

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**



*procedimento immobiliare*

**RGE 174/2025**

*ruolo generale esecuzione*

**O M I S S I S O M I S S I S**  
*c o n t r o*  
**O M I S S I S O M I S S I S**

# INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>2</b>
<b>QUESITI</b> .....	<b>3</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	<b>11</b>
<b>QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</b> .....	<b>11</b>
<b>QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE</b> <b>DI CIASCUN LOTTO</b> .....	<b>14</b>
<i>caratteristiche ubicazionali</i> .....	14
<i>caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive</i> .....	16
<i>calcolo della superficie commerciale</i> .....	34
<i>criteri di misurazione delle superfici</i> .....	35
<i>superfici omogeneizzate</i> .....	35
<b>QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</b> .....	<b>37</b>
<i>identificazione e storia catastale dei beni pignorati</i> .....	37
<i>storia catastale del terreno</i> .....	42
<b>QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO</b> .....	<b>43</b>
<b>QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</b> .....	<b>45</b>
<i>analisi diffonita' riscontate</i> .....	49
<i>possibile regolarizzazione delle diffonita'</i> .....	52
<b>QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>58</b>
<i>individuazione del valore unitario di locazione</i> .....	59
<i>calcolo della superficie utile lorda</i> .....	60
<i>calcolo del piu' probabile canone di locazione</i> .....	62
<i>determinazione dell'indennita' di occupazione</i> .....	62
<b>QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b> .....	<b>63</b>
<b>QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE</b> .....	<b>65</b>
<b>QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO</b> .....	<b>65</b>
<b>QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI</b> <b>PROCEDIMENTI IN CORSO</b> .....	<b>66</b>
<b>QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	<b>67</b>
<i>criterio e procedimento di stima</i> .....	67
<i>calcolo della superficie commerciale</i> .....	72
<i>stima dei beni</i> .....	72
<i>adeguamenti alla stima</i> .....	73
<i>prezzo base d'asta proposto</i> .....	74
<b>QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA</b> .....	<b>75</b>
<b>QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO</b> <b>E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO</b> .....	<b>75</b>
<b>QUESITO N. 14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO</b> .....	<b>76</b>

---

---

## PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all' **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS (OMISSIS)** alla via **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 174/2025 – OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.p.A. quale mandataria di OMISSIS OMISSIS S.p.A.** e contro il sig. **OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 27.08.2025.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 13.05.2025 il relativo modulo di controllo con la dicitura *CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.*, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **07.10.2025**, con il Custode Giudiziario dott. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione al debitore esecutato, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento, siti nel Comune Melito di Napoli (NA) all'attuale via Circumvallazione esterna, n. 20/A. In tale occasione, all'interno dell'unità abitativa oggetto di procedimento, si rinveniva la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, occupante di fatto del bene, la quale ha consentito l'accesso all'interno del bene senza alcuna opposizione rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. L'occupante, ha altresì chiarito di non avere la disponibilità (e quindi utilizzare) sugli altri beni oggetto di procedimento, ovvero il magazzino e locale di deposito (cantinola) e l'autorimessa (posto auto a reso) al piano primo sottostrada del fabbricato. Pertanto, vista l'impossibilità all'accesso ai detti beni, si rinviavano le operazioni di accesso a data da destinarsi.

In data **12.01.2026**, unitamente al Custode Giudiziario nominato, si è provveduto ad accedere al magazzino e locale deposito e a visionare il posto auto a raso al piano primo sottostrada. In tale occasione, presso i detti beni, si rinveniva la

---

---

presenza del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, il quale in nome e per conto del debitore esecutato, ha provveduto ad individuare l'esatta disposizione del posto auto a raso e del locale magazzino/deposito (cantinola) e, altresì, ha consentito l'accesso all'interno del locale cantinola permettendo così lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Lo stesso, ha inoltre dichiarato di essere in possesso della piena disponibilità del magazzino e locale di deposito (cantinola) e ha confermato l'intenzione di consegnare le relative chiavi al proprio legale, il quale, successivamente, provvederà a farle recapitare al custode giudiziario.

Il tutto come meglio specificato nei verbali di accesso redatti dal Custode e sottoscritto dallo scrivente e dalle parti intervenute (*cf. Allegato 01*).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e lo Stato Civile del Comune di Napoli e Melito di Napoli, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto), il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale, la Direzione Regionale dello Sviluppo Economico e le Attività Produttive U.O.D. 50.02.03 "Energia efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia di Napoli e ogni altro ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

\*\*\*\*\*

## QUESITI

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

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

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 \_pp\_rtu\_a**

- **i\_dica\_i\_e 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 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 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. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura

espropriativa.

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

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

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

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

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

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

#### **QUESITO n. 6: 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. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**QUESITO n. 8: 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. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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

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

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

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

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

**QUESITO n. 10: 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. 11: procedere alla valutazione dei beni.**

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno

di essi);

- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

#### **QUESITO n. 12: 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. 13: 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**.

#### **QUESITO n.14: 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:

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato mediante consegna di copia a mani di una persona di famiglia convivente in data 02.05.2025, oggetto della procedura in danno del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** è il diritto di (...) *piena proprietà, degli immobili siti in Melito (NA) alla via Circumvallazione Esterna n. 20/A con ogni loro accessione e pertinenza attuale o futura e fabbrica attuale e/o costruenda a mente dell'art. 2811 c.c., di cui il creditore procedente mi ha fornito, sottoscrivendola a mezzo del proprio difensore, la descrizione che segue: 1 - **appartamento ad uso abitativo** posto al quinto piano della scala b, distinto con il numero interno 20 della consistenza catastale di vani quattro e mezzo, al catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al **foglio 4, P.IIa 441 sub 61**, scala B, p.5, int. 20, cat. A2 (...) (...) 2 – **Box auto** posto al piano seminterrato, della consistenza catastale di mq 11 al Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli **foglio 4, P.IIa 441 sub 152**, p. S1, cat. C6 (...) (...) 3 – **Unità immobiliare** al piano seminterrato, della consistenza catastale di mq 6, al Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli **foglio 4, P.IIa 441 sub. 102**, p. S1. Cat. C2, (...).*

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore** (cfr. Allegato 05a) e non risultano, allo stato, diritti di usufrutto, uso, abitazione, né altri diritti reali minori costituiti sui beni (cfr. Allegato 02 e 04).

### **DIFFORMITA' FORMALI**

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 20.05.2025 nn.25444/19714), da allora rimasti invariati.

### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

---

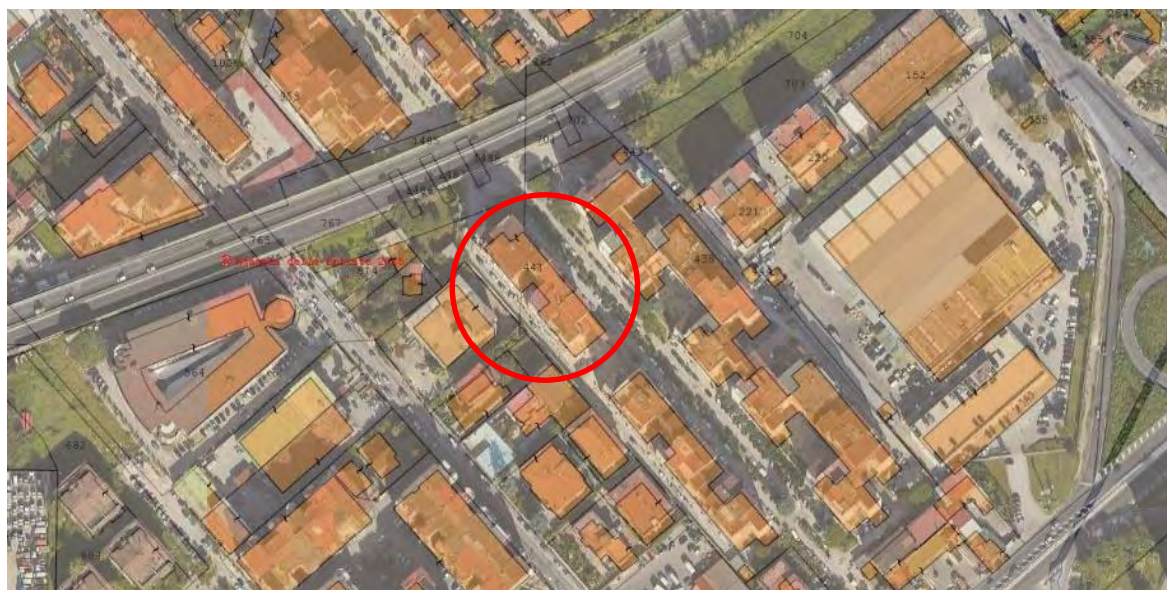
---

Come meglio analizzato nel successivo *quesito n. 3*, l'attuale stato dei luoghi dei beni oggetto di pignoramento non presenta difformità sostanziali rispetto alle rispettive planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate e acquisita mediante il canale telematico SISTER. Unicamente per la cantinola (*sub. 102*) e il posto auto a raso (*sub. 152*) è stata rilevata la diversa indicazione dell'altezza interna.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita, di seguito riportate, è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni staggiti e oggetto di stima:



*\_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®*



*\_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare – Leaflet Map data © Google*

All'esito dell'esame dello stato di fatto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della loro consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**diritto di piena proprietà** delle unità immobiliari ubicate nel Comune di **Melito di Napoli (NA)**, all'attuale **via Circumvallazione Esterna n.20/A**, all'interno del complesso residenziale denominato "Parco Prima Casa", e precisamente:

- **abitazione di tipo civile** in appartamento al piano quinto, edificio E2, scala B, interno n.20 (catastale), composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, un bagno, oltre a due balconi;
- **magazzino e locale di deposito** al piano primo sottostrada (S1), composto da un unico locale;
- **autorimessa** al piano primo sottostrada (S1), composta da un posto auto a raso (stallo di sosta orizzontale), a livello del terreno dell'area di manovra del piano e senza strutture perimetrali di chiusura.

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **appartamento per civile abitazione**, di un **magazzino e locale di deposito** (cantinola) e di un **posto auto a raso** facenti parte di un fabbricato di più ampia consistenza, all'interno del complesso residenziale denominato "Parco prima casa", sito nel Comune di **Melito di Napoli (NA)**, all'attuale via Circumvallazione Esterna n.20/A.

### **CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è ubicato nella zona meridionale - sud-ovest - del territorio comunale di **Melito di Napoli (NA)**, con accesso principale situato in via Circumvallazione Esterna (SP1), in prossimità del confine con il comune di Mugnano di Napoli (NA).

Sotto il profilo dell'**accessibilità** e della **viabilità**, il complesso gode di una posizione strategica grazie all'immediato collegamento con la **viabilità principale** extraurbana, rappresentata dalla Circumvallazione Esterna di Napoli e dal vicino

svincolo dell'**Asse Mediano** (SS 162 NC), arterie che assicurano rapidi spostamenti verso l'area metropolitana e i raccordi autostradali. La **viabilità secondaria**, pur risentendo della densità edilizia locale, garantisce la connessione capillare con il centro cittadino e le zone limitrofe. Il contesto urbanistico è quindi caratterizzato da un tessuto a prevalente destinazione residenziale intensiva, tipico delle aree di espansione dell'hinterland nord di Napoli, all'interno di un perimetro privato e protetto (dotato di servizi di portierato).

Per quanto concerne l'aspetto commerciale, la zona è ben servita mediante esercizi di vicinato (ovvero attività di vendita al dettaglio per il fabbisogno quotidiano), piccola e media distribuzione (con supermercati e negozi specializzati distribuiti lungo l'asse della Circumvallazione) e grande distribuzione (poli commerciali e centri commerciali); il che contribuisce a qualificare il tessuto urbano dove ricadono i beni come consolidato e dotato di un buon livello di dotazioni territoriali.

Pertanto, l'ubicazione dei beni risulta ben inserita in un contesto residenziale consolidato, servito e con adeguata accessibilità viaria, in prossimità di aree commerciali e dei principali comuni dell'hinterland napoletano e del capoluogo:



*\_inquadramento territoriale (immagine satellitare Google earth \*)*

---

---

## CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il complesso residenziale di cui sono parte integrante i beni *de quo*, è costituito da circa n. 470 alloggi in edilizia economica e popolare ripartiti in sei distinti corpi di fabbrica pluripiani contrassegnati dalle lettere dalla A alla F.

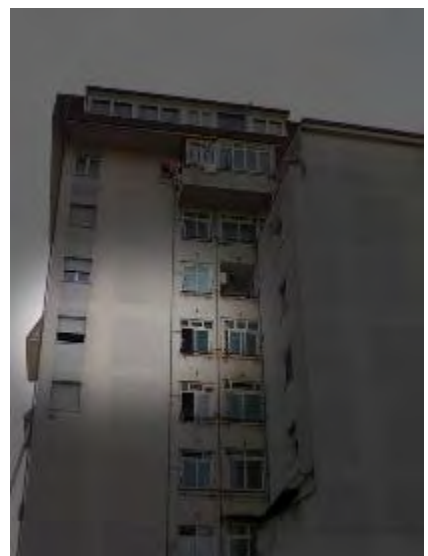
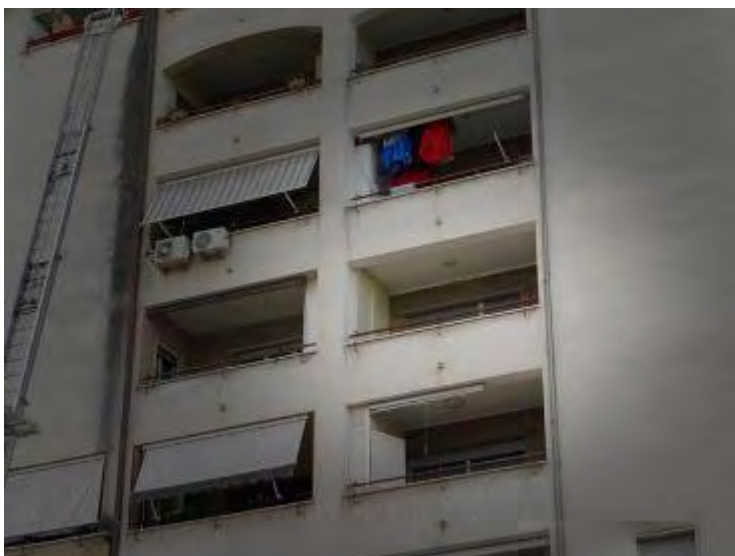
L'edificio identificato con la lettera **E**, nel quale sono ubicati i beni oggetto del procedimento, si sviluppa su un totale di dieci piani fuori terra, destinati, tra le altre destinazioni, a negozi e civili abitazioni, nonché da un livello autorimessa al primo piano sottotrada. Ogni piano residenziale è composto da quattro unità immobiliari, ciascuna di diversa tipologia, e comprende anche balconi e terrazzini. I livelli dell'edificio sono collegati tra loro mediante due distinti vani scala, identificati con le lettere **E1** ed **E2**, che consentono l'intercomunicazione tra i vari piani.

La costruzione, sulla base delle caratteristiche costruttive, tipologiche e delle finiture riscontrate (seppur solo visivamente), risulta risalente ai primi anni della decade dell'anno 1990. L'intero complesso residenziale appare realizzato, per quanto rilevabile a vista, con una struttura portante realizzata con un telaio costituito da travi e pilastri in calcestruzzo armato, mentre, le strutture orizzontali sono realizzate in laterocemento armato. Le murature di tamponamento esterne a doppia foderia sono realizzate in lapil-cemento con camera d'aria, mentre le tramezzature interne sono in blocchi di lapil-cemento in vari spessori – per tramezzature divisorie, tamponature divisorie e delle scale.

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si mostravano in ordinarie condizioni di manutenzione. Per quanto possibile rilevare visivamente, al momento dell'accesso non si riscontravano segni di degrado critico, non necessitando, quindi, di alcun intervento di manutenzione straordinaria ma solo di quella ordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico eseguito in sede di accesso (*cf. Allegato 15*):



*\_immagini esterne – da traversa di via Circumvallazione Esterna*



*\_immagini esterne – da viale interno al complesso con individuazione dell'unità abitativa*

---

---

L'**unità abitativa** identificata con il subalterno 61 è ubicata al quinto piano (5°) dell'edificio contrassegnato dalla lettera E2 (scala B), che costituisce l'ultimo fabbricato sulla sinistra di chi percorre il viale interno del complesso residenziale.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il pianerottolo comune, mediante la prima porta situata a destra di chi esce dal vano ascensore o sale le scale. All'ingresso, l'unità si compone di un ampio **ingresso/soggiorno, un disimpegno, una cucina** abitabile, **due camere** e **un bagno**; completa la dotazione dell'unità **due balconi/terrazzini**, uno accessibile dal soggiorno e l'altro dalla cucina (*cf. Allegato 14 – grafico 01*).

La superficie utile interna complessiva è di ~ 70 m<sup>2</sup> (69,85 m<sup>2</sup>), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,70 ml.; i balconi, invece, hanno una superficie complessiva di ~ 10 m<sup>2</sup> (10,13 m<sup>2</sup>); rispettivamente di 6,59 m<sup>2</sup> – il balcone avente accesso dal soggiorno - e di 3,54 m<sup>2</sup> – quello avente accesso dalla cucina.

L'appartamento, con una configurazione spaziale funzionale e ben distribuita, presenta una buona luminosità naturale e un'adeguata separazione tra la zona giorno e la zona notte. Le superfici esterne (balconi/terrazzini) sono configurate in modo da ottimizzare l'utilizzo degli spazi esterni, rendendo gli ambienti più fruibili.

La planimetria dell'unità, riportata in allegato e rappresentata graficamente di seguito, fornisce una chiara e dettagliata illustrazione del layout complessivo, evidenziando la disposizione delle singole stanze e delle aree esterne:



- 1. ingresso/soggiorno
- 2. disimpegno
- 3. cucina
- 4. camera
- 5. bagno
- 6. balcone



*\_planimetria stato di fatto rilevato – sub. 61*

---

---

All'interno dell'unità immobiliare, la pavimentazione si presenta uniforme e omogenea in tutti gli ambienti principali, fatta eccezione per la zona destinata ai servizi (bagno). La pavimentazione predominante è costituita da piastrelle quadrate in gres di colore chiaro, caratterizzate da venature a contrasto di colore grigio. Le stesse risultano poste in opera in maniera regolare, garantendo un effetto estetico uniforme tra i diversi ambienti della zona giorno e notte. Nella zona servizi (bagno), la pavimentazione è invece realizzata con piastrelle in gres ceramico di forma rettangolare, di colore chiaro con venature in contrasto nella tonalità grigio chiaro e del giallo, anch'esse posate con regolarità. Le medesime piastrelle, sono impiegate anche come rivestimento parziale delle pareti verticali, non a tutta altezza, contribuendo a una coerenza stilistica e funzionale degli spazi, e avente come chiusura una greca in contrasto di forma rettangolare.

Anche la cucina è dotata di rivestimenti ceramici lungo le pareti, realizzati con piastrelle di forma quadrata, di colore bianco e con talune del tipo decorativo; non sono applicate per tutta l'altezza del vano, ma limitatamente alla fascia funzionale interessata dall'installazione degli arredi.

Le pareti verticali interne dell'immobile risultano tutte intonacate e rifinite con tinteggiatura a pittura classica di colore chiaro. Ugualmente i soffitti (intradossi dei solai) sono intonacati e tinteggiati con pittura di colore chiaro, coerente con le tonalità utilizzate per le pareti.

Le porte interne sono del tipo a battente e scorrevole esterne, realizzate in legno tamburato con finitura in essenza e con parte vetrata satinata interna decorativa.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, materiale e finitura tipici del periodo di costruzione del fabbricato, dotati di vetrocamera per garantire un adeguato isolamento termoacustico e di persiane avvolgibili in plastica di colore grigio che svolgono la funzione di oscuramento degli ambienti interni e di protezione contro gli agenti atmosferici e le intrusioni esterne.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e del gas, realizzati sottotraccia e risultati funzionanti al momento del sopralluogo. L'immobile è dotato anche di un impianto di riscaldamento, realizzato con radiatori interni in ghisa e caldaia esterna a gas metano.

---

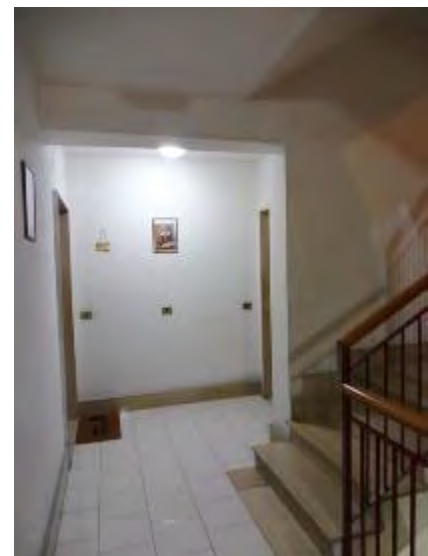
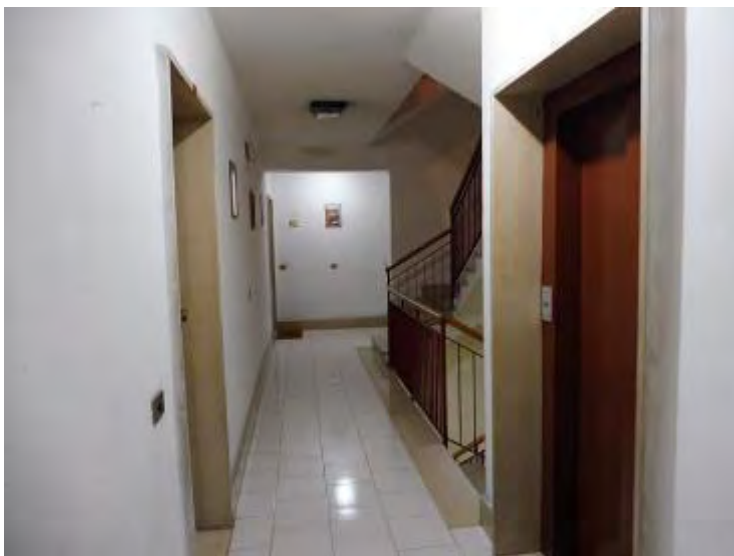
---

Tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato adeguatamente documentato tramite un rilievo fotografico dettagliato che segue anche in allegato. Tale rilievo fotografico consente proprio di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene in oggetto, offrendo una rappresentazione chiara e precisa dello stato attuale.

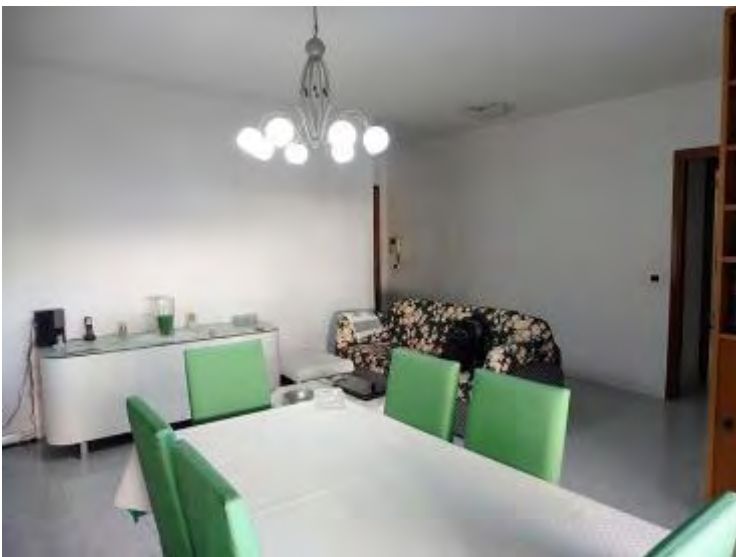
Si fa altresì riferimento integrale al rilievo fotografico allegato per qualsiasi eventuale dimenticanza o ulteriore dettaglio che potrebbe non essere stato esplicitato nel corpo del presente documento, nonché agli accessi di visita che il futuro offerente avrà modo di effettuare, i quali consentiranno una verifica diretta e completa dello stato del bene (cfr. Allegato 15):



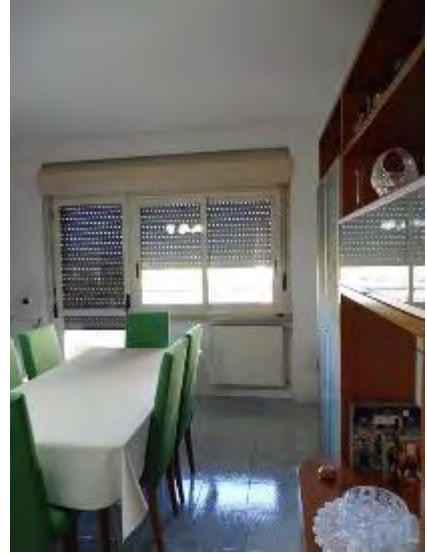
*\_ingresso alla scala E2*



*\_accesso all'u.i. – pianerottolo piano 5°*



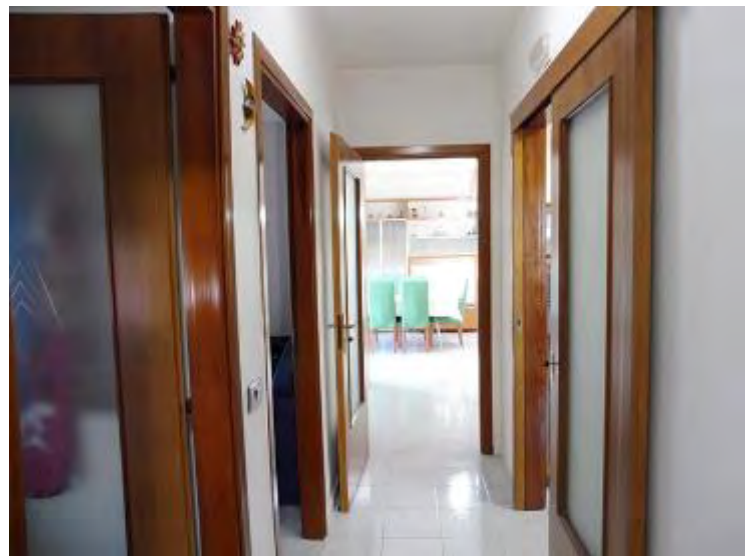
*\_ingresso/soggiorno*



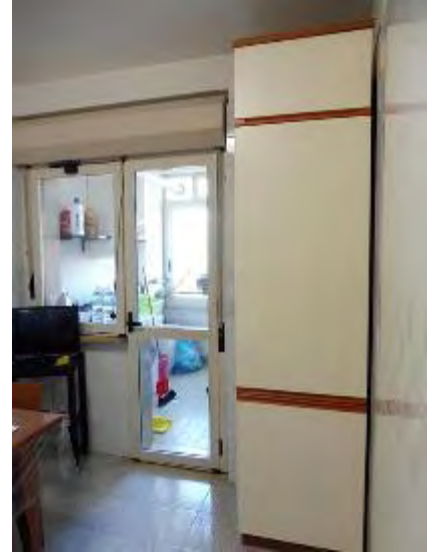
*\_ingresso/soggiorno*



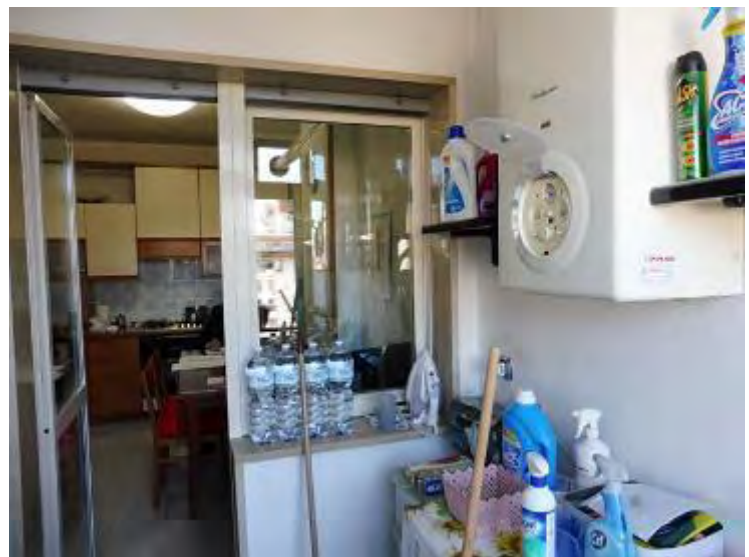
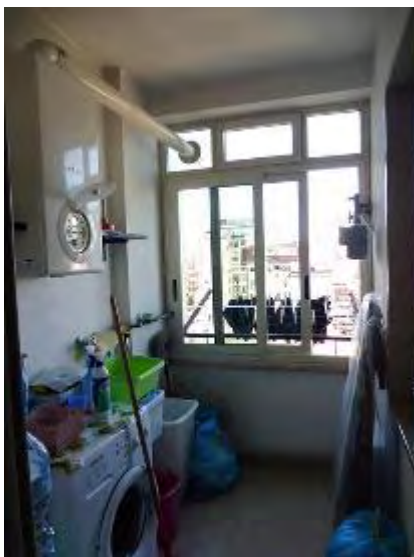
*\_balcone (principale)*



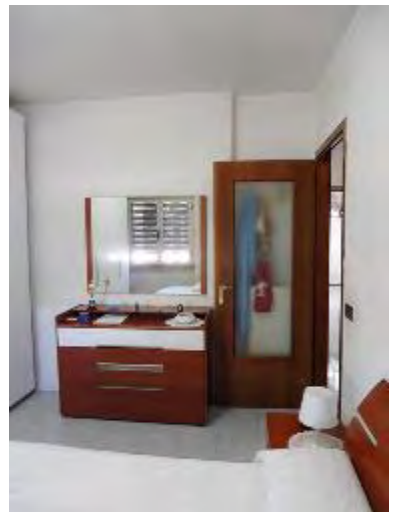
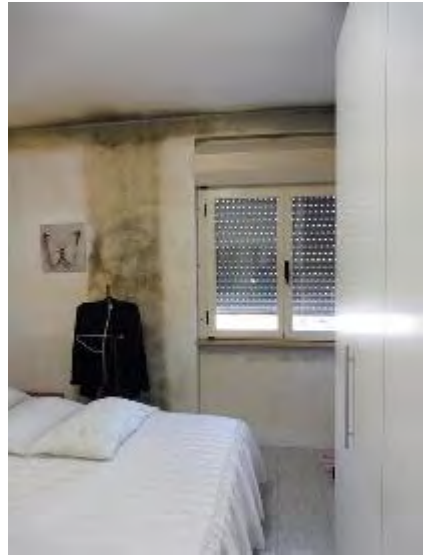
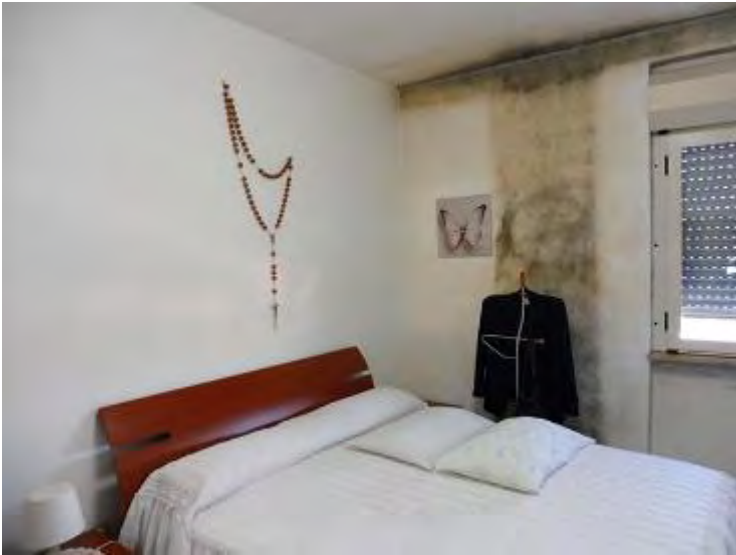
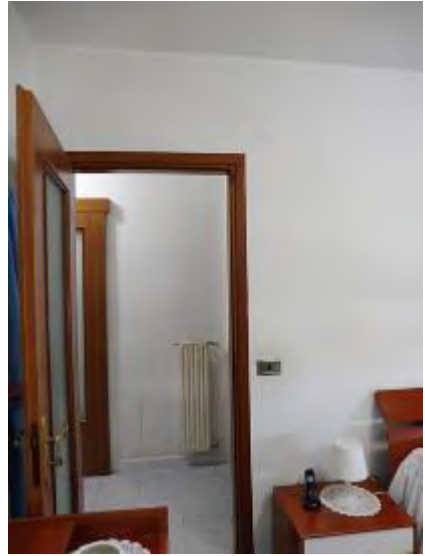
*\_disimpegno*



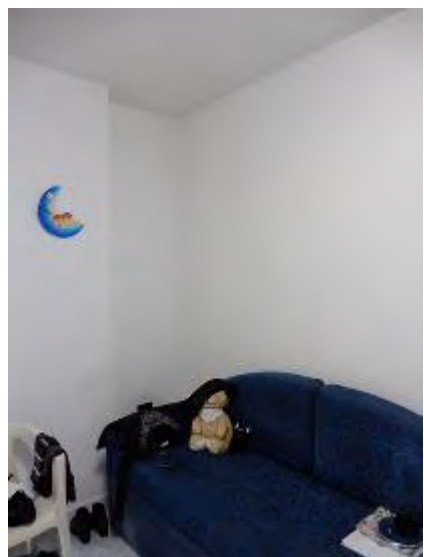
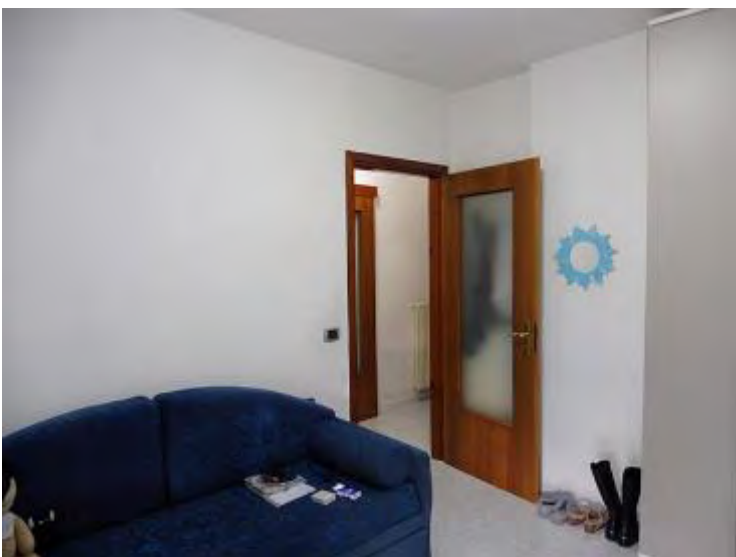
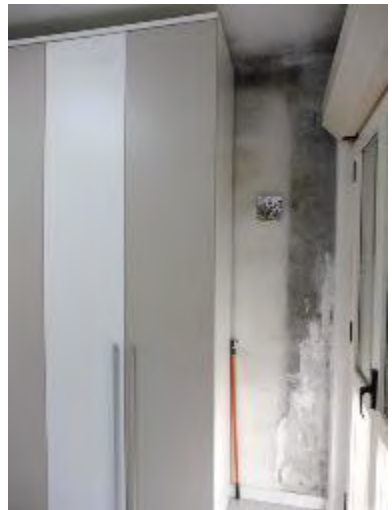
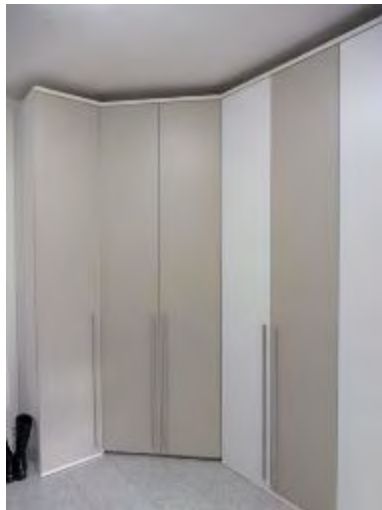
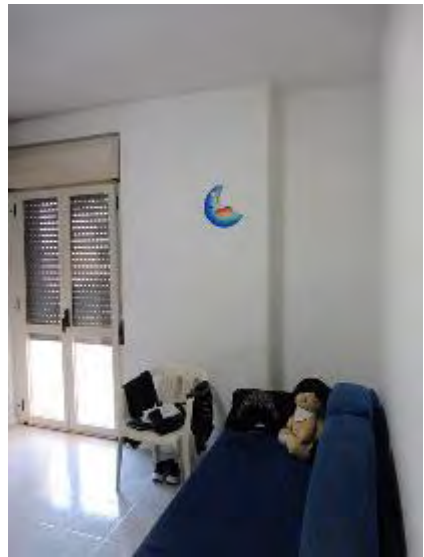
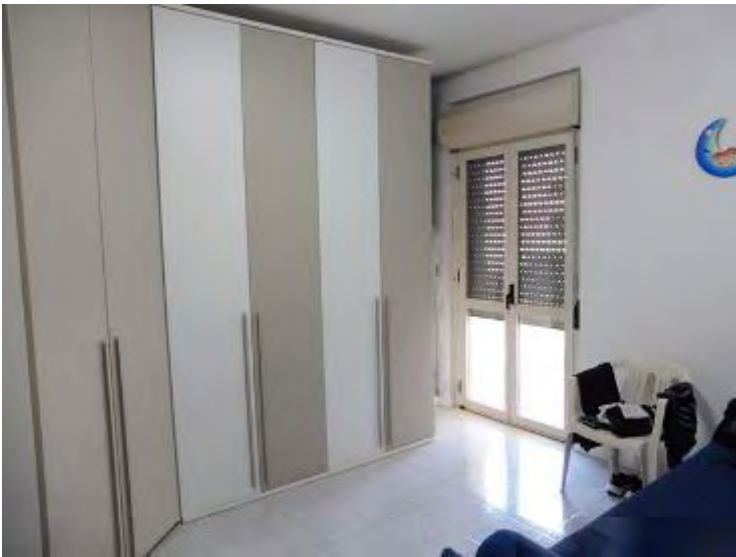
*\_cucina*



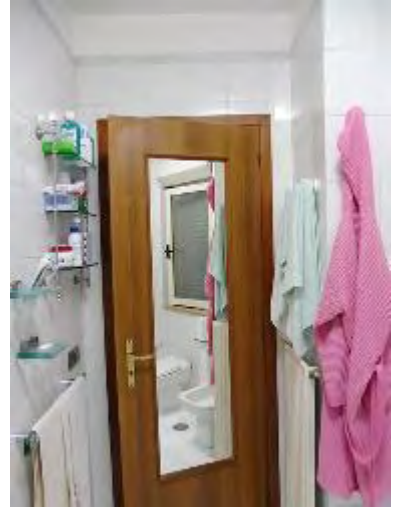
*\_balcone (secondario)*



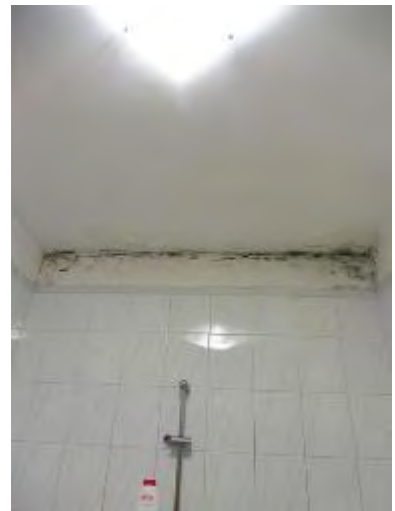
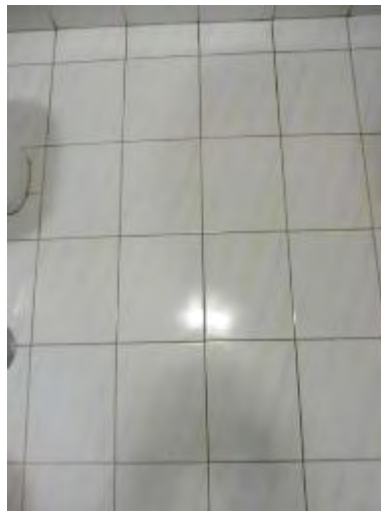
*\_camera da letto padronale*



*\_camera da letto secondaria*



[\\_bagno](#)

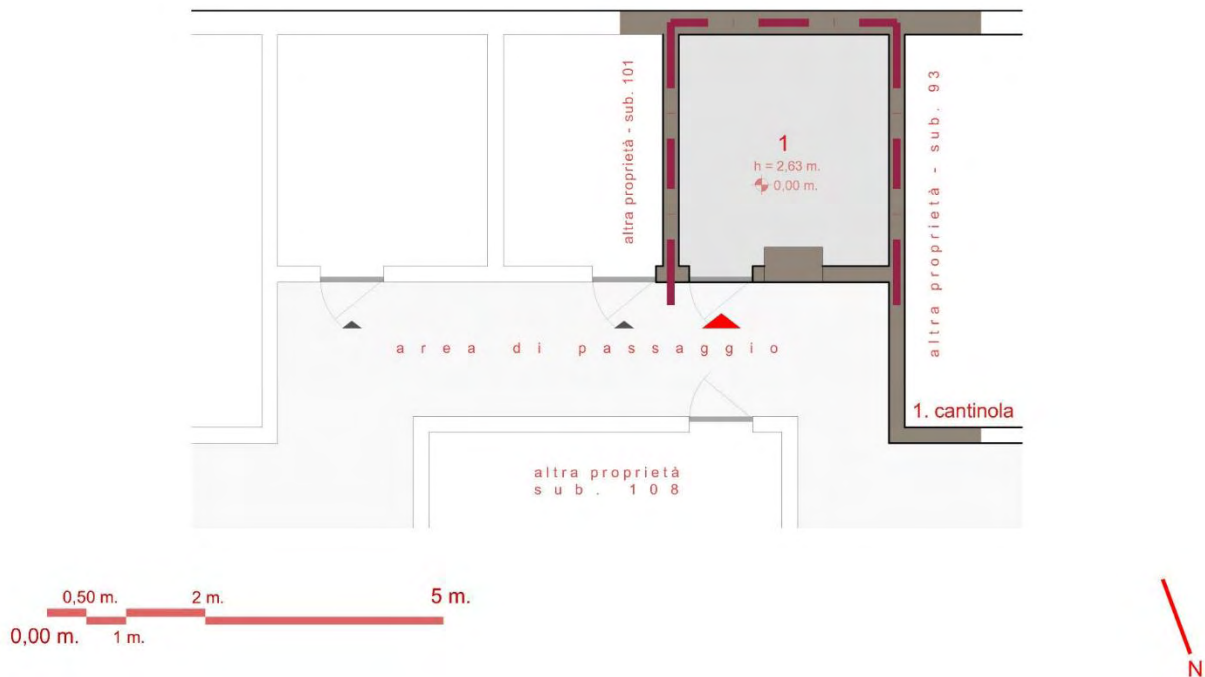


[\\_dettagli](#)



[\\_dettagli](#)

Al piano primo sottostrada (S1) del fabbricato E2 – scala B - è ubicato il locale **magazzino e locale di deposito** (sub.102 – int. 20); prima porta a destra di chi accede all'area di passaggio pedonale tra le due scale (E1 e E2). L'immobile è costituito da un unico vano a forma pressoché rettangolare, avente come apertura e chiusura del vano una porta a battente in alluminio ad apertura manuale. La superficie utile interna complessiva è di ~ 7,5 m<sup>2</sup> (7,56 m<sup>2</sup>), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,63 ml.; il tutto come meglio illustrato nel grafico allegato e di seguito riportato (cfr. Allegato 14 – grafico 02):



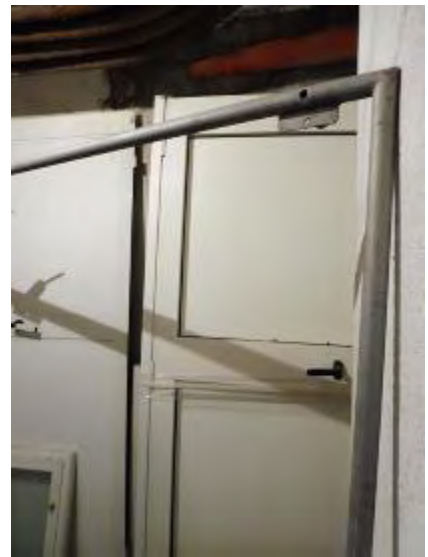
*\_planimetria stato di fatto rilevato – sub. 102*

Internamente, l'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in battuto di cemento industriale (così come la restante parte del livello); mentre le pareti verticali sono in parte rifinite con intonaco civile; ugualmente il soffitto. L'u.i. è dotata di impianto di elettrico e di illuminazione realizzata con canaline esterne in p.v.c.; apparsi funzionanti.

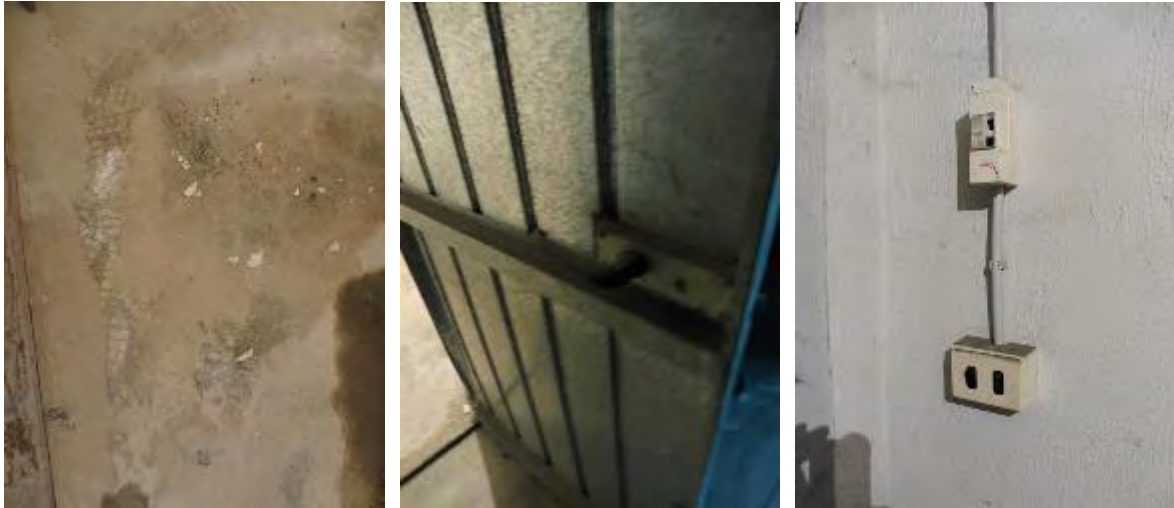
Tutto quanto sopra descritto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato adeguatamente documentato mediante un rilievo fotografico dettagliato, allegato al presente documento. Tale rilievo fotografico determina visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate dell'immobile, fornendo una rappresentazione chiara e precisa dello stato attuale. Si rimanda integralmente al rilievo fotografico allegato per ogni eventuale ulteriore dettaglio non esplicitato nel corpo del presente documento, nonché agli accessi di visita che il futuro offerente avrà la possibilità di effettuare, i quali consentiranno una verifica diretta e completa dello stato del bene (cfr. Allegato 15).



*\_accesso al magazzino e locale di deposito*



*\_magazzino e locale di deposito*



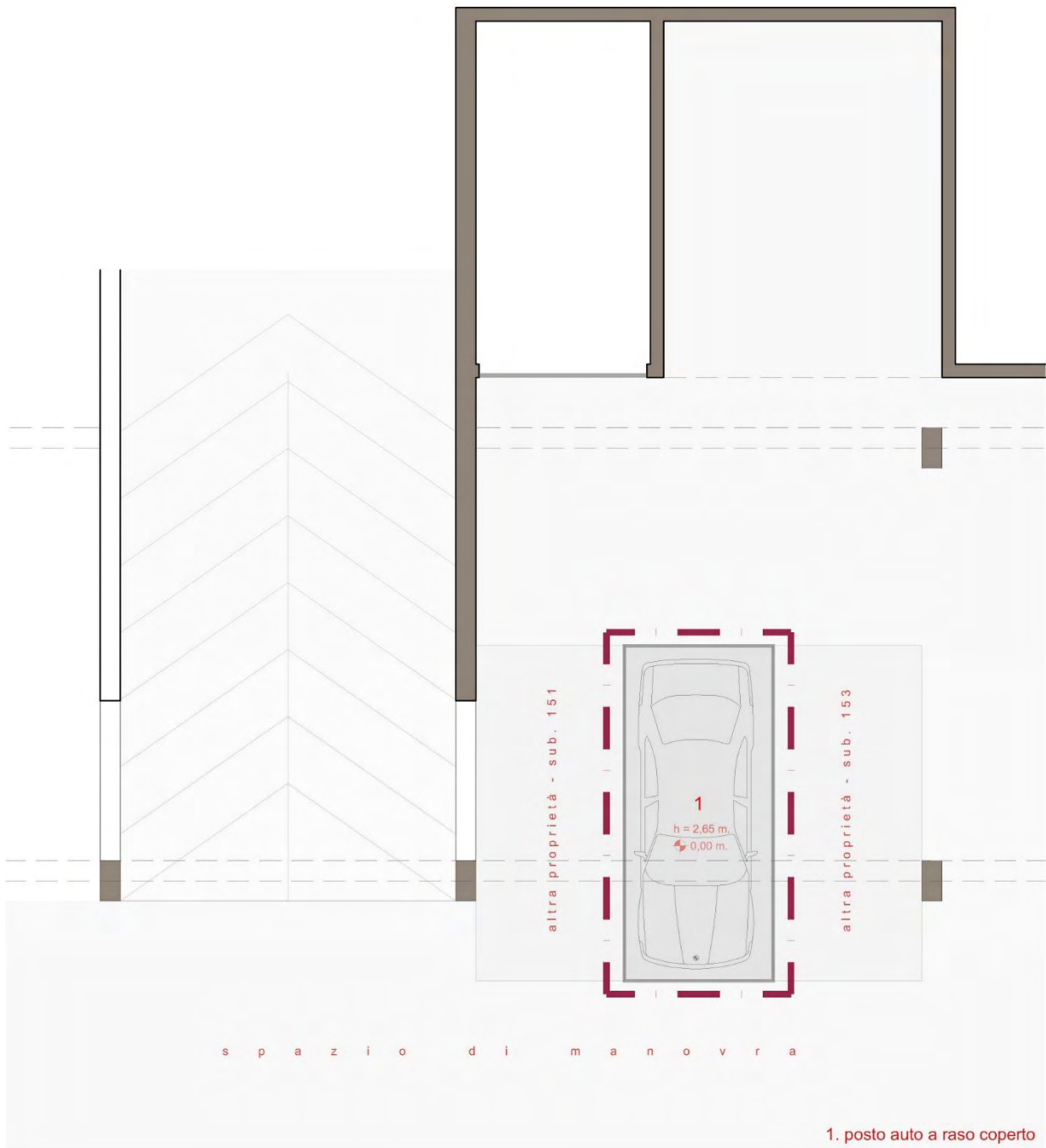
[\\_dettagli](#)

Ancora al **piano primo sottostrada** (S1), ma del fabbricato E2 – scala A - è ubicata, invece, l'autorimessa; consistente in un **posto auto a raso** (*sub.152 – int. 47*) - stallo di sosta orizzontale – a livello del terreno dell'area di manovra del piano.

Il posto auto in oggetto presenta dimensioni sufficienti per ospitare un'autovettura di medie dimensioni, con una superficie complessiva di ~ 11 m<sup>2</sup>. La pavimentazione si mostra realizzata in battuto di cemento industriale, materiale che caratterizza anche il resto del piano, conferendo uniformità alla superficie. L'area è facilmente accessibile grazie alla sua posizione favorevole, situata nelle immediate vicinanze della rampa di salita e discesa carrabile, che assicura un comodo ingresso e una rapida uscita dal posto auto.

Tuttavia, il posto auto non è dotato di recinzione né di segnaletica orizzontale chiaramente definita, il che rende difficile la delimitazione visiva dei confini rispetto agli spazi circostanti.

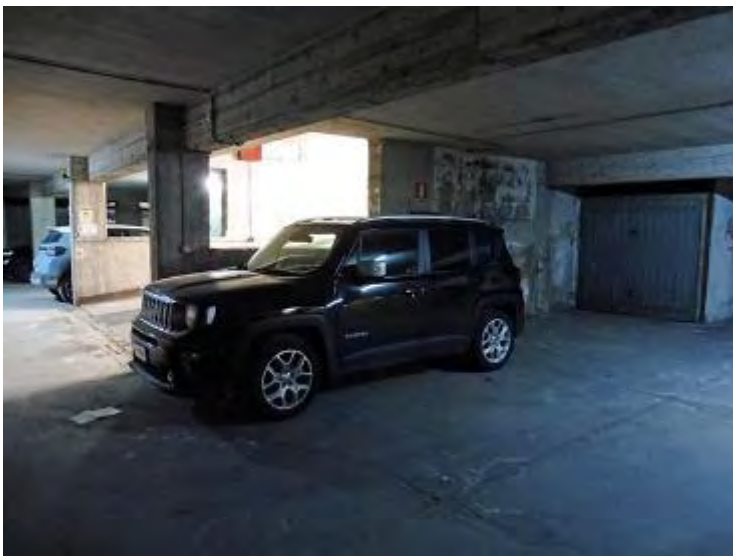
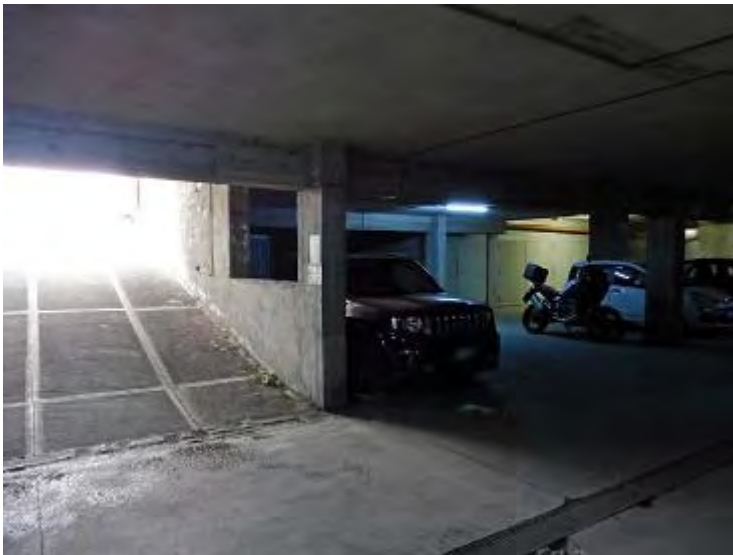
Tutte le caratteristiche sopra descritte sono ulteriormente illustrate nel grafico allegato (*cf. Allegato 14 – Grafico 03*) e documentate in modo dettagliato attraverso un rilievo fotografico, anch'esso allegato al presente documento (*cf. Allegato 15*):



*\_planimetria stato di fatto rilevato – sub. 152*



*\_accesso al piano primo sottostrada*



*\_posto auto a raso*

---

---

**Tutte le unità immobiliari oggetto della presente stima si presentano, nel loro complesso, in uno stato mediocre di manutenzione e conservazione, con finiture e impianti coerenti con l'epoca di costruzione dell'intero complesso.**

Si evidenzia, tuttavia, per l'unità abitativa (*sub. 61*) la presenza di **umidità con successiva formazione di muffe, localizzate nel solaio e sulle pareti** (sulla struttura del fabbricato) **della camera da letto padronale** (pareti nord e est) **e nella camera secondaria** (parete est). Tale fenomeno risulta visibile sotto forma di aloni, necessitando di interventi di risanamento e di ripristino dello strato superficiale delle parti ammalorate. Detta problematica, pur non compromettendo la vendibilità del bene, **rappresenta un elemento da considerare nella valutazione complessiva del bene**, in quanto incide sullo stato manutentivo della porzione interessata.

Infine, per l'**unità abitativa** oggetto di stima (*sub. 61*), si segnala che, al momento dell'accesso e delle verifiche effettuate, **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. A seguito di apposita istanza inoltrata a mezzo p.e.c. in data 27.08.2025, la Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive ha comunicato che (...) *da interrogazione effettuata sul sistema telematico, non risulta alcun certificato APE emesso per l'unità immobiliare in questione. (...) (cfr. Allegato 06c)*. Relativamente al **magazzino e locale di deposito** (*sub. 102*) e al **posto auto a raso** (*sub. 152*), invece, si evidenzia che gli stessi, così come previsto nel D.M. 26 giugno 2015<sup>1</sup>, *Allegato 1*, rientrano tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione<sup>2</sup> dell'A.P.E..

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>3</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>4</sup>, viene computata come la somma:

---

<sup>1</sup> Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

<sup>2</sup> Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica – APE;

<sup>3</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>4</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

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

## CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

### ○ vani principali e accessori diretti

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

### ○ pertinenze esclusive di ornamento

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

### ○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

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

## SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

### **a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

*balconi, terrazzi e similari:*

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

### **b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

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

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.**

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiati è riportato nella seguente tabella:

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
<b>unità immobiliare (abitazione - sub. 61)</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
ingresso/soggiorno	28,26	mq	1	28,26	mq
disimpegno	3,68	mq	1	3,68	mq
cucina	9,22	mq	1	9,22	mq
camera 1	13,13	mq	1	13,13	mq
camera 2	11,01	mq	1	11,01	mq
bagno	4,55	mq	1	4,55	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>69,85</b>	<b>mq</b>		<b>69,85</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,26	mq	1	2,26	mq
muratura esterna	11,46	mq	1	11,46	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>83,57</b>	<b>mq</b>
<b>superfici omogeneizzate</b>					
balcone 1	6,59	mq			
<i>al 30% fino a 25 mq</i>	6,59	mq	0,3	1,98	mq
<i>eccedenza al 10%</i>	0	mq	0,1	0,00	mq
balcone 2	3,54	mq			
<i>al 30% fino a 25 mq</i>	3,54	mq	0,3	1,06	mq
<i>eccedenza al 10%</i>	0	mq	0,1	0,00	mq
<b>TOTALE - A2</b>				<b>3,04</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE A (A1 + A2)</b>				<b>86,61</b>	<b>mq</b>
<b>unità immobiliare (magazzino e locale di deposito - sub. 102)</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
cantinola	7,56	mq	0,5	3,78	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>7,56</b>	<b>mq</b>		<b>3,78</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0,17	mq	1	0,17	mq
muratura esterna	1,58	mq	1	1,58	mq
<b>TOTALE - B</b>				<b>5,53</b>	<b>mq</b>
<b>unità immobiliare (autorimessa - sub. 152)</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
posto auto a raso	11,75	mq	0,5	5,88	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>11,75</b>	<b>mq</b>		<b>5,88</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0	mq	1	0,00	mq
muratura esterna	0,00	mq	1	0,00	mq
<b>TOTALE - C</b>				<b>5,88</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE (A + B + C)</b>				<b>98,01</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>98</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relativa ai beni staggiti con le relative planimetrie correlate, nonché la visura storica per immobile relativa al terreno su cui l’intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

#### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

I beni *de quo* sono attualmente identificati nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo civile**

**Foglio 4, Particella 441, Sub 61, Categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani**

**Indirizzo: via Circumvallazione esterna n.20/A, scala B, interno 20, piano 5**

Confinante: a **nord** e a **est** con area esterna (stessa ditta), a **sud** con altra u.i.u. e a **ovest** con altra u.i.u. e cassa scale;

▪ **magazzino e locale di deposito (cantinola)**

**Foglio 4, Particella 441, Sub 102, Categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq**

**Indirizzo: via Circumvallazione esterna n.20/A, piano S1**

Confinante: a **nord** con area di passaggio comune, a **sud** con muro di confine, a **est** e a **ovest** con altre u.i.u.;

▪ **autorimessa (posto auto a raso)**

**Foglio 4, Particella 441, Sub 152, Categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq**

**Indirizzo: via Circumvallazione esterna n.20/A, piano S1**

Confinante: a **nord** e a **sud** con spazio di manovra, a **est** con altra u.i.u. (sub. 151 altra ditta) e a **ovest** con altra u.i.u. – sub. 153 altra ditta.

*tutti in ditta al sig.:*

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

*per il diritto di proprietà per 1/1*

**I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (cfr. Allegati 08b), nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore del debitore esecutato (cfr. Allegati 05a).**

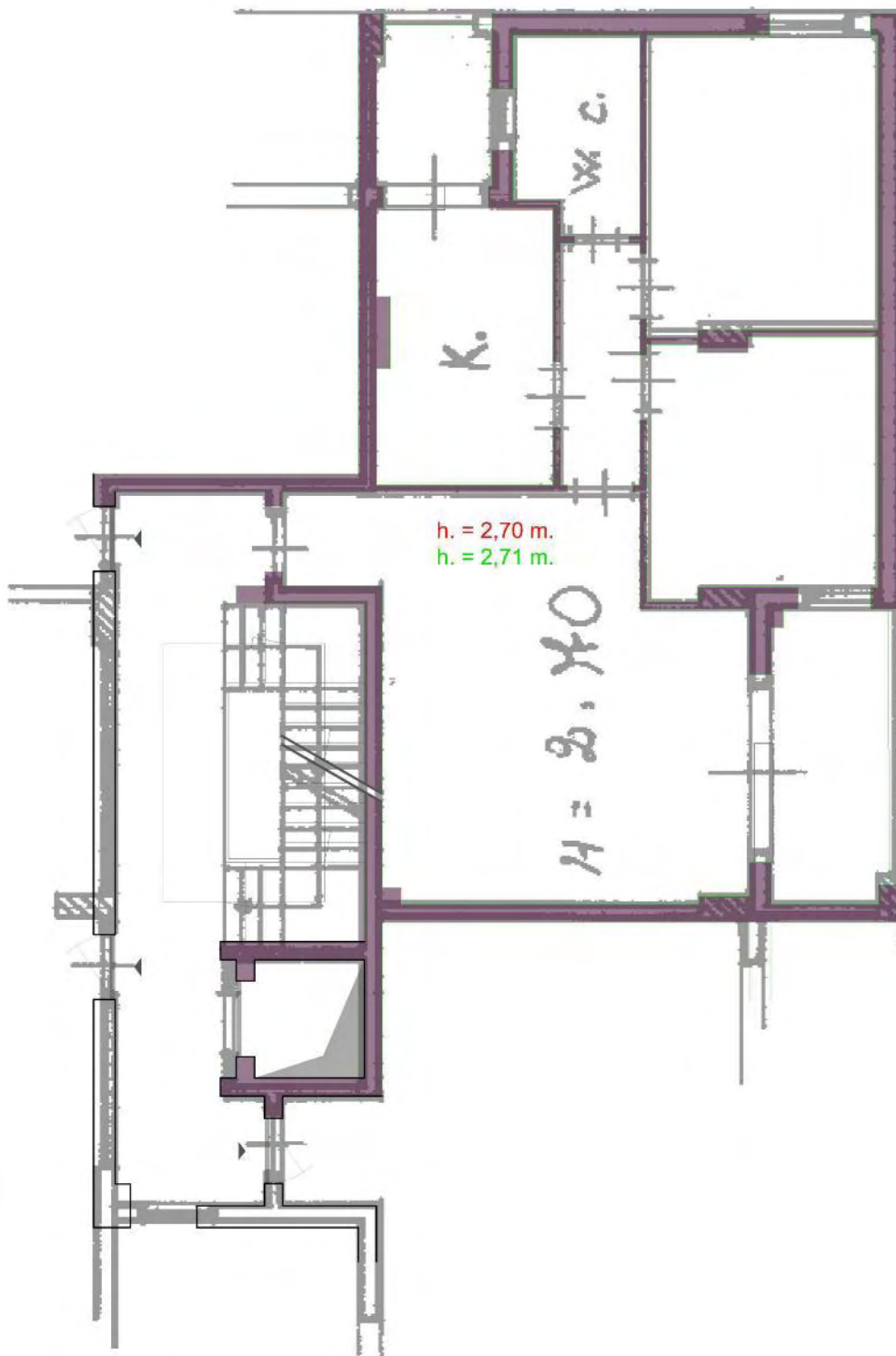
---

Dopo la trascrizione del pignoramento (trascrizione del 20.05.2025 ai nn.25444/19714) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*) (*cf. Allegati 02*).

Le unità immobiliari *de quo* sono così distinte dalla loro **COSTITUZIONE del 21.07.1992** in atti, rispettivamente, dal 15.01.1999 (registr. n.1093.16/1992), per l'abitazione, dal 20.01.1999 (registr. n.1093.18/1992), per il magazzino e locale di deposito, e dal 20.01.1999 (registr. n.1093.21/1992), per l'autorimessa (*cf. Allegati 02*). L'unica variazione intervenuta per tutte le unità immobiliari ha interessato la **VARIAZIONE DELLA TOPONOMASTICA** del 02.07.2024, rispettivamente, pratica n. NA0245971 in atti dal 02.07.2024 (registr. n.245971.1/2024), per l'abitazione, pratica n. NA0246054 in atti dal 02.07.2024 (registr. n.246054.1/2024), per il magazzino e locale di deposito, e pratica n. NA0246119 in atti dal 02.07.2024 (registr. n.246119.1/2024), per l'autorimessa (*cf. Allegati 02*).

#### ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le rispettive planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima, attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica delle stesse planimetrie rinvenute, riconducibili esclusivamente alle approssimazioni o semplificazioni grafiche tipiche della rappresentazione planimetrica catastale**, per l'unità abitativa (*sub. 61*) non si evidenziano differenze/diformità rilevanti, così come risultano percepibili e meglio rappresentate nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito riportata (*cf. Allegato 14 - grafico 04*):



LEGENDA

MURATURA RILEVATA

QUOTA RILEVATA    QUOTA INDICATA

*\_analisi catastale – abitazione sub. 61*

per il magazzino e locale di deposito (*sub. 102*) e per l'autorimessa – posto auto a raso - (*sub. 152*) (*cf. Allegato 14 - grafici 05 e 06*), invece si rileva unicamente:

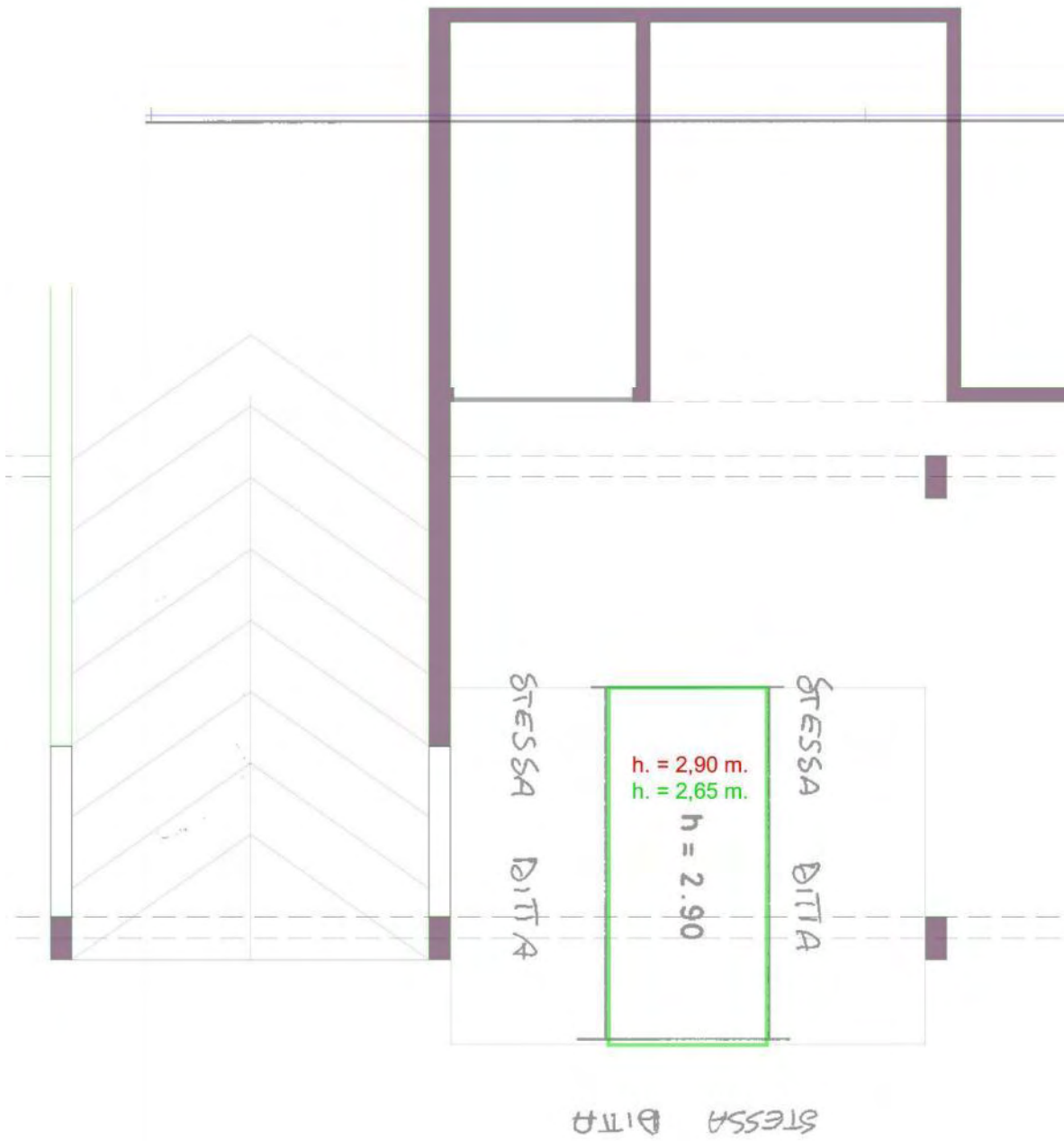
- la **diversa altezza interna rilevata**;



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- QUOTA RILEVATA QUOTA INDICATA

*\_analisi catastale – magazzino e locale di deposito (cantinola) sub. 102*



*\_analisi catastale – autorimessa (posto auto a raso) sub. 152*

---

---

Alla luce delle differenze riscontrate, al fine quindi di uniformare la posizione dell'immobile sotto il profilo catastale e quindi garantire coerenza sui beni staggiti, si rende necessario l'**aggiornamento delle planimetrie catastali** mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato planimetrico aggiornato da parte di un tecnico abilitato con la conseguenza **variazione dei dati di classamento**.

Il **costo complessivo stimato** per l'espletamento di quanto sopra è indicativamente pari a **mille euro (€ 1.000,00)**, **comprendente, altresì**, dell'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della pratica, nonché per il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

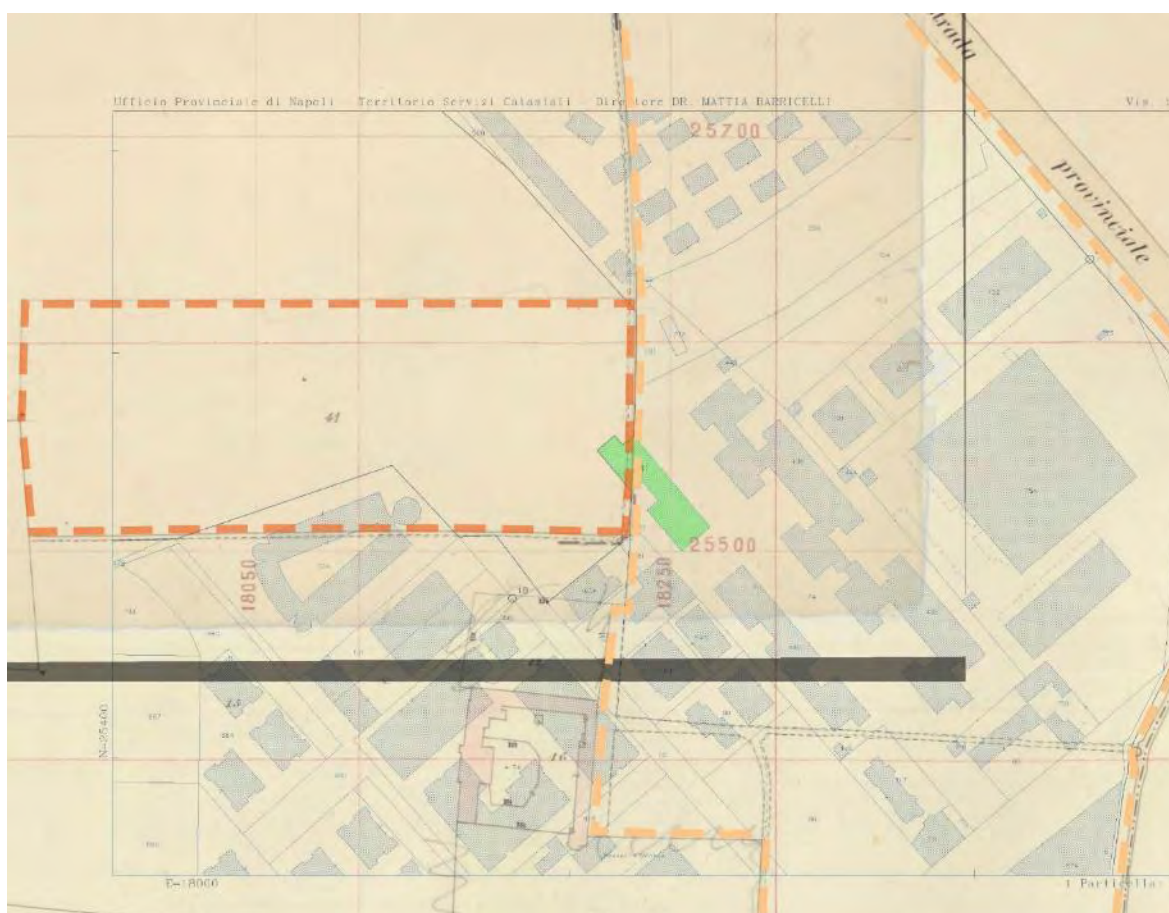
#### **STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

L'intero fabbricato, comprensivo dei beni oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA), come risulta censito al **Catasto Terreni al Foglio 4, particella 441**, con **qualità Ente Urbano e superficie complessiva di are 10 e centiare 70** (1.070 m<sup>2</sup>).

La suddetta identificazione catastale è derivante a seguito di TIPO MAPPALE del 02.01.1992, pratica n. NA0467729 in atti dal 17.05.2011 (registr. n. 2461.1/1992) per nuova costruzione, dalla p.lla **74** di ha 02, are 12 e centiare 76 (21.276 m<sup>2</sup>). Quest'ultima è derivante, a seguito dei FRAZIONAMENTO del 12.01.1989, pratica n. 184422 in atti dal 21.03.2002, registr. n. 4530.1/1989, del 28.07.1987, in atti dal 28.03.1995, registr. n. 3782.F05/1991, del 18.12.1985, in atti dal 28.03.1995, registr. n. 1886.F01/1986, del 15.05.1975, in atti dal 18.10.1982, registr. n. 4079, del 21.12.1973, in atti dal 23.07.1976, registr. n. 4176, dalla maggiore consistenza della stessa p.lla **74** di ha 05, are 10 e centiare 40 (51.040 m<sup>2</sup>); così distinta all'impianto meccanografico del 22.11.1972 in ditta ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS**

(OMISSIS (NA), il OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS) (cfr. Allegato 03).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto del terreno (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 441 rientra nella consistenza originaria della particella **41** del foglio **2** e della particella **1** del foglio **4** e così come di seguito rappresentata (cfr. Allegati 03):



in grigio – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni    in blu - E.D.M. attuale

in verde – attuale p.lla 1722    - - - p.lla catastale impianto 41 (foglio 2)    - - - p.lla catastale impianto 1 (foglio 4)

*\_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto*

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 4:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

quesito 4

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr.

*Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (*cfr. Allegato 05*), individuando il primo titolo derivativo (*atto inter vivos traslativo*) anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 20.05.2025 nn. 25444/19714) sono stati individuati i seguenti titoli; al debitore esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS** i beni oggetto di procedimento sono pervenuti in virtù di:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **20.11.2014**, rep. n. 2741 e raccolta n. 2175, trascritto il **02.12.2014** ai nn. 53602/36899, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** ha **acquistato** dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**, il diritto di **piena ed esclusiva proprietà (...)** *delle unità immobiliari site in Melito di Napoli (NA), Via Circumvallazione Esterna, n. 20°, e precisamente: - dell'appartamento ad uso abitativo posto al quinto piano della scala "B", distinto con il numero interno venti, della consistenza catastale di vani quattro e mezzo, censito con i seguenti DATI CATASTALI – Catasto dei Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA): foglio 4, particella 441, sub 61, scala B, piano 5, interno 20, categoria A2, (...) (...) - del box auto pertinenziale posto al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati undici, censito con i seguenti DATI CATASTALI - Catasto dei Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA): foglio 4, particella 441, sub 152, piano S1, categoria C6, classe 2, mq. 11, (...) (...) - dell'unità immobiliare al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati sei, censito con i seguenti DATI CATASTALI - Catasto dei Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA): foglio 4, particella 441, sub 102, piano S1, categoria C2, classe 1, mq. 6, (...) (cfr. Allegato 05a);*

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS** i beni sono pervenuti in virtù di:

**2. ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **12.10.1994**, rep. n. 225607 e raccolta n. 50136, registrato a Napoli (NA) il 19.10.1994 al n. 9825 e trascritto il **19.10.1994** ai nn. 30652/23142, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**, **acquista** dalla società **OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (OMISSIS (NA); c.f.: OMISSIS)**, il **diritto di piena proprietà** delle unità immobiliari site nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via

Circumvallazione Esterna n. 20/A, e distinte al foglio 4, p.lla 441, sub. 61, 102 e 152 (cfr. Allegato 05b).

**Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

Relativamente all'appezzamento di terreno su cui, successivamente, è stato edificato l'intero complesso di edifici di edilizia economica e popolare con annessa area commerciale ed attrezzature collettive, è pervenuto alla *Società Cooperativa a responsabilità limitata* – “**OMISSIS**” in virtù di:

**3. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **07.03.1990**, rep. n. 169147, trascritto il **16.03.1990** ai nn. 10140/7903, con cui la società “**OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**” (**OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS**) ha **acquistato** dalla la società **OMISSIS s.r.l.** (già **OMISSIS s.p.a.**) (**OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS**) (...) *la consistenza immobiliare sita in Melito di Napoli (Napoli) alla contrada: “Masseria Monacelle”: - appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 35.000, (...) (...) – Individuata in catasto terreni con la part.lla 164 del fol; 2, ed inoltre con la part.lla 74 del fol; 4, (...) (...) La società acquirente ha dichiarata di essere a conoscenza di tale destinazione urbanistica è la seguente: “il suolo oggetto della vendita in oggetto distinto in catasto terreni al fol.4, part.lla 74 ed al fol. 2 part.lla 164 è destinato secondo il Piano Regolatore Generale a zona “C” 167 – P.E.E.P. approvato. (...) (cfr. Allegato 05c);*

**4. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **29.03.1990**, rep. n. 169675, trascritto il **04.06.1990** ai nn. 18797/14247, con cui la società “**OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**” (**OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS**) ha **acquistato** dal **COMUNE DI MELITO** (c.f.: 80050560632) (...) **il diritto di proprietà sull'area edificabile ad uso residenziale compresa nel piano di zona in Comune di Melito insidenza sulle part.lle: 164 – foglio 2 e 74 foglio 4 (...) (...) Sull'area in oggetto la Cooperativa potrà costruire e mantenere fabbricati di tipo economico e popolare come da progetto. (...) (cfr. Allegato 05d).**

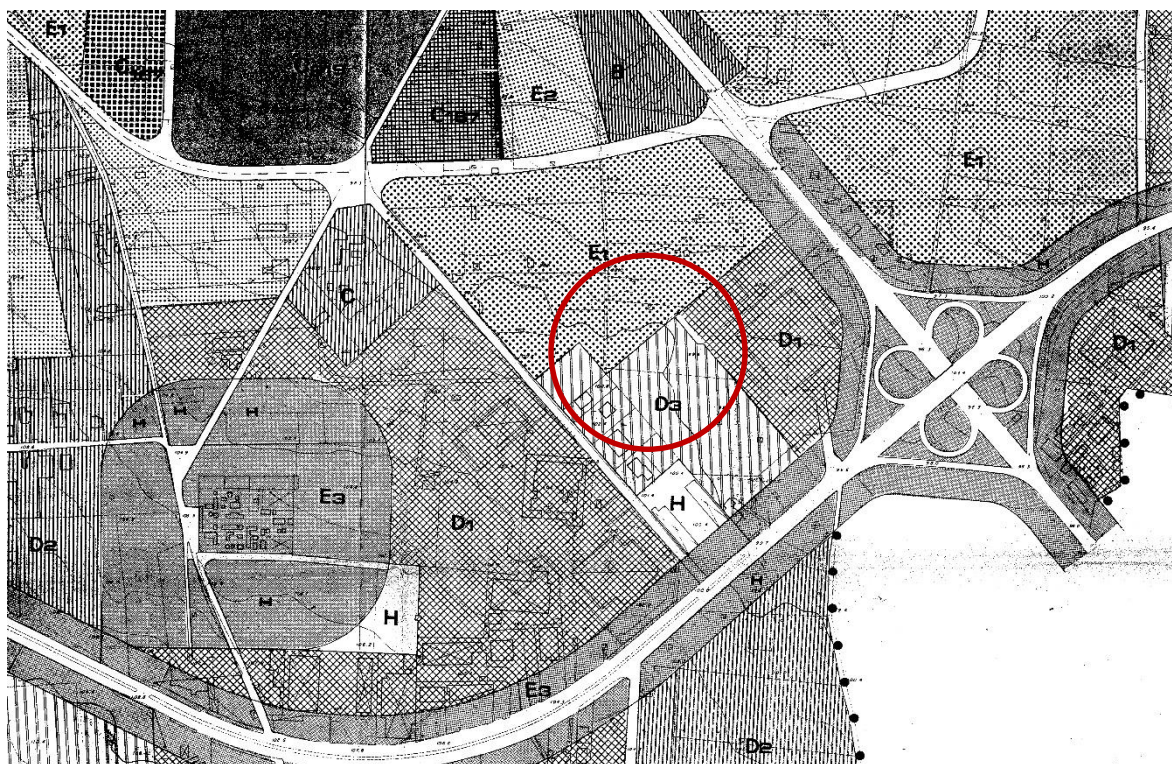
\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 5:** *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

L'intero complesso di edilizia economica e popolare denominato “Prima Casa”, così come certificato dal Responsabile del I Settore del Comune di Melito di Napoli

quesito 5

(NA) con nota prot. n. 7107 del 11.02.2026 (cfr. Allegato 06a), ricade in parte nella zona territoriale omogenea D - *industriale esistente e di ampliamento* - e in parte in zona territoriale E – *agricola* - priva di particolare pregio architettonico e ambientale del vigente P.R.G. (*Piano Regolatore Generale*), adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04.05.1985 e approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Prov. le n.12 del 06.10.1987 (cfr. Allegato 06a):



*\_stralcio TAV 6- zonizzazione del vigente P.R.G.*

È stato realizzato nell'ambito di un intervento di edilizia residenziale nel P.E.E.P., a seguito della (...) *Convenzioni per la costituzione del diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71* (...) per atto del notar **OMISSIS OMISSIS** del 29.03.1990 rep. n.169675 e raccolta n. 36613 (cfr. Allegato 05d). In particolare, il sig. **OMISSIS OMISSIS**, quale presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della soc. coop. **OMISSIS "OMISSIS"** a r.l. ha sottoscritto con il Comune di Melito di Napoli (NA), nella persona del Sindaco - legale rappresentante sig. **OMISSIS OMISSIS**, autorizzato alla stipula con delibera di G.M. n. 29 del 25.01.1990, esecutiva, la detta e originaria convenzione. L'art. 2 della stessa convenzione rappresenta che (...) *Il Comune di Melito di Napoli ora per quanto ne acquisterà la proprietà concede alla "PRIMA CASA – Società Cooperativa a responsabilità limitata" che a mezzo del costituito suo Presidente signor OMISSIS OMISSIS accetta il*

---

*diritto di proprietà sull'area edificabile ad uso residenziale compresa nel piano di zona in Comune di Melito insistente catastalmente sulle particelle dei fogli di mappa: foglio 2, part.IIa 164; foglio 4, part.IIa 74; (...) (cfr. Allegato 05d).*

Dalle indagini effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di prima istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 07.10.2025 prot. n. 27155 (cfr. Allegato 06a) e successivo sollecito del 05.01.2026 prot. n. 177, risulta che l'**intero complesso residenziale** di cui sono parte integrante i beni *de quo* **è stato realizzato** in virtù di **Concessione di Costruire n. 100 del 04.05.1990, prot. n. 2889**, vista la domanda presentata in data 15.03.1990, prot. gen. n. 2889 presentata dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)**, nella qualità di presidente della "coop. PRIMA CASA" S.R.L., volta ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i lavori di (...) *Costruzione di edifici di edilizia economica e popolare per complessivi 470 alloggi con annessa area commerciale ed attrezzature collettive in via Via Circumvallazione Esterna Lago Patria. (...) (cfr. Allegato 06b).*

In relazione all'intero complesso edilizio, nonché ai beni oggetto della presente procedura esecutiva, si rileva che **agli atti dell'Ente comunale non risulta essere stato rilasciato alcun ulteriore titolo edilizio** (a presunta conferma della legittimità degli interventi eseguiti), **né risultano essere state presentate istanze di sanatoria per eventuali abusi edilizi, né tantomeno sono state avviate pratiche finalizzate alla regolarizzazione degli stessi. Non risulta, altresì, alcun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità** riferibile alle unità immobiliari oggetto di procedimento e né tantomeno all'intero complesso residenziale di cui sono parte integrante. A seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi comunali e dalla consultazione della documentazione disponibile, difatti, non è stato possibile rinvenire alcun documento che attesti il rilascio della certificazione in conformità alle normative vigenti, né emergono evidenze e/o riferimenti che possano far riferimento alla loro eventuale richiesta e/o esistenza e/o all'eventuale procedura di rilascio (cfr. Allegato 06a).

In merito, invece, alla richiesta di acquisizione di informazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, finalizzata all'adempimento dell'incarico conferito e quindi per il bene adempiere all'incarico ricevuto, l'esperto stimatore ritiene necessario evidenziare quanto segue. Nonostante l'invio di una prima istanza, effettuata tramite

---

---

posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 07.10.2025, prot. n. 27155 (cfr. Allegato 06a), seguita dagli accessi presso l'Ufficio stesso, e da una successiva richiesta di sollecito, datata 05.01.2026, prot. n. 177 (cfr. Allegato 06a), null'altro è stato trasmesso e/o certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale oltre a quanto attestato/certificato con nota a firma del Responsabile del I Settore dell'Ente Comunale, prot. n. 7107 del 11.02.2026 (cfr. Allegato 06a).

Con riferimento all'unità abitativa (identificata catastalmente con il subalterno 61), si evidenzia che la stessa è priva dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Quanto sopra trova riscontro a seguito di specifica istanza di verifica, trasmessa a mezzo **posta elettronica certificata (PEC)** in data **27.08.2025**, alla **Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**. Con nota di riscontro trasmessa a stesso mezzo in data **02.09.2025**, prot. n. **0425665**, la suddetta Direzione ha attestato che, a seguito di interrogazione effettuata sul sistema telematico, (...) *non risulta alcun certificato APE emesso per l'unità immobiliare in questione (...)* (cfr. Allegato 06c). Relativamente, invece, al magazzino e locale di deposito (cantinola – sub. 102) e all'autorimessa (posto auto a raso – sub. 152), **rientrano tra i casi di esclusione<sup>5</sup> dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.** indicati nel D.M. 26 giugno 2015<sup>6</sup>.

Infine, l'intero complesso, e quindi i beni *de quo*, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42<sup>7</sup> del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica**; come attestato dal Responsabile del I Settore del Comune di Melito di Napoli (NA) con nota prot. n. 7107 del 11.02.2026 (cfr. Allegato 06a) e dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, prot. n.21121-P del 17.09.2025 (cfr. Allegato 06d). Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio*,

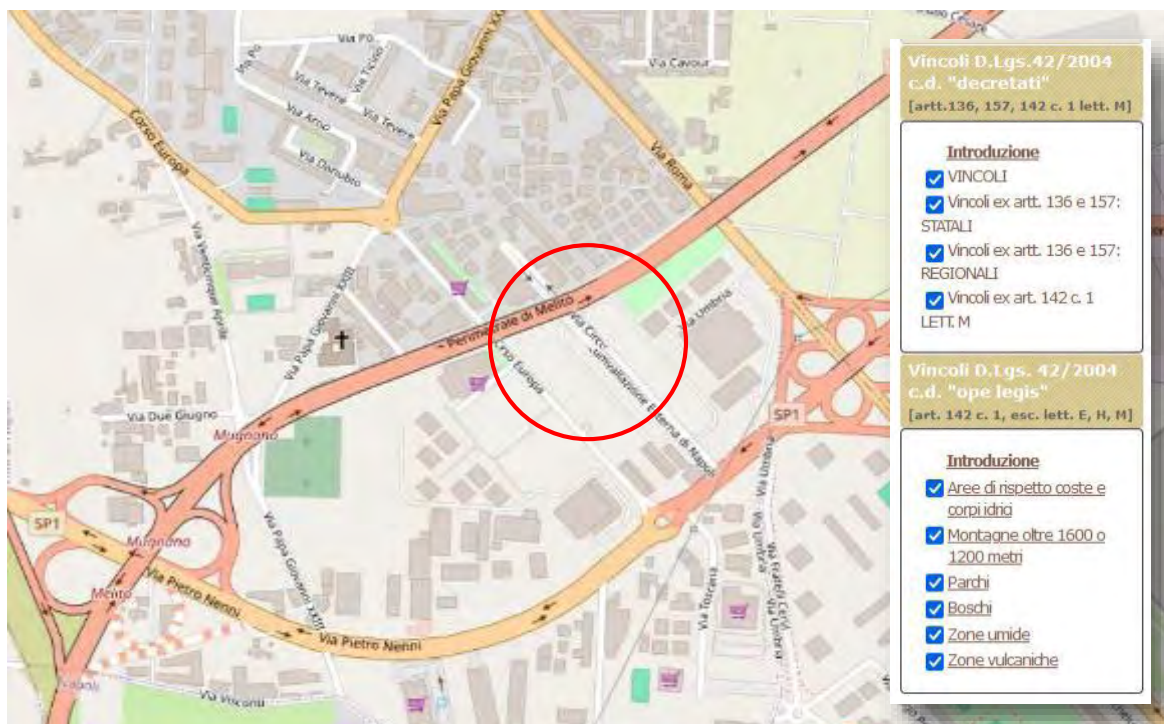
---

<sup>5</sup> Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, lettera d;

<sup>6</sup> D.M. 26 giugno 2015 – Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

<sup>7</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea (SITAP<sup>8</sup>) del Ministero della Cultura (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) dal quale si evince<sup>9</sup> che i beni oggetto di procedimento non risultano sottoposti ai vincoli del D. Lgs n.42<sup>10</sup> del 22 gennaio 2004 c.d. “decretati” (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M):



*\_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura*

## ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE

**È opportuno premettere che l'analisi delle eventuali differenze/diffomità edilizie, e conseguentemente della conformità degli immobili rispetto alle**

<sup>8</sup> Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

<sup>9</sup> In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

<sup>10</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

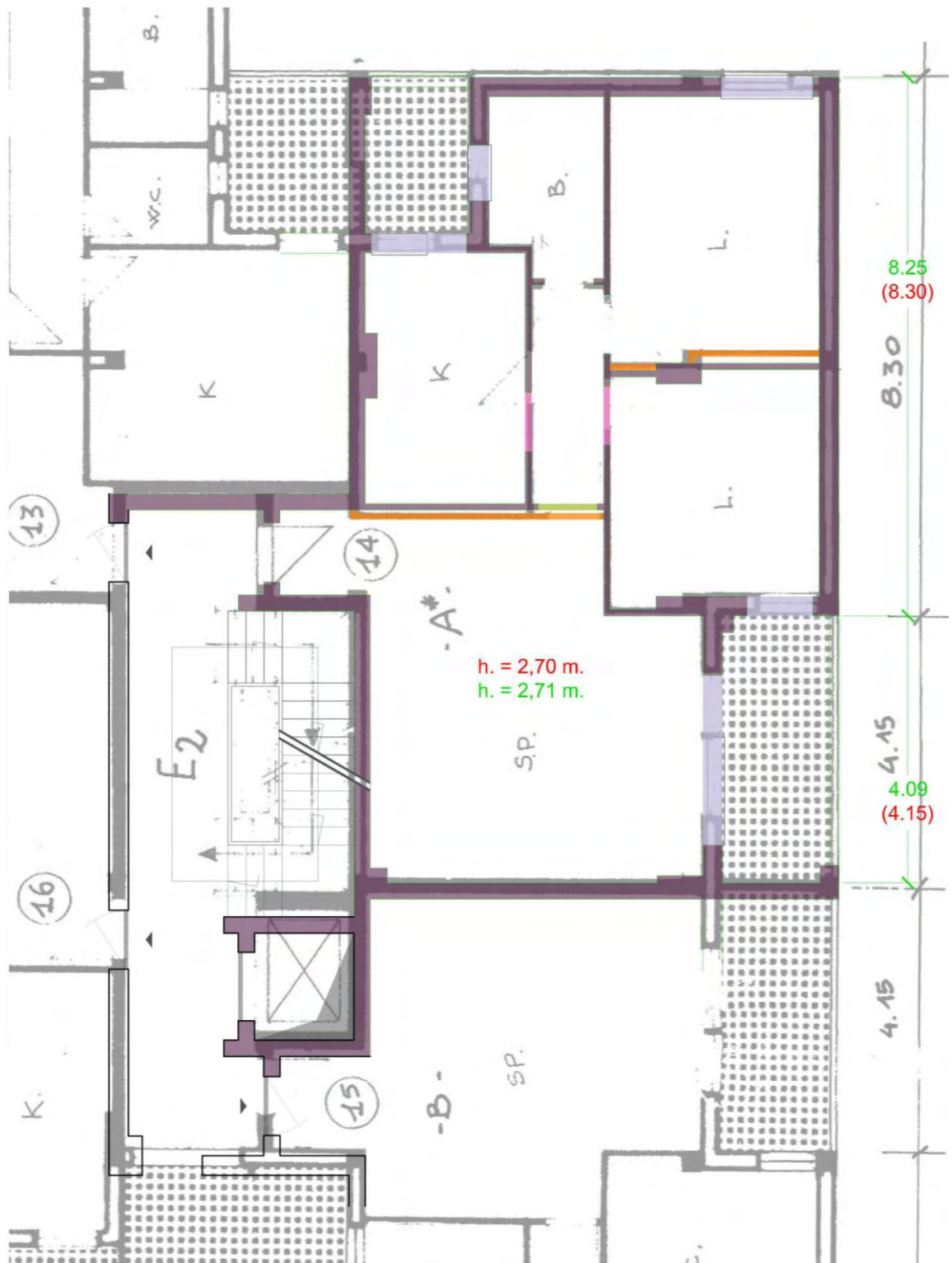
---

**prescrizioni contenute nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, può essere compiuta esclusivamente con riferimento ai beni oggetto dell'esecuzione.**

Alla luce di quanto sopra, si è proceduto ad un confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la documentazione progettuale rinvenuta, e facente parte dell'ultimo titolo edilizio rinvenuto, ovvero la **Concessione di Costruzione n. 100 del 04.05.1990** (cfr. Allegato 06b). A prescindere da eventuali minime differenze imputabili alla diversa modalità di rappresentazione grafica degli elaborati o a tolleranze geometriche non rilevanti ai fini urbanistici, pur constatando (seppur parzialmente) una corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque con un differimento minimo da esse rientranti nel margine di tolleranza previsto dall'art.34-bis – comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, l'analisi condotta ha evidenziato, con riferimento all'**abitazione** (sub. 61) oggetto di procedimento, le seguenti differenze/difformità (cfr. Allegato 14 – grafico 07):

- a. modifica della distribuzione interna** di alcuni vani, con l'apertura/chiusura di nuovi vani porta interni;*
- b. il differimento di alcuni vani porta interni** rispetto alla indicata posizione;*
- c. la modifica dei prospetti esterni**, con la diversa dimensione delle aperture esistenti;*

Tutto quanto precedentemente descritto è illustrato in modo più chiaro e dettagliato nel grafico che segue:



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		SPOSTAMENTO APERTURA
	MURATURA NON RILEVATA		DIVERSA DIMENSIONE APERTURA
	NUOVA APERTURA RILEVATA		QUOTA RILEVATA
			QUOTA INDICATA

*\_analisi urbanistica – sovrapposizione stato di fatto rilevato e stralcio TAV. n.15 della C.E. n.100/90*

---

Relativamente, invece, al **magazzino e locale di deposito** (cantinola, sub. 102) e all'**autorimessa** (posto auto a raso, sub. 152), si fa presente quanto segue. Dall'esame della **Tavola n. 15** allegata alla pratica di **Concessione di Costruzione n. 100/90** (cfr. Allegato 06b), presentata in data 15.03.1990, esaminata dalla Commissione Edilizia e approvata in data 05.04.1990, nonché rilasciata in data 04.05.1990, emergono le seguenti problematiche:

**a. la mancata divisione e individuazione degli attuali spazi e locali dell'intero primo livello sottostrada;**

**b. la diversa altezza interna rilevata del livello.**

Dalla presa visione dei grafici allegati al predetto titolo edilizio, nonché a seguito degli accessi effettuati in loco, è emerso che buona parte dei locali inizialmente destinati a **spazi di sosta a raso** del piano sottostrada sono stati convertiti in **veri e propri box auto/cantine**, con una disposizione che appare, con molta probabilità, non conforme a quella delineata nel progetto approvato anche in virtù della realizzazione di ulteriori spazi (rampe) di accesso al livello. Tale trasformazione risulta evidente anche nella configurazione attuale dei locali, che non rispecchia la suddivisione originariamente prevista. Inoltre, è stato riscontrato che una parte dei locali destinati a **cantinole** – tra cui quella dove è presente il bene oggetto del presente procedimento – è stata ricavata in **altra zona** del livello, non prevedendo, come inizialmente ipotizzato, la sua collocazione nell'area sottostrada originariamente destinata a tale uso. Tale spostamento, configura un ulteriore scostamento rispetto alla distribuzione e destinazione d'uso dei locali come approvato nella concessione edilizia. Ancora, a questi cambiamenti si fa rilevare che alcuni **posti auto a raso**, tra cui quello oggetto del procedimento, **non risultano indicati nei grafici** originali allegati alla pratica di concessione, comportando quindi un ulteriore mutamento dell'assetto planimetrico e una modifica, probabilmente, anche della destinazione d'uso rispetto al progetto iniziale (cfr. Allegato 06b).

#### **POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'**

Alla luce delle risultanze di cui sopra, si evidenzia che **l'unità abitativa** (sub. 61) oggetto del presente procedimento risulta differente/difforme rispetto alla rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo edilizio rinvenuto, ovvero alla

---

---

Concessione di Costruzione n. 100/90. Le differenze rilevate riguardano, in generale, la modifica dei prospetti esterni (con l'alterazione nelle dimensioni delle aperture, e quindi del disegno architettonico delle facciate) e la variazione della configurazione interna dell'unità (con diversa distribuzione degli ambienti, non rispondente a quanto previsto nei grafici progettuali approvati). Relativamente alla modifica dei prospetti esterni, è doveroso precisare che tali opere, per quanto visionato durante l'accesso, risultano coerenti per caratteristiche costruttive, finiture e continuità architettonica con l'intero organismo edilizio, mostrando quindi un'omogeneità formale, materica e cromatica che induce a ritenere ragionevolmente che siano state eseguite proprio contestualmente all'edificazione originaria del fabbricato.

Sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale in sede di accesso agli atti, pur in assenza di un formale pronunciamento dell'Ente in ordine alla potenziale sanabilità delle opere oggetto del presente accertamento, e secondo il parere dello scrivente, si rappresenta che l'**eventuale** regolarizzazione è valutabile mediante **Segnalazione Certifica di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria** ai sensi dell'art.37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>11</sup>. In base al comma 1 dello stesso articolo (...) *La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. (...)*, nonché ai costi per i diritti richiesti dall'Ente comunale.

All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente per il "rilascio" o eventuale integrazione della stessa e/o eventuali provvedimenti dell'ente. L'**eventuale regolarizzazione** resta quindi subordinata **al deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica** stessa, così come anche riferito dall'ufficio tecnico comunale, al fine di valutare, nel caso, la natura delle variazioni effettuate e quindi l'eventuale delinarsi del carattere

---

<sup>11</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

---

“essenziale” come definito dall’art. 32<sup>12</sup> del D.P.R. 380/2001, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell’art.31<sup>13</sup> o dell’art.34<sup>14</sup> del citato Decreto.

In merito, invece, a quanto rilevato al piano primo sottostrada del fabbricato lotto “E”, ovvero l’attuale divisione dell’intero livello e la diversa altezza dell’intero livello, dovendo necessariamente procedere ad una valutazione che coinvolge non solo le unità immobiliari *de quo* ma l’intero complesso residenziale, e quindi anche porzioni estranee alla procedura, **nulla può dirsi in tale sede**. Le stesse, comunque, a titolo espositivo, e come da informazioni fornite dall’U.T.C. e a mero parere dello scrivente, **potrebbero** trovare sanabilità mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo **accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**, ai sensi dell’art.36-bis<sup>15</sup> del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>16</sup> *(In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all’articolo 34, comma 1 e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all’articolo 32. (...)).* Così come disposto dal comma 5 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in Sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione, di un importo: (...) a) *pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall’articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all’articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell’articolo 32. Non si applica l’incremento del 20 per cento nei casi in cui l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione*

---

<sup>12</sup> art. 32 (L) *Determinazioni delle variazioni essenziali;*

<sup>13</sup> art. 31 (L) *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;*

<sup>14</sup> art. 34 (L) *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;*

<sup>15</sup> art.36-bis (L) - *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali;*

<sup>16</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;*

---

dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (...) e al pagamento degli oneri all'ente comunale. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria (es. Genio Civile, Soprintendenza, ecc.), la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente il quale, così come disposto dal comma 6 dello stesso articolo, (...) il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico. (...).

L'**eventuale regolarizzazione**, quindi, resta subordinata, comunque e in primo luogo, alla verifica e all'analisi **dell'intero complesso residenziale**, di cui il bene pignorato è parte integrante, e successivamente **al deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica** stessa, **così come anche riferito dall'ufficio tecnico comunale**, al fine di valutare, nel caso, la natura delle variazioni effettuate e quindi l'eventuale

---

---

delinearsi del carattere “essenziale” come definito dall’art. 32<sup>17</sup> del D.P.R. 380/2001, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell’art.31<sup>18</sup> o dell’art.34<sup>19</sup> del citato Decreto. Si chiarisce altresì, e ai soli fini informativi, che qualora (...) *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. (...)*<sup>20</sup>.

A seguito dell’**eventuale regolarizzazione e/o ripristino di tutto quanto sopra rilevato**, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l’Agibilità** (art.24<sup>21</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...) a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi”; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall’art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l’incarico.*

---

<sup>17</sup> art. 32 (L) *Determinazioni delle variazioni essenziali;*

<sup>18</sup> art. 31 (L) *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;*

<sup>19</sup> art. 34 (L) *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;*

<sup>20</sup> art. 34 (L) – comma 2;

<sup>21</sup> art.24 (L) *Agibilità;*

---

---

Pertanto, alla luce di quanto precedentemente esposto e unicamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è possibile stabilire con certezza l'esito delle istruttorie amministrative in corso. In particolare, per quanto concerne il piano primo sottostrada, è necessario estendere l'analisi all'intero complesso residenziale, includendo anche porzioni estranee alla procedura e di proprietà di soggetti terzi. Inoltre, non è possibile quantificare in maniera analitica i costi da detrarre, in quanto tali importi risultano variabili in funzione di molteplici fattori, tra cui le specifiche pratiche urbanistiche e/o edilizie che dovranno essere predisposte e presentate, le richieste economiche eventualmente avanzate dai professionisti coinvolti, nonché gli ulteriori adempimenti necessari per garantire la conformità urbanistico-edilizia dei beni. Va altresì considerato che non può essere esclusa la possibilità che l'Amministrazione Comunale possa provvedere negativamente in merito alle istanze da presentare, con conseguenti provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela. Pertanto, alla luce di tali incertezze e variabilità, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo fondiario per notar **OMISSIS** del 20.11.2014, rep. n. 2742 e raccolta n. 2176, trascritto il 02.12.2014 ai nn. 53603/4701*) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti e oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>22</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>23</sup> del 1985 o**

---

<sup>22</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>23</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

dall'art. 46<sup>24</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>25</sup> del 2001 (già art. 17<sup>26</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 6:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

quesito 6

Al momento dell'accesso l'**unità abitativa** (sub. 61) oggetto di procedimento risultava **occupata e in uso** alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f. OMISSIS OMISSIS)** (cfr. *Allegati 01 e 07b*), unitamente alle proprie figlie, in virtù di **contratto di locazione ad uso abitativo** registrato in data 19.02.2015 al n. 2558/3T – codice identificativo contratto TER15T002558000PG. Il contratto era stato stipulato per la durata di quattro (4) anni dal giorno 01.01.2015 e fino al 31.12.2018 e con il rinnovo per altri quattro (4) anni nell'ipotesi di mancata comunicazione al conduttore della disdetta. L'art. 2 del contratto, prevedeva che (...) 2) *Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. (...)* (cfr. *Allegati 07a*).

Il **magazzino e locale di deposito** (sub. 102) e **posto auto a raso** (autorimessa – sub. 152), invece, al momento dell'accesso erano nella disponibilità del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, **senza alcun contratto di locazione formalmente stipulato**. Durante l'accesso, lo stesso ha dichiarato (...) *di consegnare le chiavi di accesso alla cantinola all'avv. OMISSIS OMISSIS (...) (...) e si impegna ad avvisare lo stesso che successivamente dovrà consegnare le chiavi alla custodia giudiziaria. (...)* (cfr. *Allegati 01*).

Pertanto, in considerazione che i beni *de quo* risultano **occupati da soggetti terzi senza titolo e/o con titolo non opponibile alla procedura** (es. *contratto di locazione in corso di validità, ecc.*), si procederà in primo luogo ad individuare un **canone di locazione corrente (C<sub>L</sub>)** di mercato per i detti immobili, e in secondo luogo, a calcolare l'importo relativo **all'eventuale indennità di occupazione (I<sub>o</sub>)** che potrà essere richiesta, salvo diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, ai terzi occupanti.

<sup>24</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>25</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>26</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

## INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Al fine di determinare l'*indennità di occupazione* dei beni *de quo*, si provvede all'individuazione di un **canone di locazione corrente ( $C_L$ )** di mercato dei beni appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima.

A tal fine, si considerano i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (*cf. Allegato 11a*) riferiti al primo semestre dell'anno 2025, i quali spaziano in un intervallo compreso tra 3,5 €/m<sup>2</sup> e 5,3 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **4,40 €/m<sup>2</sup>**, per le *abitazioni civili* in uno stato conservativo normale.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche dei beni in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti;

*abitazione civile* (sub. 61):

**$K_1 = 1,10$**  (*ubicazione*): l'unità abitativa è posizionata in zona semicentrale e breve distanza dal confine con il territorio comunale di Napoli (NA);

**$K_2 = 0,95$**  (*stato di manutenzione e finiture*): l'u.i. si presenta con finiture coerenti con l'epoca di costruzione del complesso e non in perfette condizioni di manutenzione, vista la presenza di umidità e conseguente proliferazione di muffe che si manifestano con macchie scure e "verdi" in più punti delle camere da letto (zone e punti freddi);

**$K_3 = 0,95$**  (*dotazione impiantistica*): l'u.i. è dotata di impianto elettrico, idrico e di impianto di riscaldamento autonomo, apparsi funzionanti ma comunque da revisionare in quanto coerenti con l'epoca di costruzione dell'intero complesso;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{g1} = 1,10 * 0,95 * 0,95 = 0,992 = \mathbf{0,99}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione ( $V_{u.l.}$ )**, applicabile per il caso in esame e riferito all'unità abitativa (sub. 61) è pari a:

$$4,40 \text{ €/mq} \times 0,99 = 4,356 \text{ €/m}^2/\text{mese}$$

ovvero arrotondato a cifra tonda a **4,35 €/m<sup>2</sup> x mese**.

Relativamente, invece, al *magazzino e locale di deposito* (sub. 102) e al *posto auto a raso* (coperto) (sub. 152):

**K<sub>1</sub> = 1,10** (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata in zona semicentrale e breve distanza dal confine con il territorio comunale di Napoli (NA);

**K<sub>2</sub> = 1,05** (*stato di manutenzione e finiture*): i beni si presentano in ordinarie condizioni di manutenzione e con finiture coerenti con l'epoca di costruzione del complesso;

**K<sub>3</sub> = 0,95** (*dotazione impiantistica*): il magazzino e locale di deposito è dotata di impianto elettrico, apparsi funzionanti ma comunque da revisionare;

**K<sub>4</sub> = 1,10** (*posto auto*): il bene è ubicato al piano primo sottostrada dell'edificio "E", risulta coperto, assicurando una protezione adeguata dalle condizioni atmosferiche

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl2} = 1,10 * 1,05 * 0,95 * 1,10 = 1,206 = \mathbf{1,20}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione (V<sub>u.l.</sub>)**, applicabile per il caso in esame e riferito al magazzino e locale di deposito (sub. 102) e al posto auto a raso (coperto) (sub. 152) è pari a:

$$4,40 \text{ €/mq} \times 1,20 = 5,280 \text{ €/m}^2/\text{mese}$$

ovvero arrotondato a cifra tonda a **5,30 €/m<sup>2</sup> x mese**.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA**

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente) invece, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (S.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale<sup>27</sup>).

La superficie utile complessiva degli immobili, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità*

<sup>27</sup> *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;*

immobiliari a sé stanti.

e così come riportato nella seguente tabella:

<b>CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA</b>						
<b>unità immobiliare (abitazione - sub. 61)</b>						
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>		
ingresso/soggiorno	28,26	mq	1	28,26	mq	
disimpegno	3,68	mq	1	3,68	mq	
cucina	9,22	mq	1	9,22	mq	
camera 1	13,13	mq	1	13,13	mq	
camera 2	11,01	mq	1	11,01	mq	
bagno	4,55	mq	1	4,55	mq	
<b>superficie netta interna</b>		<b>69,85</b>	<b>mq</b>		<b>69,85</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,26	mq	1	2,26	mq	
<b>TOTALE - A1</b>				<b>72,11</b>	<b>mq</b>	
<b>superfici omogeneizzate</b>						
balcone 1	6,59	mq				
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	6,59	mq	0,3	1,98	mq
	<i>eccedenza al 10%</i>	0	mq	0,1	0,00	mq
balcone 2	3,54	mq				
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	3,54	mq	0,3	1,06	mq
	<i>eccedenza al 10%</i>	0	mq	0,1	0,00	mq
<b>TOTALE - A2</b>				<b>3,04</b>	<b>mq</b>	
<b>TOTALE A (A1 + A2)</b>				<b>75,15</b>	<b>mq</b>	
<b>unità immobiliare (magazzino e locale di deposito - sub. 102)</b>						
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>		
cantinola	7,56	mq	0,5	3,78	mq	
<b>superficie netta interna</b>		<b>7,56</b>	<b>mq</b>		<b>3,78</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0,17	mq	1	0,17	mq	
<b>TOTALE - B</b>				<b>3,95</b>	<b>mq</b>	
<b>unità immobiliare (autorimessa - sub. 152)</b>						
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>		
posto auto a raso	11,75	mq	0,5	5,88	mq	
<b>superficie netta interna</b>		<b>11,75</b>	<b>mq</b>		<b>5,88</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0	mq	1	0,00	mq	
<b>TOTALE - C</b>				<b>5,88</b>	<b>mq</b>	
<b>TOTALE (B + C)</b>				<b>9,83</b>	<b>mq</b>	

La **superficie utile lorda (S.u.l.)** dell'abitazione oggetto di procedimento risulta essere pari a 75,15 m<sup>2</sup>, arrotondabile (per comodità di calcolo) a **75 m<sup>2</sup>** (settantacinque), mentre quella relativa al magazzino e locale di deposito e al posto auto a raso risulta essere pari 9,83 m<sup>2</sup>, arrotondabile (per comodità di calcolo) a **10 m<sup>2</sup>** (dieci).

### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE**

Avendo calcolato per l'abitazione civile (sub. 61) una superficie lorda complessiva, arrotondata, pari a **75 m<sup>2</sup>**, si ottiene:

$$C_{L1} = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (4,35 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} * 75 \text{ m}^2) = 326,25 \text{ €/mese} = \mathbf{330,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **trecentotrenta euro mensili (330 €/mensili)**.

Mentre, avendo calcolato per il magazzino e locale di deposito (sub. 102) e per il posto auto a raso (sub. 152) una superficie lorda complessiva, arrotondata, pari a **10 m<sup>2</sup>**, si ottiene:

$$C_{L2} = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (5,30 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} * 10 \text{ m}^2) = \mathbf{53,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **cinquantatré euro mensili (53 €/mensili)**.

### **DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Considerato che l'occupazione avviene nell'ambito di un procedimento immobiliare, tenuto conto della durata limitata e precaria dell'occupazione stessa, nonché dell'eventuale obbligo di rilascio immediato dei beni da parte degli organi competenti della procedura, e considerando altresì la necessità di garantire la conservazione del bene in buono stato, si ritiene opportuno determinare il canone di locazione applicando una riduzione del 10% ( $K = 0,90$ ) sul valore del canone mensile stabilito, in ragione delle circostanze sopra esposte.

Pertanto, applicando tale riduzione si ha per l'*abitazione civile* (sub. 61):

$$I_{occ 1} = 330,00 \text{ €/mese} * 0,90 (10\%) = 297,00 \text{ €/mese} = \mathbf{300,00 \text{ €/mese}}$$

mentre per il *magazzino e locale di deposito* (sub. 102) e il *posto auto a raso* (sub. 152):

$$I_{occ 2} = 53,00 \text{ €/mese} * 0,90 (10\%) = 47,70 \text{ €/mese} = \mathbf{50,00 \text{ €/mese}}$$

Per quanto sopra illustrato, si quantifica l'eventuale indennità di occupazione (*I<sub>occ1</sub>*) da richiedere all'occupante e per l'**abitazione** (sub. 61) in **trecento euro mensili (300,00 €/mese)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a tremilaseicento euro (3.600,00 €), e in **cinquanta euro mensili (50,00 €/mese)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a seicento euro (600,00 €) per il **magazzino e locale di deposito** (sub. 102) e il **posto auto a raso** (sub. 152).

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 7:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

quesito 7

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (*cf. Allegato 04*), è emerso che sui beni oggetto del presente procedimento risultano attualmente trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli (*cf. Allegato 08*):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**A1. VERBALE DI DEPOSITO DI TABELLE MILLESIMALI** per notar **OMISSIS** del 23.05.1994, rep. n. 221740, trascritto il **09.06.1994** ai nn. 19537/14672, a **favore** e **contro** la **COOP. OMISSIS A RL (OMISSIS (NA))**; c.f.: **OMISSIS** e gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 2 particella 164** e al **foglio 4 particella 74** (*cf. Allegato 08a*);

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **02.05.2025**, rep. n.3910, emesso dal Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **20.05.2025** ai nn. 25444/19714, **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA))**, il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS** e **a favore** della società **OMISSIS OMISSIS S.p.A.** (con sede in **OMISSIS (MI)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 4 particella 441, sub 61** (categoria A/2, scala B, int. 20, piano

5, edificio B4), **sub 102** (categoria C/2, piano S1) e **sub 152** (categoria C/6, piano S1) (cfr. Allegato 08b);

**la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.174/2025;**

**B2. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** (ipoteca totale di € 162.000,00 su con capitale di € 108.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **20.11.2014**, rep. n.2742 e raccolta n. 2176, iscritta il **02.12.2014** ai nn. 53603/4701, **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** della **OMISSIS OMISSIS OMISSIS SOC. COOP. A R.L.** (con sede in **OMISSIS (MI), c.f.: OMISSIS OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 4 particella 441, sub 61** (categoria A/2, scala B, int. 20, piano 5), **sub 102** (categoria C/2, piano S1) e **sub 152** (categoria C/6, piano S1) (cfr. Allegato 08c);

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, e al quale si rimanda integralmente, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato con le rispettive planimetrie catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (Catasto) emergono differenze/difformità soltanto per il magazzino e locale di deposito (*sub. 102*) e per l'autorimessa – posto auto a raso - (*sub. 152*), limitandosi tali discrepanze alla diversa altezza interna riscontrata.

Si rende pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di apposita procedura Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati) e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato planimetrico aggiornato da parte di un tecnico abilitato.

Il costo stimato per l'espletamento di quanto sopra, comprensivo dell'onorario tecnico e dei tributi catastali dovuti, è pari a circa mille euro (€ 1.000,00), fatto salvo quanto potrà essere diversamente valutato dalle parti in sede di interlocuzione preliminare e/o all'esito dell'esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

## **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 5*, e al quale ci si rimanda integralmente, alla luce delle considerazioni sopra esposte e che l'analisi dei beni è stata condotta mediante la sovrapposizione dello stato di fatto rilevato in sede di accesso e la documentazione progettuale rinvenuta e facente parte dell'unico titolo edilizio rinvenuto, ovvero la Concessione di Costruzione n.100/90, emerge, in linea generale, che l'*unità abitativa (sub. 61)* presenta differenze/diformità riconducibili alle modifiche della disposizione planimetrica e alla configurazione dei prospetti (con la diversa dimensione delle aperture esistenti). Relativamente, invece, al *magazzino e locale di deposito (cantinola – sub. 102)* e l'*autorimessa (posto auto a raso – sub. 152)*, si riscontra la mancata divisione e individuazione degli attuali spazi e locali dell'intero piano primo livello sottostrada e la diversa altezza interna rilevata del livello.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 8:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

quesito 8

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>28</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>), e così come certificato dal Responsabile del I Settore del Comune di Melito di Napoli (NA) con nota prot. n. 7107 del 11.02.2026 (cfr. Allegato 06a), risulta che i beni oggetto di procedimento, e così l'intero complesso edilizio di cui sono parte integrante, **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 9:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

quesito 9

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03) e così come certificato dal Responsabile del I Settore del Comune di Melito di Napoli (NA) con nota prot. n. 7107 del 11.02.2026 (cfr. Allegato 06a), risulta che l'area su cui ricade l'intero complesso residenziale, e quindi i beni oggetto di procedimento, **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In

<sup>28</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

---

---

particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (*cf. Allegato 09*) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.**

\*\*\*\*\*

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

quesito 10

I beni oggetto del presente procedimento risultano appartenere a un condominio regolarmente costituito, denominato "**Parco Prima Casa**". In considerazione delle dimensioni e della complessità strutturale del condominio, la gestione delle sue parti comuni e delle singole scale è affidata a soggetto diversi. La parte orizzontale del complesso edilizio, comprendente le aree comuni e gli spazi condivisi, è affidata in qualità di amm.re p.t. all'avv. **OMISSIS OMISSIS**, mentre la gestione della parte verticale, ossia della scala "E2", è di competenza del dott. **OMISSIS OMISSIS**.

A seguito di istanza formalmente trasmessa tramite posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 07.10.2025 a entrambi i soggetti coinvolti (*cf. Allegato 10a*), solo l'amministratore della scala, dott. **OMISSIS OMISSIS**, ha dato riscontro alla richiesta inoltrata. Nonostante i solleciti effettuati mediante contatti informali all'Avv. **OMISSIS OMISSIS**, quest'ultimo non ha fornito alcuna comunicazione.

In riferimento alla gestione della scala "E2", il dott. **OMISSIS** ha comunicato che (*cf. Allegato 10b*):

1. la quota condominiale ordinaria annua per l'abitazione è di cinquecentodiciassette euro (517,00 €/anno) (periodo 01.06.2025 – 31.05.2026, ovvero pari a quarantatre euro e otto centesimi mensili (43,08 €/mese);
2. (...) vi è delibera di costituzione di un fondo cassa lavori straordinari mediante versamento di rate mensili da € 10 cadauna a partire da settembre 25 fino ad agosto 26. (...);
3. negli ultimi due anni vi sono spese condominiali scadute e non pagate per un totale di centodieci euro e ottanta centesimi (110,80 €); di cui settantatré euro (73 €) per la rata straordinaria urgente a seguito dell'ordinanza comunale per la sostituzione di un tratto delle grondaie e trentasette euro e ottanta centesimi (37,80 €) per saldo quote precedente gestione;

4. (...) non vi sono atti giudiziari in corso nei confronti del sig. **OMISSIS** né vertenze legali riguardanti il condominio E2 (...).

Si precisa, altresì, che, nonostante la detta formale richiesta inoltrata tramite posta elettronica certificata in data 07.10.2025, nessuno degli amministratori ha provveduto a fornire copia delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale vigente (cfr. Allegato 10a).

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.**

quesito 11

**criterio e procedimento di stima**

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>29</sup>(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più

<sup>29</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

---

---

diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (income approach), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>30</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*<sup>31</sup> (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>32</sup>.

---

#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

---

In via del tutto preliminare, si ritiene opportuno evidenziare che le attività di ricerca e analisi si sono concentrate in particolare sugli immobili appartenenti alla

---

<sup>30</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8*

<sup>31</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8*

<sup>32</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8*

categoria catastale A/2 (*abitazioni civili*), tenuto conto della destinazione d'uso dell'u.i. principale e risultante dall'ultimo titolo edilizio rilasciato. Tale scelta metodologica è stata motivata dall'esigenza di garantire coerenza tra la situazione urbanistico-amministrativa formalmente assentita e la comparazione estimativa.

Tanto premesso, le indagini, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (1°) semestre 2025 (*cf. Allegato 11a*). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di millecinquanta euro per metro quadrato (1.050 €/m<sup>2</sup>) e milleseicento euro per metro quadrato (1.600 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **milletrecentoventicinque euro per metro quadrato (1.325 €/m<sup>2</sup>)**, per le *Abitazioni civili* in stato conservativo *normale*:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MELITO DI NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO MERIDIONALE

Codice di zona: C4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1600

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1100	L	2,4	3,7	L
Box	NORMALE	590	910	L	2,5	3,8	L

\_valori O.M.I. – anno 2025 semestre 1

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- *Mercato-Immobiliare* ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web [www.Caasa.it](http://www.Caasa.it), indica con riferimento all'intero Comune e per la tipologia (generica) degli *appartamenti* un valore unitario medio di **millequattrocentosessanta euro per metro quadrato (1.460 €/m<sup>2</sup>)**, generalmente compreso in tutta la città tra millesessanta euro per metro quadrato (1.060 €/m<sup>2</sup>) e millesettecentocinquantacinque euro per metro quadrato (1.755 €/m<sup>2</sup>). Il

---

---

quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Melito di Napoli (NA) mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole aumento (+1,34%). È possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 7% negli ultimi 3 mesi, mentre la tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da ville: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi (cfr. Allegato 11b);

- Immobiliare.it ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **millequattrocento euro per metro quadrato (1.400 €/m<sup>2</sup>)**; a Dicembre 2025, con un aumento del 3,40% rispetto a Dicembre 2024 (1.354 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Melito di Napoli (NA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2025, con un valore di millequattrocento euro al metro quadrato (1.400 €/m<sup>2</sup>). Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media milleduecentotrentaquattro euro per metro quadrato (1.234 €/m<sup>2</sup>) al metro quadro (cfr. Allegato 11c);
- Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra milleottantasei euro per metro quadrato (1.086 €/m<sup>2</sup>) e milleottocentotredici euro per metro quadrato (1.813 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **millequattrocentoquarantanove euro per metro quadrato (1.449 €/m<sup>2</sup>)**, per *appartamenti in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. Allegato 11d);
- Idealista ([www.idealista.it](http://www.idealista.it)), portale specializzato in annunci di vendita, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, indica per le *abitazioni* nel comune di Melito di Napoli (NA) un valore unitario medio di **millequattrocentosessantacinque euro per metro quadrato (1.465 €/m<sup>2</sup>)** (rilevamento Dicembre 2025). Dai dati pubblicati circa l'andamento del mercato, si registra una variazione mensile di + 0,7%, trimestrale di + 0,8% e annuale di + 5,3% (cfr. Allegato 11e).

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione, riferiti a immobili censiti

nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a cento metri (100 m.) rispetto alla localizzazione degli immobili oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio duemilaventiquattro (2024) e agosto duemilaventicinque (2025), ultimo mese disponibile al momento della consultazione.

Sono stati individuati complessivamente ventitré (23) atti reperiti, dei quali, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono stati ritenuti pertinenti e utilizzabili ai fini comparativi tredici (13) transazioni, di seguito analiticamente riportate (cfr. Allegato 11f):

TRANSAZIONI					
DATA	zona	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
ott 2024	C2	abitaz. A2 85 mq + box auto C6 13 mq + cantina C2 7 mq	105	160.000,00 €	1.524 €
mar 2024	C2	abitazione A2	112	125.000,00 €	1.116 €
set 2024	C2	abitazione A2	100	140.000,00 €	1.400 €
set 2024	C2	abitazione A2	121	135.000,00 €	1.116 €
ott 2024	C2	abitazione A2	62	67.000,00 €	1.081 €
feb 2025	C2	abitazione A2	108	125.000,00 €	1.157 €
mar 2025	C4	abitazione A2	84	135.000,00 €	1.607 €
mag 2025	C4	abitazione A2	74	70.000,00 €	946 €
mag 2025	C4	abitazione A2 103 mq + box auto C6 16 mq	119	82.000,00 €	689 €
mag 2025	C4	abitazione A2	93	115.000,00 €	1.237 €
lug 2025	C4	abitazione A2	120	175.000,00 €	1.458 €
lug 2025	C4	abitazione A2	93	145.000,00 €	1.559 €
lug 2025	C4	abitazione A2 153 mq + box auto C6 20 mq	173	175.000,00 €	1.012 €

Analizzando le transazioni rinvenute, i prezzi dichiarati variano da sessantasettemila euro (67.000 €) a centosettantacinquemila euro (175.000 €), proporzionali alle dimensioni degli immobili compravenduti e degli accessori (box auto e/o cantinola), i cui valori unitari corrispondenti risultano quindi compresi tra seicentonovanta metri quadrati (690 mq) e milleseicento metri quadrati (1.600 €/mq).

Per concludere, al fine di acquisire **elementi utili alla conoscenza dell'andamento e delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona** sono

---

---

state effettuate indagini dirette sul territorio, integrate dall'analisi e dalla lettura degli annunci di vendita on line e/o pubblicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona (cfr. Allegato 11g). Tali indagini, condotte a scopo meramente informativo, hanno consentito di rilevare i valori richiesti per immobili comparabili a quelli oggetto del presente procedimento. Dall'analisi del contesto di ubicazione dei beni staggiati e in base agli annunci reperiti, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai circa milleduecentotrenta euro per metro quadrato (~ 1.230 €/m<sup>2</sup>) ai circa milleottocentododici euro per metro quadrato (~ 1.812 €/m<sup>2</sup>), in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa (cfr. Allegato 11g).

Confrontando le diverse fonti e i dati raccolti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I. e fornendo quindi un chiaro quadro valutativo dell'intera area di mercato. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi congruo il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **milletrecentoventicinque euro per metro quadrato (1.325 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

#### calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale totale del bene oggetto di vendita forzata è pari a novantotto virgola uno metri quadrati (98,01 m<sup>2</sup>), arrotondabili per comodità di calcolo a **novantotto metri quadrati (98 m<sup>2</sup>)**.

#### stima dei beni

La valutazione dei beni viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V<sub>u.m.</sub>)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **millettecentoventicinque euro per metro quadrato (1.325 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale* e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 1,10** (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata in zona semicentrale e breve distanza dal confine con il territorio comunale di Napoli (NA);

**K<sub>2</sub> = 1,00** (*stato di manutenzione e finiture*): i beni si presentano (nella loro totalità) in ordinarie condizioni di manutenzione e con finiture coerenti con l'epoca di costruzione del complesso. In parte dell'abitazione vi è la presenza di umidità e presenza di muffe (zone e punti freddi);

**K<sub>3</sub> = 0,95** (*dotazione impiantistica*): il magazzino e locale di deposito è dotata di impianto elettrico, apparsi funzionanti ma comunque da revisionare;

**K<sub>4</sub> = 1,10** (*posto auto*): il bene è ubicato al piano primo sottostrada dell'edificio "E", risulta coperto, assicurando una protezione adeguata dalle condizioni atmosferiche

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,00 * 0,95 * 1,10 = 1,149 = \mathbf{1,15}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.325 \text{ €/m}^2 * 1,15 = 1.523,75 \text{ €} = \mathbf{1.524,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.524 \text{ €/mq} * 98 \text{ mq}) = 149.352,00 \text{ €} = \mathbf{150.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di vendita, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V'_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centocinquantamila euro (150.000,00 €)**.

#### adeguamenti alla stima

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza - per la sola abitazione - dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità, mancanze e obblighi vari con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per i costi di ripristino e/o eventuali sanzioni urbanistiche, ecc.; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ( $K_{diff} = 0,90$ ).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 150.000,00 \text{ €} \times 0,90 = \mathbf{135.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centotrentacinquemila euro (€ 135.000,00)**.

#### prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, eventuali oneri condominiali insoluti riguardanti il condominio orizzontale (aree comuni e gli spazi condivisi), nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita<sup>33</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>34</sup>.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 135.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 121.500,00 \text{ €} = \mathbf{120.000,00 \text{ €}}$$

<sup>33</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

<sup>34</sup> Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

---

---

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di centoventimila euro (120.000,00 €).

\*\*\*\*\*

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

quesito 12

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

\*\*\*\*\*

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

quesito 13

Dal certificato storico di residenza acquisito e rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Napoli (NA) in data 01.09.2025, risulta che il debitore esecutato è attualmente residente nel detto Comune con ultima residenza in via gen. Francesco Pinto, n. 54 – quartiere Vicaria - dal 16.10.2015; così alla data del pignoramento notificato in data 02.05.2025 (cfr. Allegato 12).

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Napoli (NA) in data 01.09.2025, risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 09.07.2001, atto n.24, parte I, sez. M, in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162<sup>35</sup>, comma 2, C.C. (cfr. Allegato 13).

\*\*\*\*\*

---

<sup>35</sup> Forma delle convenzioni matrimoniali.

## LOTTO UNICO DI VENDITA

**piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Melito di Napoli (NA) all'attuale via Circumvallazione Esterna n.20/A, all'interno del complesso edilizio denominato "Parco Prima Casa", e precisamente:

- **abitazione di tipo civile** in appartamento al piano quinto (5°), scala B (E2); composto da **ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, due camere e un bagno**, oltre a **due balconi**; distinta al N.C.E.U. **foglio 4 particella 441 sub 61, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani**; confinante a **nord** e a **est** con area esterna (area esterna condominiale), a **sud** con altra u.i.u. e a **ovest** con altra u.i.u. e cassa scale;
- **magazzino e locale di deposito** (cantinola) al piano primo sottostrada (S1); composto da un **unico vano**; distinto al N.C.E.U. **foglio 4 particella 441 sub 102, cat. C/2, classe 1, consistenza 6 mq**; confinante a **nord** con area di passaggio comune, a **sud** con muro di confine, a **est** e a **ovest** con altre u.i.u.;
- **autorimessa** (posto auto a raso) al piano primo sottostrada (S1); composta da uno stallo di sosta orizzontale a livello del terreno dell'area di manovra del piano; distinto al N.C.E.U. **foglio 4 particella 441 sub 152, cat. C/6, classe 2, consistenza 11 mq**; confinante a **nord** e a **sud** con spazio di manovra, a **est** con altra u.i.u. (sub. 151 altra ditta) e a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 153 altra ditta);

con (...) *ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, così come "visto e piaciuto"* (...).

**Dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali disponibili si sono evidenziate alcune differenze/difformità.** In particolare, e in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica degli elaborati stessi, **non si evidenziano differenze/difformità significative riguardo l'unità abitativa, mentre per il magazzino e locale di deposito (cantinola) e per l'autorimessa (posto auto a raso) la diversa altezza interna rilevata.**

L'area su cui insiste l'intero complesso di edilizia economica e popolare, come certificato dal Responsabile del I Settore del Comune di Melito di Napoli (NA) con nota prot. n. 7107 del 11.02.2026, ricade all'interno del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in parte nella zona territoriale omogenea D - industriale esistente e di ampliamento – e in parte nella zona omogenea territoriale E – agricola. È stato realizzato nell'ambito di un intervento di edilizia residenziale nel P.E.E.P., a seguito della (...) *Convenzioni per la costituzione del diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71* (...) e risulta edificato in virtù di **Concessione di Costruire n. 100 del 04.05.1990, prot. n.2889**. A seguito delle sovrapposizioni tra lo stato attuale degli immobili e il grafico specifico allegato al detto titolo, si rilevano, in generale, per l'abitazione, **la variazione della**

---

---

**configurazione interna dell'unità** (con diversa distribuzione degli ambienti, con l'apertura/chiusura di nuovi vani porta e di differimento di altri) e **la modifica dei prospetti esterni** (con la diversa dimensione di alcune aperture, e quindi del disegno architettonico delle facciate), mentre per il **magazzino e locale di deposito** (cantinola) e all'**autorimessa** (posto auto a raso) si rileva **la mancata divisione e individuazione degli attuali spazi e locali dell'intero primo livello sottostrada e la diversa altezza interna rilevata** del livello.

**Non sono stati rinvenuti il Certificato di Agibilità/Abitabilità e né, per l'abitazione, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 120.000,00 (centoventimilaeuro)**

\*\*\*\*\*

---

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.79 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie dei beni staggiti, elaborati planimetrici e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 20.11.2014, rep. n.2741 e raccolta n.2175, trascritto il 02.12.2014 ai nn.53602/36899; **b.** n.t. atto di **ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA** del 12.10.1994, rep. n.225607 e raccolta n. 50136, trascritto il 19.10.1994 ai nn.30652/23142; **c.** n.t. atto di **COMPRAVENDITA** del 07.03.1990, rep. n.169147, trascritto il 16.03.1990 ai nn.10140/7903; **d.** n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 29.03.1990, rep. n.169675, trascritto il 04.06.1990 ai nn.18797/14247;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. istanza accessi atti protocollata E.S., ricevute di protocollo n.0027155 del 08.10.2025 e n.0000177 del 05.01.2026 e attestazione U.T.C. prot. n. 7107 del 11.02.2026; **b. Concessione di Costruire n. 100 del 04.05.1990**, elaborati grafici e documentazione varie fornita dall'U.T.C.; **c.** attestazione *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - UOD 50.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia prot. n. 0425665 del 02.09.2025*; **d. Attestazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli**, prot. n.0021121-P del 17.09.2025;

- **all.07 – Documentazione - occupanti:**

a. **contratto di locazione** ad uso abitativo; **b. certificati storici di residenza e certificato di stato di famiglia;**

- **all.08 - Note delle formalità:**

a. n.t. – **VERBALE DI DEPOSITO TABELLE MILLESIMALI** del 23.05.1994, rep. n.221740, trascritto il 09.06.1994 ai nn.19537/14672; **b.** n.t. – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 02.05.2025, rep. n.3910, trascritto il 20.05.2025 ai nn.25444/19714; **c.** n.i. – **IPOTECA VOLONTARIA** del 20.11.2014, rep. n.2742 e raccolta n. 2176, iscritta il 02.12.2014 ai nn.53603/4701;

- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.10 – Riscontro amm.re protempore**

a. Richiesta informazioni condominiali e ricevute di avvenuta consegna; **b.** riscontro dott. PALUMBO;

- **all.11 – Valori di mercato reperiti;**

---

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); c. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); d. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); e. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.idealista.it](http://www.idealista.it); f. consultazione valori immobiliare dichiarati - O.M.I.; g. annunci di vendita reperiti;

- **all.12 – Documentazione Anagrafica** - debitore;  
certificato storico di residenza;
- **all.13 – Documentazione Stato Civile** - debitore;  
Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- **all.14 - Elaborati grafici** (n.7 tavole);
- **all.15 - Documentazione fotografica.**

\*\*\*\*\*

Con osservanza

**OMISSIS (OMISSIS)**, 12.02.2026

l'esperto stimatore  
**OMISSIS**