

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro

XXXXXXXX XXXXXXXX

N. 32/25 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Monica Marrazzo

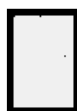


RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Bene ubicato in MELITO DI NAPOLI (NA)

Prossima udienza 03.02.2026



arch. Luigi Del Vecchio

Vicolo A. De Negri 22 – 81100 Caserta (CE) - Tel.: 347.6221139 - Tel/fax: 0823 1293281

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1436

C. F. DLV LGU 72L01 B963C P. IVA 03333100612

INDICE

1. Premessa;
2. Espletamento delle operazioni;
3. In risposta al verbale di incarico peritale;
4. Elenco degli allegati;
5. Conclusioni.

PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott.ssa Monica Marrazzo** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, in data 10.06.2025 conferiva al sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio** l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 32/2025 RGE, promosso da **XXXXXXXX** contro **XXXXXXXX** **XXXXXXXX**.

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopone ad esecuzione la seguente unità immobiliare:

*“**piena proprietà** dell'unità immobiliare (...) facente parte del fabbricato sito in Melito di Napoli (NA) alla contrada Monacelle ed avente accesso dalla Traversa Privata che si diparte da Via Circumvallazione Esterna n. 23 e precisamente: sull'appartamento al piano primo sul rialzato int. 5, con ingresso a sinistra salendo le scale, composto da soggiorno, cucina, due camere, wc e corridoio di disimpegno, confinante con ballatoio e cassa scala, con cortile comune, con viale comune e con appartamento sub 4, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 4, Via Circumvallazione Esterna n. 23, P/1, particella 705/sub 5, cat. A/2, classe 3, vani 4, r.c. euro 247,90.**”*

In risposta al verbale d'incarico peritale e così come contenuto nella “SEZIONE A” dello stesso, il sottoscritto ha ottemperato agli adempimenti così come descritti; dall'esame della documentazione depositata si rileva quanto segue:

- Vi è **certificazione notarile delle iscrizioni e delle trascrizioni**, depositata in data 30.01.2025 correttamente estesa al periodo anteventennale che precede il pignoramento e risalente all'ultimo atto originario al ventennio.

Eseguite tutte le verifiche del caso, il sottoscritto ha provveduto in via del tutto preliminare con il deposito del modulo di verifica della completezza della documentazione entro i termini previsti.

Il giorno 14.07.2025, iniziavano le operazioni in Melito di Napoli, presso l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione; sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxxxx e la sig.ra Xxxxxxxx xxxxxxxx la quale consentiva l'accesso. In tale occasione è stato

eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare utile per meglio descriverla nella presente relazione di stima.

IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità 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.l.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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

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

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

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.l.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**.

Il bene oggetto di pignoramento è individuato come segue:

1) **Appartamento** in Melito di Napoli (NA) in via Circumvallazione Esterna n. 73, piano primo, così distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 4, p.lla 705, sub. 5**, cat. A/2, cons. 4 vani, rend. € 247,90;

catastalmente intestata a:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata a XXXXX il XXXXXX; (*Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni*)

1.a) In riscontro ai dati catastali così come sopra riportati si provvede con l'accertamento degli stessi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto.

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

*“piena proprietà dell'unità immobiliare (...), riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 4, Via Circumvallazione Esterna n. 23, P/1, particella 705/sub 5, cat. A/2, classe 3, vani 4, r.c. euro 247,90.**”*

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Sezione B - Immobili

- **Unità negoziale n.1:**

Immobile n.1 – Melito di Napoli (NA) – fabbricati - **Foglio 4, P.lla 705, sub. 5;**

Sezione C - Soggetti

A favore:

-

. con sede in XXXXX (NA); (*per la quota di 1/1*)

Contro:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata a XXXXX il XXXXXX; (*per la quota di 1/1*)

Dati contenuti nei titoli di acquisto

L'unità immobiliare in Melito di Napoli distinta in catasto fabbricati al **foglio 4, p.lla 705, sub. 5** è pervenuta a **XXXXXXXX XXXXXXXX** in virtù di atto di **compravendita** per notaio XXXX XXXXX del XXXXXXXX, rep. N. XXXX e racc. n. XXXX, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

1.b) Esatta individuazione del fabbricato

Ad evasione del presente quesito, il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale della SOGEI con foto aerea; da tale operazione grafica si rileva che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita ricade correttamente su porzione di suolo distinta con **mappale 705**; si riporta immagine contenente la detta sovrapposizione grafica.



Immagine n. 1 – Sovrapposizione aerofoto con catastale

1.b) Formazione del lotto di vendita

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO (1000/1000 di proprietà), ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA), via Circumvallazione Esterna n. 73, piano primo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere un locale WC della superficie utile interna pari a **mq 53.36**.

Unità distinta in Catasto Fabbricati:

- Foglio 4, p.lla 705, sub. 5, cat. A/2, cons. 4 vani, rend. € 247,90;

Coerenze:

- a sud: unità immobiliare sub. 4/corpo scala comune;
- a nord: cortile comune/particella 110;
- ad est: cortile condominiale/particella 523;
- a ovest: cortile condominiale/particella 542.

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.

2.a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO (1000/1000 di proprietà), ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA), via Circumvallazione Esterna n. 73, piano primo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere un locale WC della superficie utile interna pari a **mq 53.36**.

Unità distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 4, p.lla 705, sub. 5**, cat. A/2, cons. 4 vani, rend. € 247,90;

Coerenze:

- a sud: unità immobiliare sub. 4/corpo scala comune;
- a nord: cortile comune/particella 110;
- ad est: cortile condominiale/particella 523;
- a ovest: cortile condominiale/particella 542.

2.b) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima è ubicata al piano primo di un fabbricato costituito da sette unità immobiliari che si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato con copertura a falde inclinate, realizzato con intelaiatura in c.a. con solai in latero cemento, ultimato nell'anno 2003.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è raggiungibile varcando un primo cancello che apre sulla via circumvallazione esterna che immette nella porzione di cortile pertinenziale ai fabbricati di cui alle p.lle 155 e 110 e quindi all'ulteriore cancello che fornisce l'accesso al cortile condominiale del fabbricato ove è situato il portoncino d'ingresso del corpo scala del fabbricato.

L'appartamento in oggetto è raggiungibile superando le rampe di scale oppure utilizzando il locale ascensore che apre sui pianerottoli intermedi.

Varcata la soglia d'ingresso dell'appartamento, ci si immette in un piccolo locale d'ingresso/disimpegno che apre direttamente nel locale soggiorno/cucina; l'unità abitativa si compone inoltre di due camere ed un locale WC ed è perimetrata per tre lati da un balcone prospiciente i lati nord, est ed ovest.

Gli ambienti principali dell'abitazione fruiscono di aperture finestre e porte-finestre che garantiscono buona luminosità naturale ed il giusto ricircolo di aria; complessivamente l'insieme si

presenta in buono stato di manutenzione, con caratteristiche costruttive e dei materiali rispecchiano quelle dell'epoca di realizzazione. Seguono alcuni riflessi fotografici delle unità immobiliari in oggetto.



Fotografia 1 – Ingresso su via Circumvallazione esterna



Fotografia 2 – Ingresso su cortile comune



Fotografia 3 – Prospetto nord



Fotografia 4 – Corpo scala



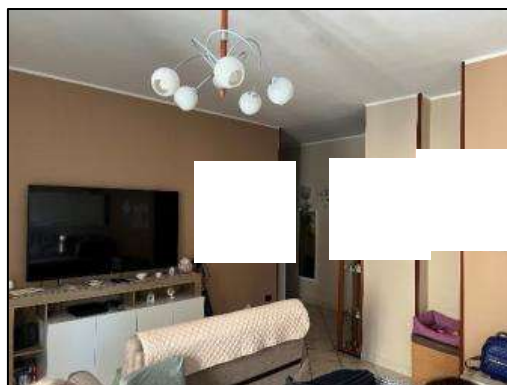
Fotografia 5 – Ingresso appartamento



Fotografia 6 – locale ingresso



Fotografia 7 – Cucina soggiorno



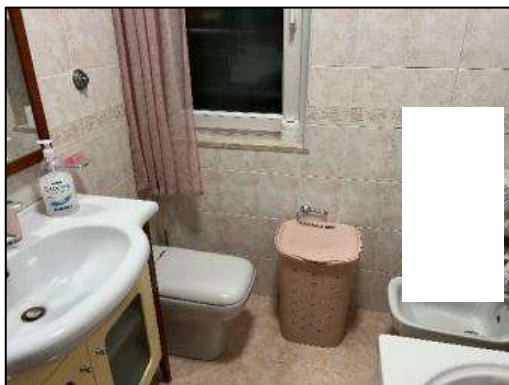
Fotografia 8 – Cucina soggiorno



Fotografia 9 – Camera



Fotografia 10 – Camera

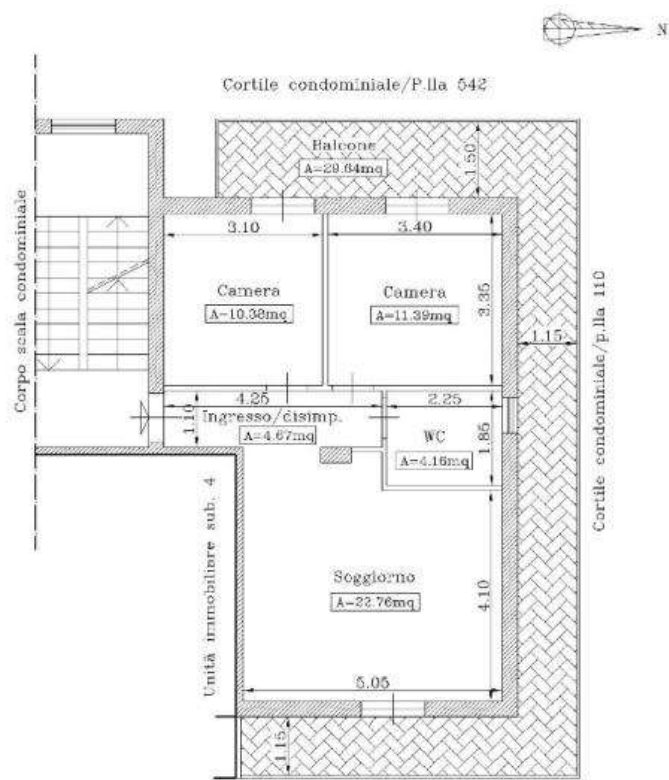


Fotografia 11 – Locale WC



Fotografia 12 – Balcone

Segue immagine contenente la planimetria del lotto oggetto di vendita.



Cortile condominiale/P.la 523

Immagine n. 2 – Pianta

Caratteristiche zona: *periferica, prevalentemente residenziale, traffico veicolare sostenuto, parcheggi su strada sufficienti, distante dal centro cittadino, scuole, farmacie, presenza sufficiente di attività commerciali di vendita al dettaglio.*

Principali collegamenti pubblici: *linee autobus su via Circumvallazione Esterna.*



Immagine n. 3 – Punti di interesse (POI)

CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: c.a. in opera;

Strutture: telaio in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in alluminio di recente realizzazione con persiane esterne alla romana in buono stato;

Infissi interni: in legno in buono stato;

Pavimentazione: piastrelle in gres, in buono stato;

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica in buono stato;

Tramezzature interne: laterizi forati, con intonaco a gesso tinteggiate, in buono stato;

Tompagnatura esterna: Rivestimento in marmo, in buono stato;

Protezione oggetti: Ringhiera in ferro, in buono stato;

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente, funzionante;

Gas: presente, alimentazione sola cucina;

Idrico: presente, funzionante;

Termico: presente, funzionante.

2.c) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

“Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.” Def. 2.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.

Il sottoscritto ritiene di poter adottare il sistema di misurazione delle superfici così come previsto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (Def. 4.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.), per il quale la superficie commerciale viene determinata come segue:

- a)** dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- b)** dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;

- autorimessa/garage, 50%;

- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%;
con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

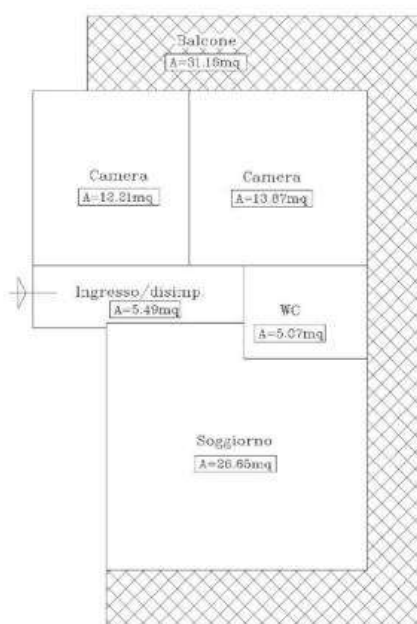


Immagine n. 4 – Schema delle superfici

Di seguito è riportata opportuna tabella contenente i valori delle aree lorde al mq riferite ai singoli ambienti, dai quali si determina la superficie commerciale dell'unità immobiliare, nonché le caratteristiche espositive e lo stato di conservazione.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
Piano primo <i>h=2.90ml</i>					
Ingresso/Disimp.	5.49mq	1.00	5.49mq		<i>Buone</i>
Soggiorno/Cucina	26.65mq	1.00	26.65mq	Est	<i>Buone</i>
Camera	13.87mq	1.00	13.87mq	Ovest	<i>Buone</i>
Camera	12.21mq	1.00	12.21mq	Ovest	<i>Buone</i>
WC	5.07mq	1.00	5.07mq	Nord	<i>Buone</i>
Balcone	31.16mq	0.30	9.34mq		<i>Buone</i>

Non essendo costituito alcun condominio, le parti comuni sono regolate ai sensi dell'art. 117 del codice civile salvo titoli diversi.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

3.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Napoli e cioè:

- Estratto di mappa;
- Scheda planimetrica u.i.u;
- Visura storica per immobile catasto fabbricati.

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione è distinta in Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio 4, p.lla 705, sub. 5**, cat. A/2, cons. 4 vani, rend. € 247,90;

catastralmente intestata a:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata a **XXXXX** il **XXXXXX**; (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 4, p.lla 705, sub. 5

Dal 02.04.2024

Esecuzione Immobiliare promossa da .

contro XXXXXXXX XXXXXXXX

n.334/24 R.G.E.

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
4	705	5	A/2	4 vani	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/07/2024 Pratica n. NA0244509 in atti dal 02/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 244509.1/2024)
annotazioni					

Dal 09.11.2015

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
4	705	5	A/2	4 vani	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie.
annotazioni					

Dal 07.04.2003

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
4	705	5	A/2	4 vani	VARIAZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 368707 in atti dal 07/04/2003 PROPOSTO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2301/A.1/2003)
annotazioni					

Dal 07.04.2003

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
4	705	5	A/2	4 vani	COSTITUZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 368704 in atti dal 07/04/2003 COSTITUZIONE (n. 2301.1/2003)
annotazioni					

3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 4, p.lla 705, sub. 5

dal 13.09.2005:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata a **XXXXXX** il **XXXXXX**; (*Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni*)

dal 25.07.2003:

- **XXXX XXXX** nato a **XXXX** il **XXXXXX**; (*Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*)
- **XXXX XXXX** nata a **XXXX** il **XXXXXX**; (*Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*)

dal 07.04.2003:

- **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXX**; (*Proprietà 1000/1000*)

3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

Eseguito il confronto tra quanto rilevato e quanto contenuto nella scheda planimetrica catastale è possibile asserire che **si rilevano difformità planimetriche** che consistono in:

- Assenza del tramezzo posto tra locale disimpegno e soggiorno/cucina;

- Mancata rappresentazione di porzione di balcone.

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto riportato nella scheda catastale.

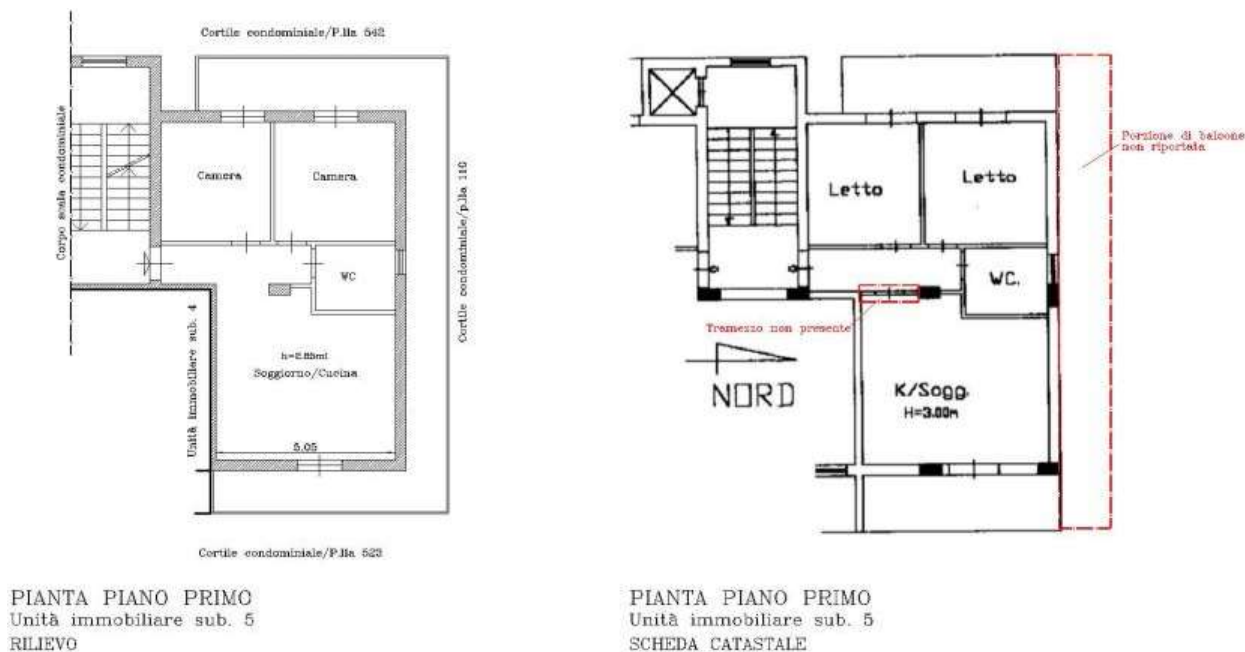


Immagine n. 5 – Confronto planimetrico

Occorrerebbe pertanto eseguire l'**aggiornamento planimetrico** a mezzo pratica DocFa a firma di tecnico abilitato e previa presentazione di eventuale pratica urbanistica avente un costo stimato pari a **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti.

3.e) ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI

- 1) *dati catastali contenuti nell'atto di **pignoramento** e nell'atto di acquisto: coerenti;*
- 2) *dati contenuti nelle **schede catastali**: coerenti;*
- 3) *dati catastali nell'atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione** con dati catastali attuali: coerenti.*

Gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita così come specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuto nel titolo traslativo **sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte.**

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 e se tale riserva sia stata trascritta e se l’usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest’ultimo.

Si riportano gli estremi degli atti di rogito utili a tracciare la cronistoria ventennale.

TITOLARE dal 13.09.2005: XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX, per la quota di **piena proprietà di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Pubb. Uff.: notaio XXXX XXXXX	Data:	XXXXXXX	Rep. n°:	XXXX/XXXX
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	

Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	Data:	xxxxxx	N° par/gen	xxxx/xxx
---	-------	--------	------------	----------

Il titolo si riferisce a **compravendita** contro **Xxxx xxxx** nato a **Xxxx** il **xxxxxx** e **Xxxx xxxx** nata a **Xxxx** il **xxxxxx**, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 4, p.lla 705, sub. 5.**

Nel corpo del titolo si legge: “*appartamento al piano primo (sul rialzato) int. 5, con ingresso a sinistra salendo le scale, composto da soggiorno-cucina, due camere, Wc e corridoio di disimpegno, confinante con ballatoio e cassa scala, con cortile comune, con viale comune e con appartamento sub. 4; riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli – Comune di Melito di Napoli – catasto fabbricati – al foglio 4 – (...) 705/sub.5 – cl.3 – vani 4 – RC. Euro 247,90*”.

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

TITOLARI dal 25.07.2003 al 13.09.2005: **Xxxx xxxx** nato a **Xxxx** il **xxxxxx** e **Xxxx xxxx** nata a **Xxxx** il **xxxxxx**, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni.

Pubb. Uff.: notaio xxxxxxxx	Data:	xxxxxx	Rep. n°:	xxxxxx
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	Data:	xxxx	N° par/gen	xxx/xxx

Il titolo si riferisce a **compravendita** contro _____ con sede in **xxxxxx**, dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 4, p.lla 705, sub. 5.**

Si allega nota di trascrizione.

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:**

Esecuzione Immobiliare promossa da .

contro XXXXXXXX XXXXXXXX

n.334/24 R.G.E.

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 comunicò 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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà 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 obbligazioni 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 difficoltà);

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 abusive 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

Il sottoscritto per le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, ha inoltrato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Melito di Napoli, richiesta di presa visione ed estrazione di copie, registrata con prot. n. 25124/2025 del 22.09.2025, circa le pratiche edilizie inerenti la porzione immobiliare oggetto di vendita e successivo **sollecito di riscontro**, inviato a mezzo PEC in data 27.11.2025 ed acquisita con prot. n. 35002 del 27.11.2025, relativo ad eventuali provvedimenti urbanistici e sanzionatori emessi dall'Ente.

5.a.) Provvedimenti urbanistici autorizzativi/epoca di realizzazione

Dalla documentazione in atti si rileva che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare risulta realizzato in virtù del seguente titolo:

- **Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxx**, giusta richiesta presentata in data xxxxx, prot. n. xxxxx dalla **Xxxxx xxx** con sede in xxxxx, nella persona dell'amm.re unico **Xxxx xxxx**, nata a **Xxxxx (xx)** il xxxxx, per la realizzazione di un **opificio artigianale con annessa residenza ed ufficio**, composto da: *"piano interrato adibito a garage, piano terra costituito da n. 1 laboratorio, piano primo costituito da n. 1 abitazione, nonché relativa copertura a falde inclinate."*

Il progetto di cui al citato titolo autorizzativo prevedeva pertanto la **realizzazione di un opificio industriale**, con annessa residenza e ufficio, costituito da piano interrato, piano terra e primo con copertura a falde inclinate per una **cubatura di progetto pari a mc 1.049,08**, per una **altezza fuori terra pari a 6.60ml**; vi è comunicazione di inizio lavori prot. n. xxx del xxxxx.

5.b.) Difformità urbanistiche

Dalla documentazione in atti emerge inoltre quanto segue:

- In data xxxxxx vi è notifica al dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Melito inviata dalla Procura della Repubblica, con cui si invitava l'Ufficio ad eseguire un **sopralluogo** presso il fabbricato di cui alla C.E. xxxx;
- In data xxxxxxxxxxxxxx, vi è richiesta di **sopralluogo** inviata dal responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Melito di Napoli con lettera prot. n. xxxx al comandante della P.M.;
- Vi è **verbale di sopralluogo** del xxxx prot. n. xxxx, redatto dagli agenti di P.M. e dal personale del Settore Urbanistica del Comune di Melito di Napoli con il quale si riscontrava quanto segue: *"Allo stato l'immobile si presenta completo ai piani terra, primo e secondo ed in corso di completamento il piano terzo (ultimo), essendo state realizzate le strutture portanti in c.a., le tompagnature esterne in blocchi di laterizio forati e le tramezzature divisorie interne all'unità immobiliare, gli intonaci, gli impianti. Allo stato non sono stati realizzati i pavimenti, i rivestimenti ed il completamento dei servizi igienici (pezzi igienici e*

rubinetterie) Il fabbricato è costituito da piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo (con solaio di copertura a falde inclinate).

Rispetto ai grafici di cui alla concessione in oggetto presenti nella pratica si sono riscontrate le seguenti difformità: forma del lotto:

le dimensioni del lotto riportate sui grafici non corrispondono a quanto rilevato sul posto:

dimensioni reali m 20 x 25.00 circa per complessivi mq 500;

dimensioni riportate sui grafici m 24.15 x m 29.00 per complessivi mq 700.35

distanze dai confini

-lato nord distanza dai confini del manufatto realizzato m 3.70 a fronte degli assentiti m.6.00

-lato sud distanza dai confini del manufatto realizzato m 3.45 a fronte degli assentiti m.6.00

-lato est distanza dai confini del manufatto realizzato m 4.90 a fronte degli assentiti m.6.00

-lato ovest distanza dai confini del manufatto realizzato m 4.85 a fronte degli assentiti m. 8.80

Altezze:

1- Il piano cantinato risulta di superficie utile mq 284.27, a fronte della superficie assentita di mq 143,5, il tutto per un'altezza utile m. 2.70 a fronte degli assentiti m 2.50. All'atto del sopralluogo tale livello risultava in corso di completamento e con massetto in cis al piano calpestio;

2 - Al piano terra, risulta altezza interna m 2.90, misurata al solaio di calpestio in luogo della altezza assentita di m.3.50.

3 - Al piano primo risulta altezza interna di m 2,99 in luogo della altezza assentita di m. 2.70;

4 - Al piano secondo in luogo del sottotetto non abitabile risultano realizzate n.2 unità abitative, con altezza interna di m 2,90 il tutto per complessivi mq 181.28.

5- Al piano terzo, è in corso di realizzazione n. 1 unità immobiliare, completamente abusiva per complessivi mq 172,84 lordi con altezza interna minima di m. 2.50 ed altezza massima m 3.00;

6 – L'altezza complessiva dell'immobile misura (dai suolo alla gronda del terzo piano) m. 11,95 in luogo degli assentiti m 7.00.

Cubature:

1- In luogo della cubatura assentita per complessivi mc 1049.08, risulta realizzata (fuori terra), ai piani terra, primo, secondo e terzo, la seguente cubatura: mc 2266.17.

2- In luogo della cubatura assentita, entro terra, di mc 401.80 sono stati realizzati mc 852.81.

Destinazione d'uso

In luogo dell'opificio artigianale assentito sono stati realizzati n. 7 appartamenti per civile abitazione oltre piano garage.

Viste le **totali difformità riscontrate** relative alle altezze, alle cubature, ai prospetti, ai cambi di destinazione d'uso. l'intero immobile è stato sottoposto a sequestro con verbale a parte.”.

- Vi è verbale di sequestro del xxxx eseguito dal Comando di Polizia Municipale del Comune di Melito di Napoli;
- Vi è Ordinanza di sospensione lavori e demolizione n. xx del xxxx prot. n. xxxx.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta **domanda di Sanatoria Edilizia** ai sensi della Legge 326/2003 e L.R. 10/2004 prot. n. xxxx del xxxx inoltrata da Xxxx xxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxx, per ***“Cambio di destinazione d'uso dell'unità posta al piano primo a sinistra del vano scala in appartamento e piccolo ampliamento in difformità alla C.E. n. xxxx”***.

Per la detta domanda di sanatoria vi è stato **avvio del procedimento di diniego** emesso dal Settore Urbanistica del Comune di Melito di Napoli prot. n. xxxxx del xxxxx, ove si concedeva alla sig.ra Xxxxxxxx xxxxxxxx termine di **30 giorni successivi al ricevimento dell'atto** per produrre eventuali controdeduzioni.

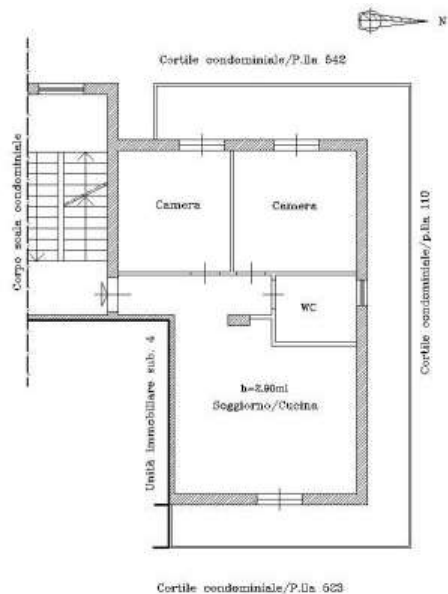
In data xxxxx, prot. n. xxxxx, vi è **trasmissione di documentazione integrativa** da parte della sig.ra Xxxxxxxx xxxxxxxx.

Nessun altro documento si rileva all'interno dei faldoni visionati.

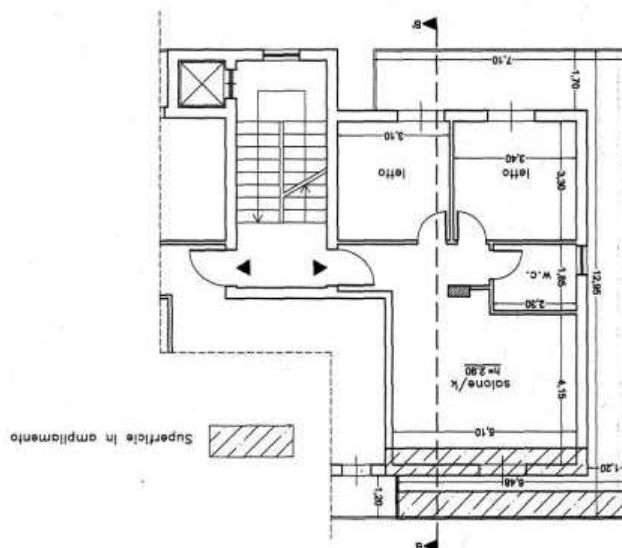
NOTA

Il sottoscritto, al fine di ricevere tutte informazioni relative allo stato della detta pratica di condono edilizio prot. n. xxxx del xxxx, oltre che di tutti gli ulteriori provvedimenti successivi all'avvio del procedimento prot. n. xxxxx del xxxxx, si è recato numerose volte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melito di Napoli senza avere alcun riscontro utile. In data 27.11.2025 ha provveduto con l'inoltro di una PEC di **sollecito**, al fine di ottenere tutti i riscontri necessari, acquisita con prot. n. 35002 del 27.11.2025; **alla data odierna l'Ufficio Urbanistica nulla ha comunicato allo scrivente.**

Dal confronto planimetrico eseguito tra quanto rilevato e quanto contenuto nei grafici di cui alla pratica di condono edilizio prot. n. xxxx del xxxx, non si rilevano difformità.



PIANTA PIANO PRIMO
Unità immobiliare sub. 4
RILIEVO



PIANTA PIANO PRIMO
Unità immobiliare sub. 5
COME DA PRATICA DI CONDONO prot. n. 21815 del 10.12.2004

Immagine n. 6 – Confronto planimetrico

Ai sensi del vigente P.R.G.C. del Comune di Melito di Napoli, approvato con D.P.A.P. n. 12 in data 06.10.1987, si rileva che l'area su cui sorge l'intero complesso condominiale ricade in **Zona "D1"** – *industriale esistente e di ampliamento*.

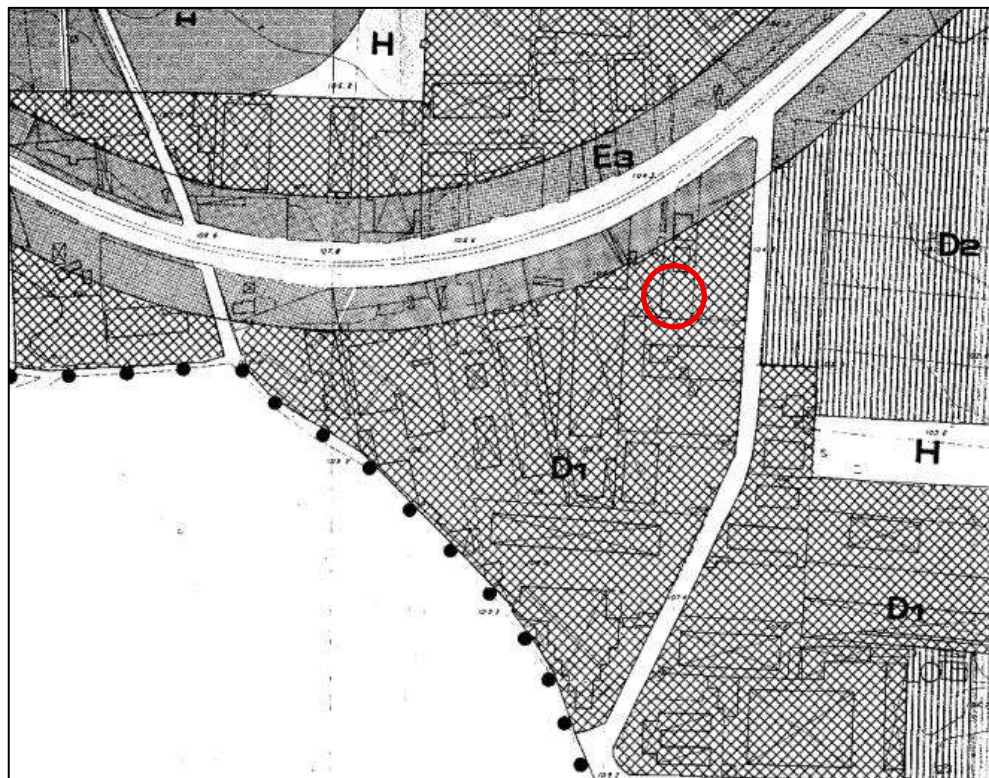


Immagine n. 7 – Stralcio PRGC con individuazione della zona

5.c.) Attestato di Prestazione Energetica

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., circa l'unità immobiliare in oggetto **non si rileva alcun Attestato di Certificazione Energetico (ACE) o Attestato di Prestazione Energetica (APE)**; il costo per l'eventuale redazione del documento è pari a **€ 250,00**.

Si allega l'estratta documentazione urbanistica così come specificata nell'elenco degli allegati.

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.).

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dalla debitrice esecutata unitamente al proprio nucleo familiare.

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

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro XXXXXXX XXXXXXX

n.334/24 R.G.E.

che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZ. 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.

SEZ. 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).
 - a. 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);
 - b. 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).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- A.1. Domande Giudiziali: **Nessuna.**
- A.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno.**
- A.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna.**
- A.4. Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Nessuno.**
- A.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno.**

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

- B.1. Iscrizioni Ipotecarie:

Ipoteca volontaria

N. part/gen 16319/50079 in data 15.15.2015 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Napoli 2

A favore di:

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- Catasto Fabbricati, Comune di Melito di Napoli, Foglio 4, p.lla 705, sub. 5

Ipoteca in rinnovazione

N. part/gen 5762/36212 in data 15.07.2025 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Napoli 2

A favore di:

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- Catasto Fabbricati, Comune di Melito di Napoli, Foglio 4, p.lla 705, sub. 5

B.2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Pignoramento

N. part/gen xxxxx/xxxxx in data xxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di:

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Melito di Napoli, Foglio 4, p.lla 705, sub. 5*

Per il pignoramento di cui in precedenza, così come verificato dal custode giudiziario, **non risulta alcuna iscrizione a ruolo** e quindi alcuna procedura esecutiva pendente.

Pignoramento

N. part/gen xxxxx/xxxxx in data xxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di:

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Melito di Napoli, Foglio 4, p.lla 705, sub. 5*

B.3. *Altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

B.4. *Difformità urbanistico-edilizie: Nessuna.*

B.5. *Difformità catastali: aggiornamento planimetrico a mezzo pratica DocFa a firma di tecnico abilitato e previa presentazione di eventuale pratica urbanistica avente un costo stimato pari a € 500,00.*

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.

Il suolo su cui ricade il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Melito di Napoli e da accertamenti eseguiti **non risulta di natura demaniale.**

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

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

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

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro XXXXXXX XXXXXXX

n.334/24 R.G.E.

Il suolo su cui ricade il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Melito di Napoli e da accertamenti eseguiti non emergono elementi circa l'esistenza di **censi, livelli od usi civici**.

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.

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna;*
- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *Nessuna;*
- Spese condominiali scadute ed insolte ultimi due anni: *Nessuna;*
- Altre spese: *Nessuna;*
- Cause in corso: *Nessuna.*

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 ACQUISTA, 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 insolte.

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.*

VALUTAZIONE DEL LOTTO

11.a) Considerazioni

Dalla documentazione urbanistica acquisita emerge che allo stato attuale, per l'unità immobiliare oggetto di vendita vi è stata comunicazione recante prot. n. xxxxx del xxxxx, inerente **l'avvio del procedimento di diniego dell'istanza di condono edilizio**, nel corpo della quale veniva specificato che *“il termine per produrre eventuali controdeduzioni al presente avvio del procedimento, resta fissato nel 30° giorno successivo al ricevimento dell'atto”*; considerato che l'integrazione documentale fornita dalla sig.ra XXXXXXX è avvenuta in data xxxxx con prot. n. xxxxx, che successivamente non è stata prodotta alcun'altra documentazione, che alla data odierna **non risulta rilasciato alcun titolo edilizio**, che la pratica di condono di cui in precedenza **non risulta formalmente definita** e che pertanto permangono le difformità rilevate dall'Ente in sede di accertamento e sopralluogo.

Considerato inoltre che alla data odierna, tutte le richieste di informazioni utili al caso in esame inoltrate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melito di Napoli, anche con comunicazione di sollecito inoltrata a mezzo PEC, **sono rimaste prive di riscontro**; il sottoscritto, per tutto quanto considerato ed esaminato, vista la documentazione urbanistica in atti e considerato tutto quanto sopra, procederà con la stima del bene attraverso la **determinazione del valore d'uso**.

11.b) determinazione del valore d'uso

Il valore d'uso è il criterio legato all'utilità presumibilmente ricavabile dal bene e si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi che scaturiscono dall'utilizzo continuativo di un bene immobile e dalla sua alienazione al termine della vita economica. Il concetto di valore d'uso è basato sulla valutazione soggettiva, **non derivante dal mercato**, dell'utilizzazione economica di un bene immobile oggetto di valutazione; il calcolo potrebbe assumere le sembianze di una valutazione soggettiva di una stima costi benefici per un investitore, poi scontati secondo criteri interni agli investitori stessi. Non si tratta di una valutazione rigorosa che stimi il valore di mercato di un investimento, bensì mira solo a valutare un progetto o a comparare opportunità di investimento alternative.

Nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa, il valore in uso (*value in use*) esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore. A volte è chiamato *“valore per un particolare proprietario o utilizzatore”* ed è un **valore non correlato al mercato** nel suo insieme.

Si calcolerà quindi il valore d'uso attraverso il metodo del Discounted Cash Flow.

Il Discounted Cash Flow, o DCF, è il criterio di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo medio o medio-lungo: 10, 15-20 anni. Alla base di questo criterio è il concetto che l'investitore è disposto a pagare per un bene il valore corrispondente all'attualizzazione di tutti gli incassi ed i costi generati dallo stesso, in un periodo prefissato, al tasso di rendimento atteso, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Il grado di rischio dell'investimento immobiliare deriva direttamente da tutti gli elementi (tipologia, ubicazione, stato locativo, dimensioni, ecc.) che caratterizzano il bene.

Definizioni (linee guida ABI e C.V.I. Tecnoborsa)

Canone di mercato (ABI)

Il canone di mercato netto è il reddito di un immobile al netto delle deduzioni per i costi a carico del proprietario, calcolati su base annua. La stima dei costi riguarda le singole voci di spesa, indicate a titolo esemplificativo nelle seguenti:

- amministrazione;
- manutenzione;
- assicurazione;
- ammortamento;
- imposte;
- affitto e inesigibilità;
- costo di adeguamento alle normative;
- interessi su anticipazioni e sui capitali fissi;
- somme corrisposte a terzi, secondo contratto e normativa.

Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)

È il saggio di sconto applicato nelle operazioni finanziarie prefigurate nel procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Saggio di capitalizzazione (ABI)

Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa spontaneamente dal mercato.

Analisi del flusso di cassa (ABI)

L'analisi del flusso di cassa scontato si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa dell'immobile da valutare. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente o a interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo.

Ricavi e costi del flusso di cassa (ABI)

I ricavi del flusso di cassa sono rappresentati dai redditi e dai valori di mercato. I costi del flusso di cassa sono rappresentati dalle spese d'esercizio e dai costi di intervento.

Periodo di disponibilità (ABI)

Il periodo di disponibilità può essere fissato secondo la durata del contratto o le condizioni del mercato immobiliare.

Procedimento per Discounted Cash Flow (*Analisi del flusso di cassa scontato*).

L'analisi del flusso di cassa scontato può essere rappresentato con il calcolo del valore di mercato di un immobile considerando il saggio di sconto nel modo seguente:

$$V = (R_l - C) \cdot \frac{1 - (1 + i_a)^{-n}}{i_a}$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

R_l = Reddito lordo annuo costante posticipato (euro/anno);

C = Costo di esercizio annuo costante posticipato (euro/anno);

n = Durata della rendita (anni);

i_a = Saggio di capitalizzazione.

Rilevamento dei dati

In assenza di dati certi riferibili a transazioni recentemente avvenute, il sottoscritto sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, per il Comune di Melito di Napoli, ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2021 – Semestre 1

Fascia/zona: *Periferica/ PERIFERIA MERIDIONALE/ CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA*;

Codice Zona: *D2*;

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili*;

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valore locazione (€ /mq mese)		Sup. (L/N)
		<i>Min</i>	<i>Max</i>		<i>Min</i>	<i>Max</i>	
Abitazioni civili	Normale	860,00	1.300,00	L	2,90	4,30	L
		Valore medio 1.080,00			Valore medio 3,60		

- Inesigibilità (1-3%)	2% (immobile sfitto per brevi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (meno della media)
- Amministrazione (1-3%)	0% (immobile privato)
- Imposte (11,25%)	11,25% (quota media)
TOTALE	18,75%

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{annuale} = (Rl - C) = € 3.137,61 - (€ 3.137,61 \times 0.1875) = \mathbf{€ 2.549,30}$$

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un "Centro di limitata dimensione" sono:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio medio pari al 4%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinseche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	+0.18	0.00	Periferica, collegamenti distanti
Attrezzature collettive	± 0.28	+0.28	0.00	Assenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	+0.09	0.00	Suscettibile di peggioramenti
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	+0.80	0.00	Inquinamento presente e scarso verde pubblico
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	-0.50	buona disponibilità parcheggio
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	± 0.36	+0.30	0.00	Panoramicità assente
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.18	Prospicienza su cortile e buona luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.06	Piano primo

Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0.00	-0.01	Balcone
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0.00	-0.13	Qualità buona
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	0.00	-0.08	Servizi tecnologici ordinari
Età dell'edificio	± 0.10	0.00	-0.04	Circa 20 anni
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	Recessione economica – difficoltà prestiti
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	Possibilità di ristrutturazione interna
TOTALE		+1,71 %	-1,04 %	+0,67 %

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con un'aggiunta complessiva di 0,67%, il **saggio di capitalizzazione** (*i*) per la stima analitica sarà pari al 4,67%.

Se ne calcola quindi il valore basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo breve (*n*) della **durata pari a 5 anni**, considerando quindi un rischio d'investimento elevato in virtù delle **irregolarità urbanistiche** cui versa il bene; pertanto:

$$V = (R_l - C) \cdot \frac{1 - (1 + i_a)^{-n}}{i_a}$$

$$V = (\text{€ } 2.549,30) \cdot \frac{1 - (1 + 0.0467)^{-5}}{0,0467} = \text{€ } 11.141,58$$

11.c) Determinazione del prezzo base d'asta sulla scorta del valore d'uso

Al valore d'uso del bene ottenuto considerando un **periodo d'investimento medio pari alla durata di anni cinque**, saranno applicati gli opportuni adeguamenti e correzioni anche in misura percentuale dovute a vendita forzata e rischio d'investimento al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

Adeguamenti e correzioni

Regolarizzazione urbanistica e catastale <i>Spese redazione DocFa</i>	€ 500,00
Uso e manutenzione: <i>Nessuna</i>	€ 0,00
Stato di possesso: <i>nessuna</i>	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: <i>nessuna</i>	€ 0,00
Spese redazione APE: <i>Attestato di prestazione energetica</i>	€ 250,00
TOTALE SPESE	€ 750,00

Correzioni dovute a vendita forzata e rischio d'investimento

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene quindi debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare (*falling market*);

- **Dell'alto livello di rischio assunto dall'investitore dovuto alla situazione urbanistica del bene;**
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico (*physical deterioration*) derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;

per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore determinato ridotto del 10%, pertanto:

Valore d'uso determinato	€ 11.141,58
Valore in caso di adeguamenti e correzioni	€ 10.391,58
Valore del lotto ridotto del 10% per vendita forzata	€ 9.352,42
PREZZO BASE - VALORE D'USO DELLA QUOTA (1000/1000)	€ 9.350,00 (in c.t.)

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.

Il lotto oggetto di vendita è costituito da un'unica quota pari a 1000/1000 di piena proprietà.

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.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha provveduto con l'acquisizione della documentazione utile presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di xxxxxxxxxxxx e Stato Civile del Comune di xxxxxxxxxxxx; dalla detta documentazione emerge quanto segue:

14.a) ESTRATTO DI MATRIMONIO

Dall'estratto di matrimonio si rileva che **Xxxxxxxx xxxxxxxx**, nata a Xxxxx il xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, sono coniugati con matrimonio celebrato in data xxxxxxxx in xxxxxxxxxxxx (atto dell'anno xxx, n. xxxx P. II, S. A sez. XX); dal suddetto estratto fra le annotazioni si rileva che i coniugi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

14.b) RESIDENZA ANAGRAFICA ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal l'Ufficio Anagrafe del Comune di xxxxxxxxxxxx emerge che **Xxxxxxxx xxxxxxxx**, nata a Xxxxx il xxxxxx, risulta residente in xxxxxxxxxxxx alla via xxxxxxxxxxxx n. xx dal xxxxx.

Si allega l'estratta documentazione.

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.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto rimanda al **paragrafo delle conclusioni**, in cui è riportata la predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto così come determinato.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO (n. 12 fotografie)
2. GRAFICI (n. 4)
 - a. Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale; (n. 1)
 - b. Pianta e schema delle superfici; (n. 1)
 - c. Difformità planimetriche catastali; (n. 1)
 - d. Difformità urbanistiche; (n. 1)
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - a. Estratto di mappa; (n. 1)
 - b. Elaborato planimetrico; (n. 1)
 - c. Elenco subalterni; (n. 1)
 - d. Scheda planimetrica u.i.u.; (n. 2)

e. *Visura storica catastale; (n. 2)*

4. ISPEZIONI IPOTECARIE

a. *Elenco sintetico delle formalità per nominativo; (n. 1)*

b. *Elenco sintetico delle formalità per nominativo e immobile; (n. 1)*

c. *Nota di iscrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxx; (ipoteca volontaria)*

d. *Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (pignoramento)*

e. *Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (pignoramento)*

f. *Nota di iscrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (ipoteca in rinnovazione)*

PROVENIENZE

g. *Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxx/xxxxxxx; (compravendita)*

b. *Copia del titolo trascritto il xxxxxxxx reg. gen./part. xxx/xxxxxxx; (compravendita)*

i. *Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxx/xxx; (compravendita)*

5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

a. *Richiesta presa visione prot. n. 25124 del 22.09.2025;*

b. *Comunicazione PEC di sollecito prot. n. 35002 del 27.11.2025*

c. *Domanda Concessione Edilizia prot. n. xxxxxx del xxxxxx;*

d. *Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxxx;*

e. *Relazione tecnica allegata alla C.E. n. xxxxx;*

f. *Elaborati grafici allegati alla C.E. n. xxxxx;*

g. *Comunicazione di inizio lavori prot. n. xxxxx del xxxxxx;*

b. *Notifica Procura della Repubblica del xxxxxx;*

i. *Richiesta sopralluogo UTC prot. n. xxxxx del xxxxxx;*

j. *Verbale di sopralluogo del xxxxx;*

k. *Verbale di sequestro del xxxxx;*

l. *Avvio del procedimento istanza condono edilizio prot. n. xxxxx del xxxxx;*

m. *Istanza di condono edilizio prot. n. xxxxx del xxxxx;*

n. *Richiesta integrazione documentale del giugno.xxxx;*

o. *Comunicazione avvio del procedimento pratica di condono n. xxxxx, prot. n. xxxxxx del xxxxxx;*

p. *Documentazione integrativa pratica di condono n. xxxxx, prot. n. xxxxxx del xxxxxx;*

q. *Elaborati grafici integrativi pratica di condono n. xxxxx;*

r. *Stralcio PRG e norme di attuazione;*

6. ANAGRAFE - STATO CIVILE

7. FONTI PER LA STIMA

a. *Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate (GEPOI).*

CONCLUSIONI

In sintesi, il sottoscritto riporta in seguito il prezzo base d'asta del lotto di vendita, **ricavato sulla scorta del valore d'uso** così come determinato, secondo lo schema di cui al quesito n. 14 contenuto nel verbale d'incarico peritale:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Melito di Napoli alla via Circumvallazione Esterna n. 23, piano 1; è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere un locale WC, confina con unità immobiliare sub. 4/corpo scala comune a sud, con cortile comune/particella 110 a nord, con cortile condominiale/particella 542 ad ovest, con cortile condominiale/particella 523 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, p.lla 705, sub 5**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a demolizione del tramezzo tra locale disimpegno e soggiorno/cucina e mancata rappresentazione di porzione di balcone; vi è concessione edilizia n. xxxx del xxxxx, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a totale difformità e per il quale vi è verbale di sopralluogo del xxxx prot. n. xxxx, redatto dagli agenti di P.M. e dal personale del Settore Urbanistica del Comune di Melito di Napoli e verbale di sequestro del xxxx ed inoltre **ordinanza di sospensione lavori e demolizione** n. xx del xxxxxx prot. n. xxxx. Vi è **domanda di Sanatoria Edilizia** ai sensi della Legge 326/2003 e L.R. 10/2004 prot. n. xxxx del xxxx, lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla istanza di condono prot. n. xxxx del xxxx; per la detta domanda di sanatoria vi è **avvio del procedimento di diniego** emesso dal Settore Urbanistica del Comune di Melito di Napoli prot. n. xxxxx del xxxxx; in data xxxxx con prot. n. xxxxx, vi è **trasmissione di documentazione integrativa**; dalla documentazione in atti presso l'ente non si rileva ulteriore documentazione relativa alla pratica di condono, che alla data odierna **non risulta rilasciato alcun titolo edilizio**, che la pratica di condono di cui in precedenza **non risulta formalmente definita** e che pertanto permangono le difformità rilevate dall'Ente in sede di accertamento e sopralluogo.

PREZZO BASE euro 9.350,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto
arch. Luigi Del Vecchio