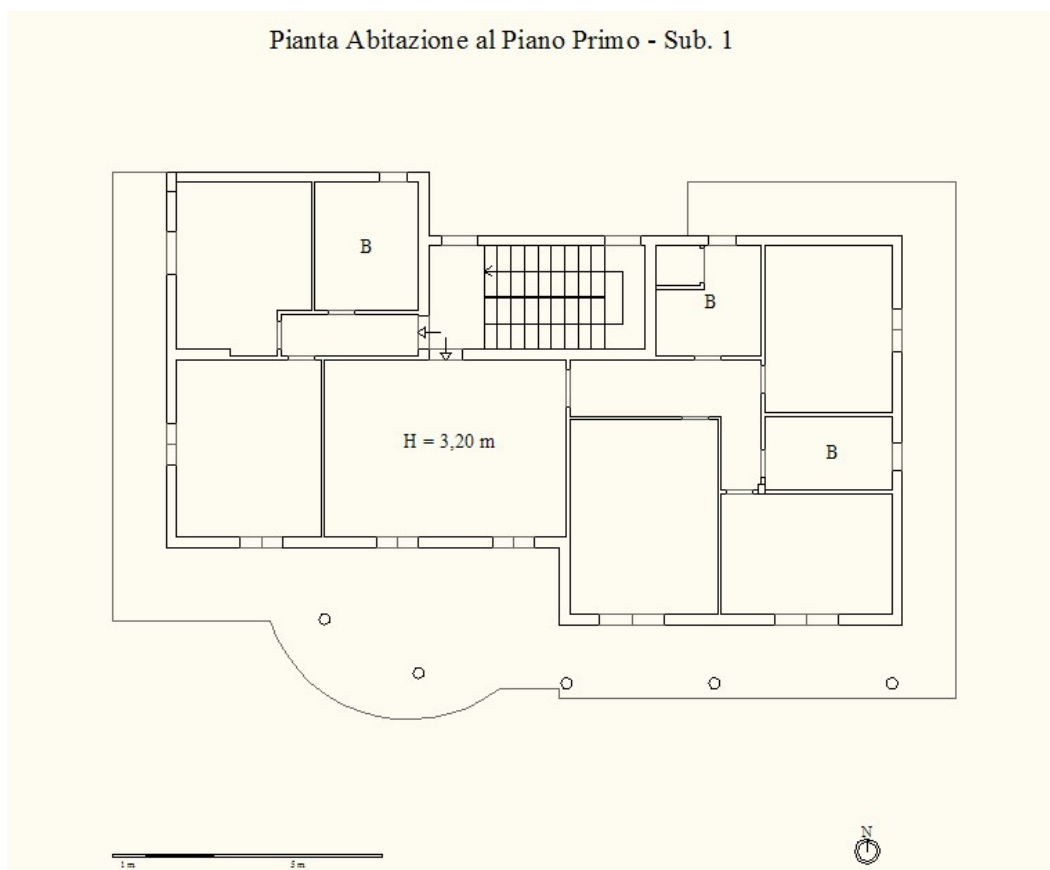
La seconda porta d'ingresso si apre su un corridoio, che ordina il lato ovest dell'appartamento, come mostra la foto qui di fianco. La camera posta nell'angolo sud-ovest ha due balconi (*cf. Allegato 1: Foto: 42*), mentre una seconda camera da letto padronale ha solo un'ampia finestra esposta ad ovest (*cf. Allegato 1: Foto: 43*). Il terzo bagno, dotato di vasca ed

interamente rivestito di piastrelle bianche, ha la finestra esposta a nord (*cf. Allegato 1: Foto: 44*).

L'appartamento è in discreto stato di conservazione: il versante ovest ha le finiture interne risalenti agli anni Settanta, mentre la restante parte dell'immobile ha le pareti tinteggiate con colori

brillanti, la pavimentazione in marmo, ad eccezione di quella dei bagni che è in grés, le porte sono in legno e gli infissi esterni sono in legno protetti da napoletane in legno.

In totale, l'appartamento è composto da ingresso-living, due disimpegno cinque camere e tre bagni, con un balcone lungo il perimetro dell'appartamento (categoria A/2, Sup. Catastale 230 m²). L'altezza interna dei vani è di 3,20 m, per una **Superficie Commerciale** pari a **235 m²** (vedi tabella delle superfici a pag. 45) e una superficie utile abitabile (S.U.A.) di 191 m², come rappresentato nella pianta seguente:



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	centrale
<i>salubrità</i>	bassa densità abitativa
<i>posizione</i>	piano primo
<i>esposizione</i>	nord-sud+est-ovest
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada privata

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	appartamento: S.U.A. = 191 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in c.a. e solai in laterocemento					
	Copertura a tetto					
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tinteggiato di colore bianco e basamento in pietra					
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Ingresso-living	Piastrelle in marmo	40x40		
		Disimpegno notte	Piastrelle in marmo	40x40		
		Camera 1	Piastrelle in marmo	40x40		
		Camera 2	Piastrelle in marmo	40x40		
		Camera 3	Piastrelle in marmo	40x40		
		Bagno 1	Piastrelle melange	10x30		
		Bagno 2	Piastrelle in grés	40x40		
		Corridoio	Piastrelle in marmo	40x40		
		Camera 4	Piastrelle in marmo	40x40		
		Camera 5	Piastrelle in grés melange	40x40		
		Bagno 3	Piastrelle bianche	20x40		
		Balcone	Piastrelle arancioni	5x10		
	Rivestimenti	Ingresso-living	Intonaco giallo			
		Disimpegno notte	Intonaco rosso			
		Camera 1	Intonaco giallo melange			
		Camera 2	Intonaco giallo e verde			
		Camera 3	Intonaco rosa chiaro			
		Bagno 1	Piastrelle melange	10x30		
		Bagno 2	Piastrelle in grés decò	40x40		
		Corridoio	Intonaco giallo			
		Camera 4	Intonaco giallo			
		Camera 5	Intonaco bianco			
		Bagno 3	Piastrelle bianche	20x40		
		Balcone	Intonaco bianco			
		SERRAMENTI ESTERNI	nord	Porta in legno e serramenti in legno con napoletane in legno		
			est	Serramenti in legno con napoletane in legno		
sud	Serramenti in legno con napoletane in legno					
ovest	Serramenti in legno con napoletane in legno					
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno					
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante				
	Idrico-sanitario	Funzionante				
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Presenti	Acqua calda sanitaria		
		Radiatori e Camino	Funzionanti	Caldaia		
	Citofono	Funzionante				

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 300,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*.

Regolamento e spese condominiali: *Non presente e non note*.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note*.

Altre spese: *Non note*.

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

L'abitazione descritta nel quesito precedente fa parte di una villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di due piani fuori terra più sottotetto destinato a deposito e con autorimessa al piano seminterrato; l'u.i. è composta da ingresso-living, due disimpegni cinque camere e tre bagni, con un balcone lungo il perimetro dell'appartamento ed è confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata.

La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Napoli (*cf*r: Allegato 3: Catasto):

Melito di Na	foglio 2	part.lla 315	sub. 1	cat. A/2	cl. 5	vani 8	sup. cat. 230 m²	R.C. € 681,72
---------------------	-----------------	---------------------	---------------	-----------------	--------------	---------------	------------------------------------	----------------------

Dalla visura storica dell'immobile al N.C.E.U. di Napoli risultano i seguenti passaggi di intestazione in ordine cronologico inverso (*cf*r: Allegato 3).

- dal 28/08/1984

OMISSIS, proprietà per 1000/1000.

- dal 15/12/2005

OMISSIS, proprietà 167/1000 bene personale.

OMISSIS, proprietà 167/1000 bene personale.

OMISSIS, proprietà 666/1000 bene personale.

- dal 25/03/2016;

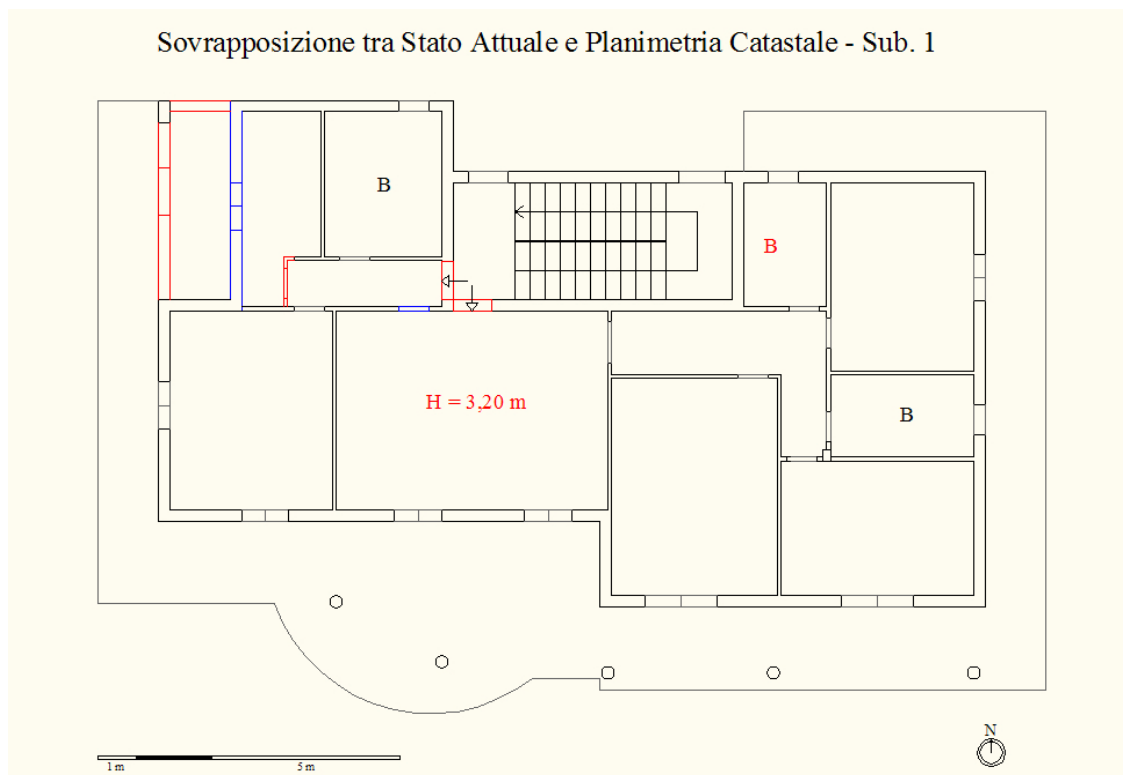
OMISSIS, proprietà 666/2000 e 167/1000 bene personale.

OMISSIS, proprietà 666/2000 e 167/1000 bene personale.

Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in *C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, part.lla 315*. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 21/02/2023.

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente inserito nella cartografia catastale, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (*cf*r: Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso del 5 marzo 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità interne: è stata edificata una parete divisoria con il vano scala con la relativa porta d'ingresso ed è stata aperta una seconda porta, che immette nel corridoio in fondo al quale è stata ampliata la camera posta nell'angolo nord-ovest, includendo il balcone ed aprendo una finestra sulla parete ovest; inoltre, nell'ingresso-living è stata chiusa una porta e nella zona notte l'ambiente destinato a cucina è stato trasformato in bagno. Infine, nella planimetria catastale è riportata l'altezza interna dei vani pari a 3,00 m, piuttosto che l'altezza di 3,20 m rilevata dalla sottoscritta. Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria stessa e lo stato attuale dell'abitazione, in cui sono indicati in blu gli elementi eliminati ed in rosso quelli di nuova edificazione (*cf.* Allegato 2):



Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, con la presentazione della planimetria aggiornata, si stima un costo, comprensivo dell'assistenza di un tecnico abilitato, di € **1.000,00**.

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

LOTTO N° 2: – piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile ubicata a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, piano primo; composta da ingresso-living, due disimpegno cinque camere e tre bagni, con un balcone lungo il perimetro dell'appartamento; confinante a nord con part.IIa 1546, a sud con part.IIe 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; è riportato nel N.C.E.U.: Melito di

Napoli, foglio 2, p.lla 315, sub. 1, cat. A/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è istanza di Sanatoria protocollo n. 7072 del 29/05/1986, presentata al comune di Melito di Napoli (Na), cui è difforme lo stato attuale dei luoghi; non vi è l'abitabilità; ricade in *Zona E/1 (di trasformazione di prodotti agricoli)*.

PREZZO BASE euro 179.766,00

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

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 21/02/2023, dell'abitazione sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano primo; *in N.C.E.U.: foglio 2, p.lla 315, sub. 1, cat. A/2.*

Per l'immobile risulta verificata l'effettiva titolarità (quota ½ ciascuno) in capo agli esecutati, ossia al sig. *OMISSIS* ed alla sig.ra *OMISSIS* (*cf.* Allegato 5: Certificati).

L'abitazione è pervenuta agli esecutati, per la quota di 1/6 ciascuno, unitamente alla sig.ra *OMISSIS*, per successione legittima in morte del sig. *OMISSIS*, deceduto il 15/12/2005, per cui risulta accettazione tacita di eredità del notaio Battista Roberto di Napoli del 14/02/2013, trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 25/02/2013 ai nn. 6370/8520. Per la quota di 2/6 ciascuno per successione legittima in morte della madre *OMISSIS*, deceduta il 25/03/2016, risulta accettazione tacita di eredità del notaio Ummarino Roberta di Napoli del 14/12/2023 rep. 123/68, trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 15/12/2023 ai nn. 47467/60948, riguardante un immobile diverso da quelli pignorati, identificato in N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 1, part.lla 386, sub 7 (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

Il **31/01/1978** con atto di compravendita rogato dal notaio Riccardo Fiordalisio di Aversa rep. 127665 a favore dei coniugi *OMISSIS* e contro *OMISSIS* veniva acquistato il terreno (*C.T.: Foglio 2, Part.lla 315*) su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'u.i. fa parte; trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 28/02/1978 nn. 4849/4194 (*cf.* Allegato 4).

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCHI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

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

La villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di cui fa parte l'immobile di causa, era stata edificata in assenza di autorizzazione edilizia. Il 29/05/1986 veniva presentata istanza di Condono Edilizio (L 47/85) di prot. gen. n. 7072 dal sig. *OMISSIS* al comune di Melito di Napoli

(Na). Tale istanza è presente nel registro cartaceo dell'archivio tenuto presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Ente, ma il fascicolo contenente la documentazione è momentaneamente irreperibile (*cf.*: Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi).

La sottoscritta si impegna ad integrare la documentazione non appena la stessa le verrà fornita dallo Sportello Unico Edilizia del comune di Melito di Napoli (Na), come da richiesta inviata a mezzo PEC in data 08/03/2024 (*cf.*: Allegato 8: Comunicazioni).

In considerazione del fatto che con la Legge 47 del 28 febbraio 1985 la sanabilità degli immobili non era subordinata alla consistenza dell'abuso, infatti sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ampliamento, gli immobili abusivi potevano essere sanati senza limiti specifici sulla volumetria e che il mancato o ritardato versamento del contributo di concessione comportava esclusivamente un aumento in percentuale del contributo stesso, in base ai tempi di ritardo e non il rigetto della domanda, possiamo considerare l'immobile condonabile.

Per l'effettivo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sono dovute al comune di Melito di Napoli le somme di € 290,00 per diritti di segreteria ed € 250,00 per diritti di istruttoria, a cui si dovranno aggiungere le eventuali somme residue dovute relativamente all'istanza di sanatoria edilizia e gli interessi da calcolare su tali somme.

Confrontando la planimetria catastale di primo impianto del 28/04/1984, redatta dal geom. Ortoli Salvatore, con lo stato attuale dell'u.i. la sottoscritta ha rilevato le difformità già descritte in risposta al terzo quesito (*cf.*: Allegato 2: Elaborati Grafici). Tali difformità, ad eccezione dell'ampliamento della camera posta nell'angolo nord-ovest, costituiscono interventi di modesta entità e sono sanabili: infatti, il D.P.R. 380/01 artt. 22, 23 e 37 prevede la possibilità di presentare la domanda di sanatoria. Il comune di Melito di Napoli per la presentazione della *c.d.* CILA in sanatoria prevede il versamento dell'oblazione pari a euro 1.000,00, oltre i diritti di segreteria e/o istruttoria pari a 150,00 ed a cui si sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla definizione della pratica edilizia stimato in circa € 1.000,00.

Viceversa, l'applanamento della camera posta nell'angolo nord-ovest dell'appartamento, che comporta un aumento della superficie da condonare, deve essere demolito. In media il costo della demolizione di pareti esterne non portanti al metro cubo è di circa € 80,00, per cui avremo che per 17,50 mc di parete il costo della demolizione sarà di circa € 1.400,00, mentre in media il costo di edificazione di una parete a strati composta da mattoni forati in laterizio di 12 cm, intonaco interno di 5 mm in malta cementizia, pannello isolante in polistirene da 6 cm e mattoni forati in laterizio di 8 cm ha un costo globale (materiale e posa in opera) di € 50,00 m², per cui avremo che per 13,40 m² di parete il costo di edificazione sarà di circa € 670,00, a cui si deve aggiungere il costo per l'acquisto e la posa in opera dell'infilso esterno di circa € 750,00 ed il costo per portare il lavoro a

finitura di circa € 1.000,00. La demolizione delle pareti di compagno del balcone ed il ripristino di quella originaria, con la sostituzione della finestra con il balcone, come rappresentato nella planimetria catastale, avrà quindi un costo stimato di circa € 3.820,00 a cui si dovrà aggiungere il costo dell'autorizzazione edilizia (CILA) per effettuare i lavori di € 150,00 per un costo totale dei lavori di circa € **3.970,00**.

Per quanto attiene all'abitabilità, essa potrà essere richiesta successivamente all'ottenimento del titolo edilizio. Per l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b del D.P.R. n. 380/2001) si dovrà versare al comune di Melito di Napoli l'importo di € 312,00, oltre i diritti di istruttoria (volumi inferiori a 1.000 mc) pari a € 100,00, a cui andrà sommato il compenso per il tecnico abilitato che dovrà asseverare oltre la sicurezza statica e sismica, la sicurezza degli impianti, la prestazione energetica dell'immobile, le barriere architettoniche, la documentazione catastale, la toponomastica ed il rispetto degli obblighi relativi alla normativa regionale, per un costo stimato di circa € 2.000,00.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'appartamento, si stima un costo totale pari a circa € 9.072,00. La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Melito di Napoli (Na), approvato con D.P.A.P. n° 12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 24/05/2004 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n° 1010 in data 27/12/2007 il terreno individuato al C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, mappale 315 ricade nella **Zona E/1 – Zona di Trasformazione di Prodotti Agricoli**.

Dalle NTA risulta che tale zona individua le parti di territorio comunale destinate ad attività agricola (vivai) a carattere artigianale e commerciale. In essa è consentita l'attività edilizia necessaria per la coltivazione, lavorazione e vendita dei prodotti vivaistici (piante e fiori) e dell'abitazione del titolare e/o custode. Per le superfici eccedenti i 1000 m² gli indici di fabbricabilità relativi alle residenze (0,5) sono ridotti del 50%. Le superfici libere da costruzioni devono essere riservate alla coltivazione vivaistica con vincolo di inedificabilità e di destinazione trascritto a cura e spese del proprietario a favore del comune prima del rilascio della Concessione Edilizia (*cf.* Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica).

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

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa del 5 marzo 2024, l'abitazione sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, piano primo (*al N.C.E.U.: foglio 2, part.lla 315, sub 1*) è nella disponibilità del sig. *OMISSIS*, che vi abita con la sua famiglia, come risulta anche dal verbale redatto dal Custode Giudiziario e già depositato.

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

Il titolo su cui si fonda la procedura è un contratto di mutuo fondiario, redatto dal notaio Roberto Battista in data 14/02/2013 rep. 588 racc. 392, tra la già Banca di Popolare di Ancona S.p.A. e la società *OMISSIS*, con sede in Melito di Napoli alla via Palazzo n. 2, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, per il quale è stata iscritta ipoteca a garanzia sull'appartamento (*al N.C.E.U.: foglio 2, part.lla 315, sub 2*).

Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.

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

Domande giudiziali: NON presenti.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Oneri di cancellazione: 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

Iscrizioni Ipotecarie: Presente.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Presente.

Difformità urbanistico-edilizie: Presenti.

Difformità catastali: Presenti.

QUESITO n. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziademanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che i beni pignorati NON ricadono tra i fabbricati dello Stato.

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

L'appartamento pignorato NON non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

Nel fabbricato sito a Melito di Napoli in vico Palazzo n. 3 non è stato costituito il Condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono suddivise in maniera forfettaria.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Valutazione del lotto n. 2: abitazione di tipo civile sita a Melito di Napoli, in vico Palazzo n. 3, piano primo, int. 3 (*foglio 2, part.lla 315, sub. 1*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	217,70	1	217,70	sud+est-ovest	Discrete
Balcone (s.n.r.)	124	0,3 fino a 25 m ² poi 0,1	17,40	nord/sud + est-ovest	Discrete

Riepilogo superfici:

Superficie Interna Calpestabile: m² 191
Superficie Coperta (escluso i balconi): m² 217,7
Superficie Commerciale: m² 235

ACCESSORI: NESSUNO

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Melito di Napoli (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali delle abitazioni di categoria A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m²
Affiliato Tecnocasa Maremi Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Corso Europa, 155 – Melito di Napoli tel. 081/7101069	€ 1.200,00/1.300,00
FRIMM Immo Projet Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 131 – Melito di Napoli tel. 081/7117575	€ 1.050,00/1.150,00
Gruppo IB Immobiliare Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 340 – Melito di Napoli tel. 081/19297016	€ 1.200,00/1.300,00
Minale Immobiliare S.a.s. Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 425 - Melito di Napoli tel. 081/7117835	€ 1.250,00/1.350,00
VALORE MEDIO		€ 1.225,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1.000,00/1.550,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 877,00/1.459,00
VALORE MEDIO		€ 1.221,50

Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio, approssimato per eccesso, di **1.223,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti), si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo quelli per la vetustà dell'edificio e per la luminosità/orientamento (coefficiente di qualità), come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Vetustà dell'edificio	40 anni	0,70	1.223,00 €/m ²	856,10 €/m ²
Esposizione/Luminosità	sud+est/ovest	1,05	856,10 €/m ²	898,91 €/m ²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso, di **899,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile a quello oggetto di valutazione.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari a 899,00 €/m², prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO

Immobile	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
-----------------	--	---------------------------------------	---------------------------

Appartamento	235	899	€ 211.265,00
---------------------	------------	------------	---------------------

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 21.127,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, comprensivo dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica	€ 9.072,00
Costo per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	€ 300,00
Totale Decurtazioni	€ 31.499,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 2	€ 179.766,00

LOTTO N. 3

Descrizione del lotto n. 3: esso è costituito dal deposito (*foglio 2, p.lla 315, sub. 3*) posto al secondo piano della villa, con accesso dal vano scala (*cf. Allegato 1: Foto: 50*).



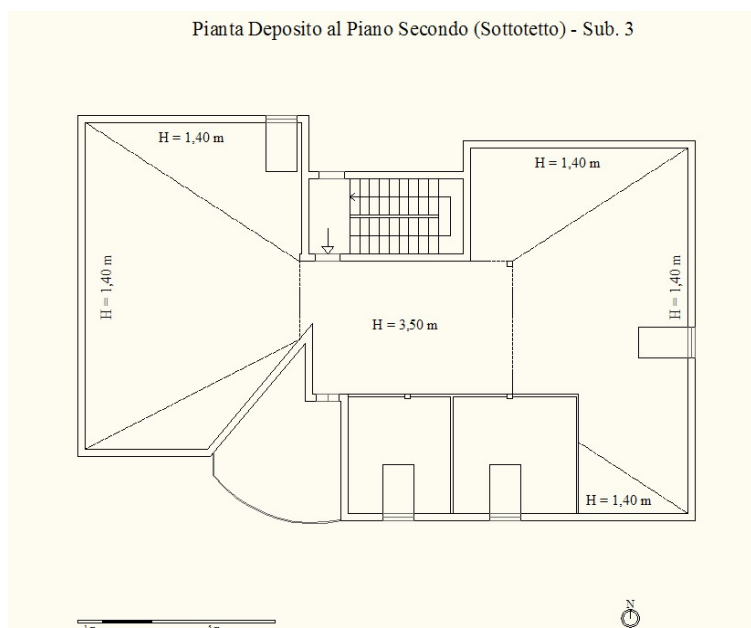
Come mostra la foto qui di fianco, l'ingresso avviene in un ambiente centrale con copertura piana (altezza interna 3,50 m), attualmente inutilizzato (*cf. Allegato 1: Foto: 51*). Questo ambiente è collegato alla porzione di sottotetto con copertura a spioventi, realizzati con tegole in cotto (altezza min. 1,40 m) e dotato di lucernai.

Sul lato sud del deposito è stata realizzata una parete in siporex, attualmente priva di intonaco e tinteggiatura, che delimita due ambienti illuminati da lucernai (*cf. Allegato 1: Foto: 53*).



Sempre sul lato sud una porta in ferro si apre sulla terrazza a livello, mostrata dalla foto qui di fianco, dalla quale una scala a chiocciola conduce sulla porzione piana del tetto. Il deposito è allo stato grezzo; sono presenti quattro lucernai e due porte con strutture in ferro. L'altezza interna media è di 2,45 m (categoria C/2, Sup. Catastale 319 m²), per una **Superficie Commerciale** pari a

336 m² (vedi tabella delle superfici a pag. 54) e una superficie netta di circa 300 m², come rappresentato nella pianta seguente:



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	centrale
<i>salubrità</i>	bassa densità abitativa
<i>posizione</i>	piano secondo
<i>esposizione</i>	nord-sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada privata

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	deposito
<i>tipologia</i>	non residenziale
<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	superficie netta circa 300 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del fabbricato e del deposito:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in c.a. e solai in laterocemento				
	Copertura a tetto				
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tintecciato di colore bianco e basamento in pietra				
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Tutti gli ambienti	Privi di pavimentazione		
		Terrazza	Guaina verniciata		
	Rivestimenti	Tutti gli ambienti	Privi di rivestimenti		
		Terrazza	Intonaco grigio		
SERRAMENTI ESTERNI	nord	Porta in ferro e serramenti in ferro			
	est	Serramenti in ferro			
	sud	Porta in ferro e serramenti in ferro			
SERRAMENTI INTERNI	Nessuno				
IMPIANTI	Elettrico	Non Presente			
	Idrico-sanitario	Non Presente			
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Non Presenti	Acqua calda sanitaria	
		Radiatori	Non Presenti	Non Presente	
	Citofono	Non Presente			

Altre informazioni per l'acquirente

Il deposito non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), ma non è richiesto.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*.

Regolamento e spese condominiali: *Non presente e non note*.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note*. Altre spese: *Non note*.

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

Il deposito descritto nel quesito precedente fa parte di una villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di due piani fuori terra, con autorimessa al piano seminterrato e sottotetto al secondo piano, esso è composto da un ambiente con terrazza a livello ed è confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata.

La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Napoli (*cf.* Allegato 3: Catasto):

Melito di Na	foglio 2	part.lla 315	sub. 3	cat. C/2	cl. 2	con. 274 m²	sup. 319 m²	R.C. € 636,79
---------------------	-----------------	---------------------	---------------	-----------------	--------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------

Dalla visura storica dell'immobile al N.C.E.U. di Napoli risultano i seguenti passaggi di intestazione in ordine cronologico inverso (*cf.* Allegato 3).

- dal 15/12/2005

OMISSIS, proprietà 167/1000 bene personale.

OMISSIS, proprietà 167/1000 bene personale.

OMISSIS, proprietà 666/1000 bene personale.

- dal 06/12/2006

OMISSIS, proprietà per 1000/1000.

Unità afferenti edificate in sopraelevazione in atti dal 06/12/2006 (n. 9624.1/2006).

- dal 25/03/2016;

OMISSIS, proprietà 666/2000 e 167/1000 bene personale.

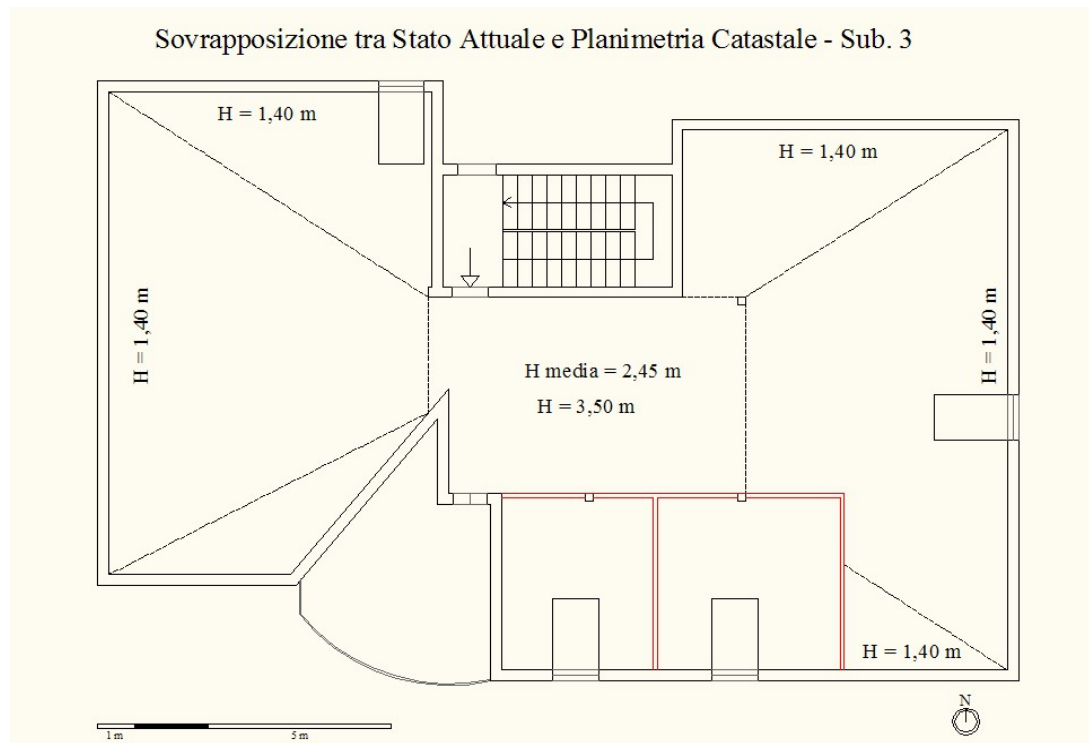
OMISSIS, proprietà 666/2000 e 167/1000 bene personale.

Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in *C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, part.lla 315*. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 21/02/2023.

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici). Con l'accesso del 5 marzo 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale (presentata il 06/12/2006), eccezion fatta per la parete divisoria in siporex, attualmente priva di intonaco e tinteggiatura, che delimita due ambienti illuminati da lucernai sul versante sud dell'immobile.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, con la presentazione della planimetria aggiornata, si stima un costo, comprensivo dell'assistenza di un tecnico abilitato, di circa € 1.000,00, ma poiché il costo per la demolizione della parete stessa ammonta a circa € 627,00 (10 €/m² x 62,70 m²) risulta economicamente più conveniente il ripristino dello stato dei luoghi.

Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria stessa e lo stato attuale del deposito, in cui sono indicati in rosso gli elementi di nuova edificazione (cfr. Allegato 2):



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

LOTTO N° 3: – piena ed intera proprietà di deposito ubicato a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, piano secondo; composto da un ambiente con terrazza a livello; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; è riportato al N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 315, sub. 3, cat. C/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è istanza di Sanatoria protocollo n. 7072 del 29/05/1986, presentata al comune di Melito di Napoli (Na); ricade in **Zona E/1** (di trasformazione di prodotti agricoli).

PREZZO BASE euro 55.533,00

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

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 21/02/2023, del deposito sito a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano primo; in N.C.E.U.: foglio 2, p.lla 315, sub. 3, cat. C/2.

Per l'immobile risulta verificata l'effettiva titolarità (quota ½ ciascuno) in capo agli esecutati, ossia al sig. *OMISSIS* ed alla sig.ra *OMISSIS* (cfr. Allegato 5: Certificati).

Il deposito è pervenuto agli esecutati, per la quota di 1/6 ciascuno, unitamente alla sig.ra *OMISSIS*, per successione legittima in morte del sig. *OMISSIS*, deceduto il 15/12/2005, per cui risulta accettazione tacita di eredità del notaio Battista Roberto di Napoli del 14/02/2013, trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 25/02/2013 ai nn. 6370/8520. Per la quota di 2/6 ciascuno per successione legittima in morte della madre *OMISSIS*, deceduta il 25/03/2016, risulta accettazione tacita di eredità del notaio Ummarino Roberta di Napoli del 14/12/2023 rep. 123/68, trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 15/12/2023 ai nn. 47467/60948, riguardante un immobile diverso da quelli pignorati, identificato al N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 1, part.lla 386, sub 7 (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

Il **31/01/1978** con atto di compravendita rogato dal notaio Riccardo Fiordalisio di Aversa rep. 127665 a favore dei coniugi *OMISSIS* e contro *OMISSIS* veniva acquistato il terreno (*C.T.: Foglio 2, Part.lla 315*) su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'u.i. fa parte; trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 28/02/1978 nn. 4849/4194 (*cf.* Allegato 4).

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCHI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

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

La villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di cui fa parte l'immobile di causa, era stata edificata in assenza di autorizzazione edilizia. Il 29/05/1986 veniva presentata istanza di Condono Edilizio (L 47/85) di prot. gen. n. 7072 dal sig. *OMISSIS* al comune di Melito di Napoli (Na). Tale istanza è presente nel registro cartaceo dell'archivio tenuto presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Ente, ma il fascicolo contenente la documentazione è momentaneamente irreperibile (*cf.* Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi).

La sottoscritta si impegna ad integrare la documentazione non appena la stessa le verrà fornita dallo Sportello Unico Edilizia del comune di Melito di Napoli (Na), come da richiesta inviata a mezzo PEC in data 08/03/2024 (*cf.* Allegato 8: Comunicazioni).

In considerazione del fatto che con la Legge 47 del 28 febbraio 1985 la sanabilità degli immobili non era subordinata alla consistenza dell'abuso, infatti sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ampliamento, gli immobili abusivi potevano essere sanati senza limiti specifici sulla volumetria e che il mancato o ritardato versamento del contributo di concessione comportava esclusivamente un aumento in percentuale del contributo stesso, in base ai tempi di ritardo e non il rigetto della domanda, possiamo considerare l'immobile condonabile.

Per l'effettivo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sono dovute al comune di Melito di Napoli le somme di € 290,00 per diritti di segreteria ed € 250,00 per diritti di istruttoria, a cui si dovranno aggiungere le eventuali somme residue dovute relativamente all'istanza di sanatoria edilizia e gli interessi da calcolare su tali somme.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del deposito, si stima un costo pari a circa € 540,00. La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Melito di Napoli (Na), approvato con D.P.A.P. n° 12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 24/05/2004 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n° 1010 in data 27/12/2007 il terreno individuato al C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, mappale 315 ricade nella **Zona E/1 – Zona di Trasformazione di Prodotti Agricoli**.

Dalle NTA risulta che tale zona individua le parti di territorio comunale destinate ad attività agricola (vivai) a carattere artigianale e commerciale. In essa è consentita l'attività edilizia necessaria per la coltivazione, lavorazione e vendita dei prodotti vivaistici (piante e fiori) e dell'abitazione del titolare e/o custode. Per le superfici eccedenti i 1000 m² gli indici di fabbricabilità relativi alle residenze (0,5) sono ridotti del 50%. Le superfici libere da costruzioni devono essere riservate alla coltivazione vivaistica con vincolo di inedificabilità e di destinazione trascritto a cura e spese del proprietario a favore del comune prima del rilascio della Concessione Edilizia (*cf.* Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica).

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

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa del 5 marzo 2024, il deposito sito a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, piano secondo (*al N.C.E.U.: foglio 2, part.lla 315, sub 3*) è nella disponibilità del sig. *OMISSIS*, come risulta anche dal verbale redatto dal Custode Giudiziario e già depositato.

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

Il titolo su cui si fonda la procedura è un contratto di mutuo fondiario, redatto dal notaio Roberto Battista in data 14/02/2013 rep. 588 racc. 392, tra la già Banca di Popolare di Ancona S.p.A. e la società *OMISSIS*, con sede in Melito di Napoli alla via Palazzo n. 2, in persona del suo

legale rappresentante pro tempore, per il quale è stata iscritta ipoteca a garanzia sull'immobile (*al N.C.E.U.: foglio 2, part.lla 315, sub 3*).

Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.

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

Domande giudiziali: NON presenti.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Oneri di cancellazione: 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

Iscrizioni Ipotecarie: Presente.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Presente.

Difformità urbanistico-edilizie: Presenti.

Difformità catastali: Presenti.

QUESITO n. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziademanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che i beni pignorati NON ricadono tra i fabbricati dello Stato.

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

L'immobile pignorato NON non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

Nel fabbricato sito a Melito di Napoli in vico Palazzo n. 3 non è stato costituito il Condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono suddivise in maniera forfettaria.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Valutazione del lotto n. 3: deposito sito a Melito di Napoli, in vico Palazzo n. 3, piano secondo (*foglio 2, part.lla 315, sub. 3*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	329	1	329	nord/sud + est	A Grezzo
Terrazza	24	0,3	7,20	sud	Discrete

Riepilogo superfici:

Superficie Interna Calpestable: m² 302

Superficie Coperta (esclusa la terrazza): m² 329

Superficie Commerciale: m² 336

ACCESSORI: *NESSUNO*

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Melito di Napoli (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali dei depositi di categoria C/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Affiliato Tecnocasa Maremi Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Corso Europa, 155 – Melito di Napoli tel. 081/7101069	€ 400,00/430,00
FRIMM Immo Projet Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 131 – Melito di Napoli tel. 081/7117575	€ 150,00/250,00
Gruppo IB Immobiliare Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 340 – Melito di Napoli tel. 081/19297016	€ 450,00/550,00
Minale Immobiliare S.a.s. Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 425 - Melito di Napoli tel. 081/7117835	€ 450,00/550,00
VALORE MEDIO		€ 403,75

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 240,00/480,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 180,00/484,00
VALORE MEDIO		€ 346,00

Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio, approssimato per eccesso, di **375,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti), si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo quello per le condizioni interne del deposito a grezzo, come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Condizioni interne	a grezzo	0,50	375,00 €/m ²	187,50 €/m ²

Il valore ricavato di **187,50 €/m²** individua il prezzo di mercato probabile di un deposito simile.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il valore medio di un deposito con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari a 187,50 €/m², prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

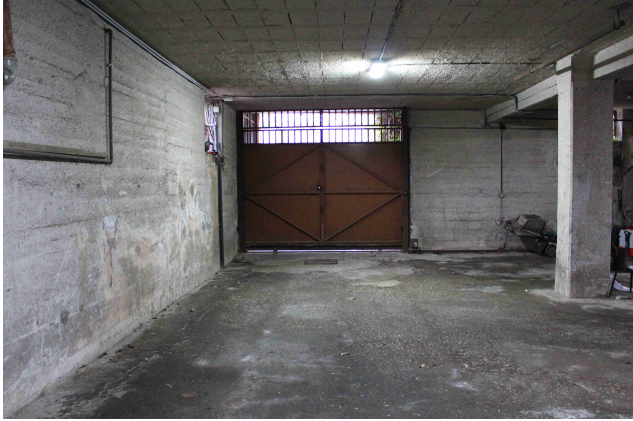
TABELLA DEL VALORE DI STIMA DEL DEPOSITO

Immobilie	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
Deposito	336	187,50	€ 63.000,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 6.300,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, comprensivo dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica	€ 540,00
Costo per la regolarizzazione catastale con ripristino dello stato dei luoghi	€ 627,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	NESSUNO
Totale Decurtazioni	€ 7.467,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 3	€ 55.533,00

LOTTO N. 4

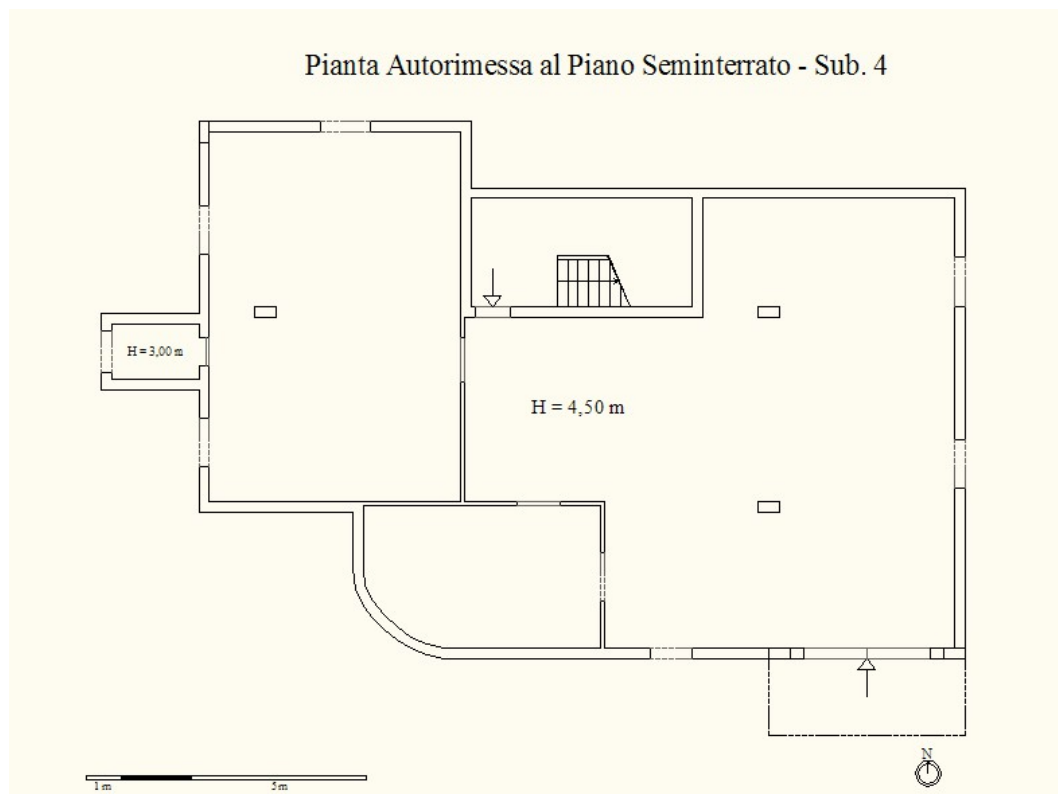
Descrizione del lotto n. 4: esso è costituito dall'autorimessa (*foglio 2, p.lla 315, sub. 4*) posta al piano seminterrato della villa, con accesso sia dal vano scala che dalla rampa esterna, collegata al cancello carrabile (*cf. Allegato 1: Foto: 8*).



Come mostra la foto qui di fianco, l'accesso attraverso la rampa esterna è protetto da un cancello in ferro, che immette nell'ambiente unico (altezza interna 4,50 m) illuminato da luci (*cf. Allegato 1: Foto: 56*). Il secondo accesso al piano seminterrato è dal vano scala, attraverso una porta in ferro. Sul lato ovest dell'immobile una porta conduce in una grande sala attrezzata con una

cucina ed un forno a legna e dotata di un piccolo bagno (*cf. Allegato 1: Foto: 57*), mentre sul lato sud vi è una cantina, con una luce sul lato est, verso l'autorimessa (*cf. Allegato 1: Foto: 58*).

Il cespite è allo stato grezzo, ad esclusione della tavernetta che è intonacata e pavimentata; in totale sono presenti sei luci e tre porte con strutture in ferro. L'altezza interna è di 4,50 m (categoria C/6, Sup. Catastale 263 m²), per una **Superficie Commerciale** pari a **273 m²** (vedi tabella delle superfici a pag. 64) e una superficie netta di 247 m², come rappresentato nella pianta seguente:



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	centrale
<i>salubrità</i>	bassa densità abitativa
<i>posizione</i>	piano seminterrato
<i>esposizione</i>	sud-ovest
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada privata

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	autorimessa
<i>tipologia</i>	non residenziale
<i>accesso</i>	vano scala e rampa carrabile
<i>composizione</i>	superficie netta = 247 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'autorimessa:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in c.a. e solai in laterocemento				
	Copertura a tetto				
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tinteggiato di colore bianco e basamento in pietra				
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Tutti gli ambienti	Asfalto		
		Tavernetta	Piastrille		
	Rivestimenti	Tutti gli ambienti	Privi di rivestimenti		
		Tavernetta	Intonaco grigio		
SERRAMENTI ESTERNI	nord	Porta in ferro e serramenti in ferro			
	est	Serramenti in ferro			
	sud	Porta in ferro e serramenti in ferro			
SERRAMENTI INTERNI	Porta in legno del bagno nella tavernetta				
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Non Funzionante			
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Non Presenti	Acqua calda sanitaria	
		Radiatori Forno	Non Presenti	Non Funzionante	
	Citofono	Non Presente			

Altre informazioni per l'acquirente

L'autorimessa non risulta dotata di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), ma non è richiesta.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*.

Regolamento e spese condominiali: *Non presente e non note*.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note*.

Altre spese: *Non note*.

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

L'autorimessa al piano seminterrato, descritta nel quesito precedente fa parte di una villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di due piani fuori terra e sottotetto destinato a deposito; essa è composta da un ambiente di altezza interna pari a 4,50 m, collegato ad una tavernetta ed ad una cantina ed è confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata.

La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Napoli (*cf.* Allegato 3: Catasto):

Melito di Na	foglio 2	part.lla 315	sub. 4	cat. C/6	cl. 2	con. 231 m²	sup. 263 m²	R.C. € 322,11
---------------------	-----------------	---------------------	---------------	-----------------	--------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------

Dalla visura storica dell'immobile al N.C.E.U. di Napoli risultano i seguenti passaggi di intestazione in ordine cronologico inverso (*cf.* Allegato 3).

- dal 28/08/1984

OMISSIS, proprietà per 1000/1000.

- dal 15/12/2005

OMISSIS, proprietà 167/1000 bene personale.

OMISSIS, proprietà 167/1000 bene personale.

OMISSIS, proprietà 666/1000 bene personale.

- dal 25/03/2016;

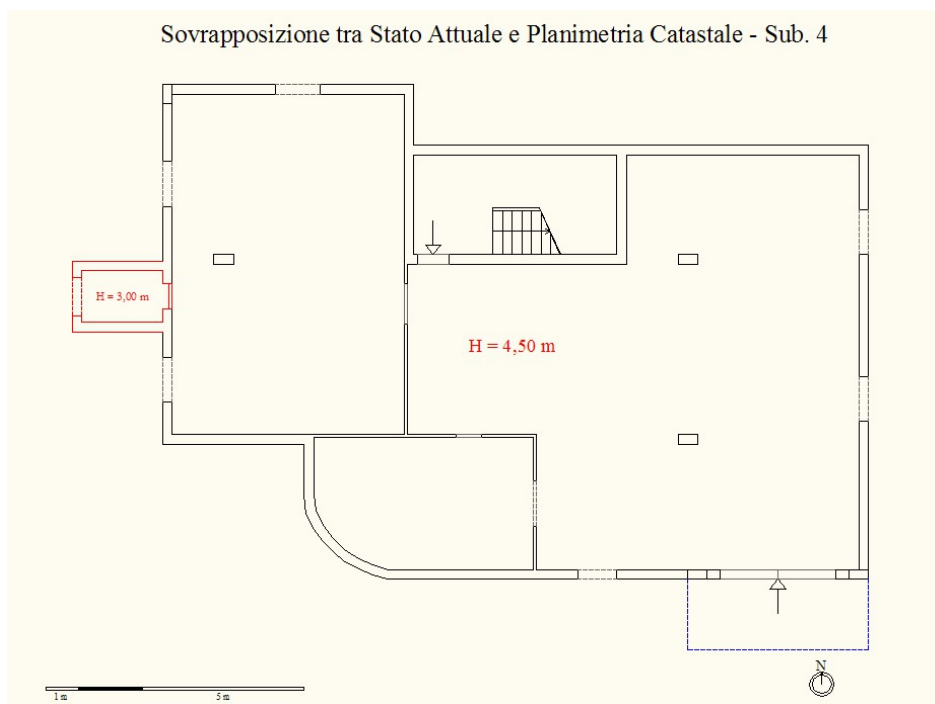
OMISSIS, proprietà per ½ .

OMISSIS, proprietà per ½.

Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in *C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, part.lla 315*. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 21/02/2023.

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici). Con l'accesso del 5 marzo 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale, eccezion fatta per la realizzazione di un piccolo bagno nella tavernetta. Inoltre, nella planimetria catastale è indicata l'altezza di 3,00 m, piuttosto che l'altezza di 4,50 m rilevata dalla sottoscritta e non è riportata la tettoia posta sulla rampa carrabile di accesso all'autorimessa.

Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria stessa e lo stato attuale dell'immobile, in cui sono indicati in rosso gli elementi di nuova edificazione (*cf.* Allegato 2):



Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, con la presentazione della planimetria aggiornata, si stima un costo, comprensivo dell'assistenza di un tecnico abilitato, di € **1.000,00**.

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

LOTTO N° 4: – piena ed intera proprietà di autorimessa ubicata a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, piano seminterrato; composta da un ambiente, collegato ad una tavernetta ed ad una cantina; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; è riportato nel N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 315, sub. 4, cat. C/6; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è istanza di Sanatoria protocollo n. 7072 del 29/05/1986, presentata al comune di Melito di Napoli (Na), cui è difforme lo stato attuale dei luoghi; ricade in **Zona E/1** (di trasformazione di prodotti agricoli).

PREZZO BASE euro 80.111,00

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

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 21/02/2023, dell'autorimessa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano primo; *in N.C.E.U.: foglio 2, p.lla 315, sub. 4, cat. C/6.*

Per l'immobile risulta verificata l'effettiva titolarità (quota ½ ciascuno) in capo agli esecutati, ossia al sig. *OMISSIS* ed alla sig.ra *OMISSIS* (cfr. Allegato 5: Certificati).

L'autorimessa è pervenuta agli esecutati, per la quota di 1/6 ciascuno, unitamente alla sig.ra *OMISSIS*, per successione legittima in morte del sig. *OMISSIS*, deceduto il 15/12/2005, per cui risulta accettazione tacita di eredità del notaio Battista Roberto di Napoli del 14/02/2013, trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 25/02/2013 ai nn. 6370/8520. Per la quota di 2/6 ciascuno per successione legittima in morte della madre *OMISSIS*, deceduta il 25/03/2016, risulta accettazione tacita di eredità del notaio Ummarino Roberta di Napoli del 14/12/2023 rep. 123/68, trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 15/12/2023 ai nn. 47467/60948, riguardante un immobile diverso da quelli pignorati, identificato al N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 1, part.lla 386, sub 7 (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

Il **31/01/1978** con atto di compravendita rogato dal notaio Riccardo Fiordalisio di Aversa rep. 127665 a favore dei coniugi *OMISSIS* e contro i sig.ri *OMISSIS* veniva acquistato il terreno (*C.T.: Foglio 2, Part.lla 315*) su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'u.i. fa parte; trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 28/02/1978 nn. 4849/4194 (*cf.* Allegato 4).

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

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

La villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di cui fa parte l'immobile di causa, era stata edificata in assenza di autorizzazione edilizia. Il 29/05/1986 veniva presentata istanza di Condono Edilizio (L 47/85) di prot. gen. n. 7072 dal sig. *OMISSIS* al comune di Melito di Napoli (Na). Tale istanza è presente nel registro cartaceo dell'archivio tenuto presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Ente, ma il fascicolo contenente la documentazione è momentaneamente irreperibile (*cf.* Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi).

La sottoscritta si impegna ad integrare la documentazione non appena la stessa le verrà fornita dallo Sportello Unico Edilizia del comune di Melito di Napoli (Na), come da richiesta inviata a mezzo PEC in data 08/03/2024 (*cf.* Allegato 8: Comunicazioni).

In considerazione del fatto che con la Legge 47 del 28 febbraio 1985 la sanabilità degli immobili non era subordinata alla consistenza dell'abuso, infatti sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ampliamento, gli immobili abusivi potevano essere sanati senza limiti specifici sulla volumetria e che il mancato o ritardato versamento del contributo di concessione comportava esclusivamente un aumento in percentuale del contributo stesso, in base ai tempi di ritardo e non il rigetto della domanda, possiamo considerare l'immobile condonabile.

Per l'effettivo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sono dovute al comune di Melito di Napoli le somme di € 290,00 per diritti di segreteria ed € 250,00 per diritti di istruttoria, a cui si dovranno aggiungere le eventuali somme residue dovute relativamente all'istanza di sanatoria edilizia e gli interessi da calcolare su tali somme.

Confrontando la planimetria catastale di primo impianto del 28/04/1984, redatta dal geom. Ortolì Salvatore, con lo stato attuale dell'u.i. la sottoscritta ha rilevato le difformità già descritte in risposta al terzo quesito (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici). Il piccolo bagno nella tavernetta deve essere demolito sia perché comporta un aumento della superficie da condonare, sia perché il locale seminterrato (destinato a tavernetta) non ha i requisiti necessari all'abitabilità. In media il costo della demolizione di pareti esterne non portanti al metro cubo è di circa € 80,00, per cui avremo che per 5,50 mc di muri perimetrali il costo della demolizione sarà di circa € 440,00, da cui il costo totale per portare il lavoro a finitura con la chiusura del vano della porta ammonterà a circa € 1.000,00, a cui si dovrà aggiungere il costo dell'autorizzazione edilizia (CILA) per effettuare i lavori di € 150,00 per un costo totale dei lavori di circa € **1.150,00**.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'autorimessa, si stima un costo totale pari a circa € 1.690,00. La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Melito di Napoli (Na), approvato con D.P.A.P. n° 12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 24/05/2004 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n° 1010 in data 27/12/2007 il terreno individuato al C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, mappale 315 ricade nella **Zona E/1 – Zona di Trasformazione di Prodotti Agricoli**.

Dalle NTA risulta che tale zona individua le parti di territorio comunale destinate ad attività agricola (vivai) a carattere artigianale e commerciale. In essa è consentita l'attività edilizia necessaria per la coltivazione, lavorazione e vendita dei prodotti vivaistici (piante e fiori) e dell'abitazione del titolare e/o custode. Per le superfici eccedenti i 1000 m² gli indici di fabbricabilità relativi alle residenze (0,5) sono ridotti del 50%. Le superfici libere da costruzioni devono essere riservate alla coltivazione vivaistica con vincolo di inedificabilità e di destinazione trascritto a cura e spese del proprietario a favore del comune prima del rilascio della Concessione Edilizia (*cf.* Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica).

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

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa del 5 marzo 2024, l'autorimessa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, piano seminterrato (*al N.C.E.U.: foglio 2, part.lla 315, sub 4*) è nella disponibilità dei germani *OMISSIS* e dei loro familiari, come risulta anche dal verbale redatto dal Custode Giudiziario e già depositato.

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

Il titolo su cui si fonda la procedura è un contratto di mutuo fondiario, redatto dal notaio Roberto Battista in data 14/02/2013 rep. 588 racc. 392, tra la già Banca di Popolare di Ancona S.p.A. e la società *OMISSIS*, con sede in Melito di Napoli alla via Palazzo n. 2, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, per il quale è stata iscritta ipoteca a garanzia sull'immobile (*al N.C.E.U.: foglio 2, part.lla 315, sub 3*).

Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.

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

Domande giudiziali: NON presenti.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Oneri di cancellazione: 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

Iscrizioni Ipotecarie: Presente.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Presente.

Difformità urbanistico-edilizie: Presenti.

Difformità catastali: Presenti.

QUESITO n. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziademanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che i beni pignorati NON ricadono tra i fabbricati dello Stato.

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

L'immobile pignorato NON non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'immobile. Nel fabbricato sito a Melito di Napoli in vico Palazzo n. 3 non è stato costituito il Condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono suddivise in maniera forfettaria.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Valutazione del lotto n. 4: autorimessa sita a Melito di Napoli, in vico Palazzo n. 3, piano seminterrato (*foglio 2, part.lla 315, sub. 4*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m²]	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	151	1	151	sud-est	A Grezzo
Tavernetta	91	1	91	nord-ovest	Cattive
Cantina	31	1	31	est	A Grezzo

Riepilogo superfici:

Superficie Interna Calpestable: m² 247

Superficie Coperta: m² 273

Superficie Commerciale: m² 273

ACCESSORI: NESSUNO

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Melito di Napoli (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali delle autorimesse di categoria C/6 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m²
Affiliato Tecnocasa Maremi Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Corso Europa, 155 – Melito di Napoli tel. 081/7101069	€ 600,00/650,00
FRIMM Immo Projet Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 131 – Melito di Napoli tel. 081/7117575	€ 350,00/450,00
Gruppo IB Immobiliare Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 340 – Melito di Napoli tel. 081/19297016	€ 600,00/700,00
Minale Immobiliare S.a.s. Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Roma, 425 - Melito di Napoli tel. 081/7117835	€ 600,00/650,00
VALORE MEDIO		€ 575,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 630,00/950,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 571,00/942,00
VALORE MEDIO		€ 773,00

Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio di **674,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti), si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo quello per le condizioni interne dell'autorimessa a grezzo, come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Condizioni interne	A Grezzo	0,50	674,00 €/m ²	337,00 €/m ²

Il valore ricavato di **337,00 €/m²** individua il prezzo di mercato probabile di un'autorimessa simile.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il valore medio di un'autorimessa con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari a 337,00 €/m², prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'AUTORIMESSA

Immobile	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
Autorimessa	273	337	€ 92.001,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 9.200,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, con il ripristino dello stato dei luoghi	€ 1.690,00
Costo per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	NESSUNO
Totale Decurtazioni	€ 11.890,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 4	€ 80.111,00

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

Gli immobili di proprietà dei germani *OMISSIS* (proprietà per ½ ciascuno) sono pignorati per l'intero.

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.

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Anagrafe del comune di Melito di Napoli (Na), risulta che il sig. *OMISSIS*, è residente a *OMISSIS* dal 05/04/2013. Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Anagrafe del comune di Melito di Napoli (Na), risulta che la sig.ra *OMISSIS*, è residente a Melito di Napoli (Na) *OMISSIS* dal 20/05/1999 (*cfi*: Allegato 5: Certificati).

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del comune di Melito di Napoli (Na), risulta che il sig. *OMISSIS*, ha contratto matrimonio il 14/09/1992 con la sig.ra *OMISSIS* e che gli sposi scelsero il regime della comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (*cfi*: Allegato 5).

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del comune di Melito di Napoli (Na), risulta che la sig.ra *OMISSIS*, ha contratto matrimonio il 07/06/1993 con il sig. *OMISSIS* e che gli sposi scelsero il regime della comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (*cfi*: Allegato 5).

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno martedì **5 marzo 2024** alle ore 15:30, in uno con il custode giudiziario dr Giovanni Casillo, la sottoscritta svolgeva l'accesso sui luoghi di causa, in vico Palazzo n. 3 a Melito di Napoli (Na), ove entrambi gli esecutati consentivano l'ispezione degli immobili pignorati. La sottoscritta effettuava il rilievo fotografico e metrico degli immobili di causa, ossia appartamenti ai piani rialzato e primo, deposito al secondo piano ed autorimessa al piano seminterrato. Il custode dr Casillo redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e già depositato.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione e quelli di trascrizione a tracciare la cronistoria ultra-ventennale degli immobili oggetto della procedura, siti in Melito di Napoli (Na) (cfr: Allegato 4: Conservatoria).

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A FAVORE: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>notaio Ummarino Roberta</i>	Data: <i>14/12/2023</i>	Rep. N°: <i>123/68</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>15/12/2023</i>	N°par./gen. <i>47467/60948</i>

PIGNORAMENTO

A FAVORE: *ISEO SPV S.R.L.*

CONTRO: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>Tribunale Napoli Nord</i>	Data: <i>05/01/2023</i>	Rep. N°: <i>142</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>21/02/2023</i>	N°par./gen. <i>6714/9264</i>

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A FAVORE: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>notaio Battista Roberto</i>	Data: <i>14/02/2013</i>	Rep. N°: <i>588/392</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>25/02/2013</i>	N°par./gen. <i>6378/8520</i>

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: *BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.*

CONTRO: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

DEBITORE NON DATORE: OMISSIS

Pubb. Uff.: <i>notaio Battista Roberto</i>	Data: <i>14/02/2013</i>	Rep. N°: <i>588/392</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>25/02/2013</i>	N°par./gen. <i>785/8521</i>

PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO

Sono riportati gli estremi dell'atto di compravendita del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto della procedura, sito in Melito di Napoli (Na) (*cfr.*: Allegato 4).

COMPRAVENDITA

A FAVORE: OMISSIS

E: OMISSIS

CONTRO: OMISSIS

E: OMISSIS

Pubb. Uff.: <i>Notaio Riccardo Fiordaliso</i>	Data: <i>31/01/1978</i>	Rep. N°: <i>127665</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>28/02/1978</i>	N°par./gen. <i>4849/4194</i>

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente perizia la sottoscritta ringrazia sentitamente l'Ill.mo sig. Giudice dr Alessandro Auletta per la fiducia accordata e ribadisce le conclusioni cui è pervenuta, ossia il valore a base d'asta dei singoli lotti risulta essere:

LOTTO N. 1 di € 200.647,00 (duecentomilaseicentoquarantasetteEURO).

LOTTO N. 2 di € 179.766,00 (centosettantanovesettecentosessantaseiEURO).

LOTTO N. 3 di € 55.533,00 (cinquantacinquemilacinquecentotretatreEURO).

LOTTO N. 4 di € 80.111,00 (ottamilacentoundiciEURO).

Della presente perizia fanno parte integrante la documentazione fotografica e tutti gli allegati, restando la sottoscritta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

N.B.: copia del presente elaborato è stata inviata a mezzo PEC agli avvocati dei debitori esecutati, del creditore precedente ed al Custode Giudiziario in data 05/04/2024, come risulta dalle ricevute in allegato (*cfr.* Allegato 8: Comunicazioni), prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita del **7 maggio 2024 ore 10:30**.

Con Osservanza.

Casoria, li 05/04/2024

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Loredana Cicellyn Comneno

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

ALLEGATO 1: Documentazione fotografica dei luoghi di causa.

ALLEGATO 2: Elaborati grafici.

ALLEGATO 3: Catasto.

ALLEGATO 4: Conservatoria.

ALLEGATO 5: Certificati.

ALLEGATO 6: Titoli Edilizi Abilitativi.

ALLEGATO 7: Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO 8: Comunicazioni.