



## TRIBUNALE DI NAPOLI

5<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 919/2012**

Promosso da:

“**[REDACTED]**”  
(oggi surrogata da “**[REDACTED]**”)

Contro

**G.E. Dott. Giulio CATALDI**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)



**MELITO – Via XXV Aprile civ. 4**



**MELITO – Via Berlino civ. 16/18 (ex Via Lavinaio)**



**MELITO – Via Marco Polo civ. 6 (ex Melitello)**



**MELITO – Via Madonna delle Grazie civ. 23/F**

**REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

**Geom. Luigi DI MICCO** VIA ARTE DELLA LANA N. 17 - 80138 NAPOLI - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628 e-mail [dimicco.luigi@alice.it](mailto:dimicco.luigi@alice.it)  
VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA-pec [luigi.dimicco@geopec.it](mailto:luigi.dimicco@geopec.it)

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. “II^”

VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052



## RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

**CAUSA:** *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 919/2012*

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED] (oggi [REDACTED]  
[REDACTED])

**DEBITORE ESECUTATO:** [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED])

**AUTORITÀ GIUDIZIARIA:** *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**GIUDICE ESECUZIONE:** *DOTT. GIULIO CATALDI.*

**C.T.U.:** *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA  
DI NAPOLI AL N. 4942 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL  
TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "II".*

### **-Premessa-**

Con apposita ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 14 luglio 2018, il G.E. dott. Giulio CATALDI, nominava me sottoscritto geom. Luigi Di Micco, con studio in Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'albo dei Geometri Laureati della Provincia di Napoli con n. 4942, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 919/2012 del R.G.E. promossa dalla società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] successivamente sostituita prima da [REDACTED] - [REDACTED] Società [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale e P.IVA [REDACTED] società subentrata a [REDACTED] in forza di fusione per incorporazione con atto del 16.11.2012, ed oggi surrogata da [REDACTED], con sede in [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale e partita IVA n. [REDACTED] titolare di un portafoglio di crediti di cui era originario creditore [REDACTED] in danno della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], invitandomi, secondo nuovo rito ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento



telematico e fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 20/11/2018 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia e alla vendita dei beni pignorati.

Successivamente al ricevimento dell'incarico, prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell'apposito modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione degli immobili di cui all'atto di pignoramento e precisamente dei seguenti cespiti:

1. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli in ditta [REDACTED] per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1533, **sub 2**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 94m<sup>2</sup>;
2. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli in ditta [REDACTED] per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1533, **sub 10**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 65m<sup>2</sup>;
3. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli in ditta [REDACTED] per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1533, **sub 11**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 60m<sup>2</sup>;
4. **Locale laboratorio adibito ad abitazione al piano T (terra)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli in ditta [REDACTED] per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1533, **sub 13**, cat. C/3, classe U, cons. catastale 73m<sup>2</sup>;



5. **Abitazione al piano 1 (primo)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli in ditta [REDACTED] per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1533, **sub 5**, cat. A/3, classe 2, cons. catastale 4,5vani;
6. **Locale sottotetto adibito ad abitazione al piano 3 (terzo)** in Melito di Napoli (NA) alla via Berlino civ. 16 (ex via Lavinaio) Scala “B” int. 10, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli in ditta [REDACTED] per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 1, p.lla 479, **sub 31**, cat. C/2, classe 2, cons. catastale 137m<sup>2</sup>;
7. **Abitazione al piano 1-2 (primo e secondo)** in Melito di Napoli (NA) alla via Marco Polo civ. 6 (ex via Melitiello) int. 3, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli in ditta [REDACTED] per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 3, p.lla 1020, **sub 4**, cat. A/2, classe 4, cons. catastale 6,0vani;
8. **Locale negozio al piano T (terra)** in Melito di Napoli (NA) alla via Madonna delle Grazie civ. 23/F Isolato “A”, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli in ditta [REDACTED] per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1303, **sub 2**, cat. C/1, classe 4, cons. catastale 50m<sup>2</sup>.



Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complicata natura dell'incarico, furono avanzate dallo scrivente tre richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, per acquisire tutte le informazioni e la relativa documentazione inerente l'incarico di consulenza, furono effettuati gli opportuni accertamenti presso i competenti Uffici del Comune di Melito di Napoli (Edilizia Privata), nonché visure presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari, presso l'Archivio Notarile e presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (ex Ufficio

Tecnico Erariale), considerato il cospicuo numero di immobili nonché la natura dei beni pignorati, dovendo accertare con esattezza la relativa legittimità Urbanistica, il sottoscritto, procedeva ad acquisire preliminarmente tutti i titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, da cui poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi in forza dei quali sarebbero stati realizzati i fabbricati di cui fanno parte i vari cespiti pignorati, accertamenti che si evidenzia, hanno richiesto una particolare laboriosità connessa soprattutto alla parziale natura abusiva di alcuni immobili. Ulteriori difficoltà, si sono poi avute per accedere in uno degli otto cespiti pignorati e nello specifico presso l'immobile sito in Melito di Napoli (NA), alla via Madonna delle Grazie civ 23/F, piano terra, meglio descritto al punto 8 dell'elencazione dei cespiti, adibito a bar da terze persone ed attualmente chiuso. La poca collaborazione della debitrice eseguita nel fornire notizie per consentire l'accesso all'immobile de quo, ha costretto lo scrivente ausiliario a dover procedere, di concerto con il delegato nominato l'avv. Gabriella Caradente Tartaglia, ad una serie di ricerche mediante ispezioni Camerali per poter reperire notizie certe sui nominativi e i recapiti dei conduttori dell'esercizio commerciale, inoltre notiziati sul fatto che lo stesso locale era stato oggetto di incendio e che l'intero complesso immobiliare di cui esso è parte sarebbe stato oggetto di ordinanza di custodia cautelare, in un giudizio per contestazioni di reato di lottizzazione abusiva, con implicazioni e contestazioni di cui al cd "codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione", ha determinato un rallentamento nelle normali attività peritali, causa che ha portato alla richiesta da parte dello scrivente delle istanze di proroga.

#### **-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-**

Acquisite preliminarmente le notizie sui nominativi e i recapiti dei conduttori dell'esercizio commerciale mediante una serie di visure e ispezioni Camerali, previo avviso dato dal custode giudiziario alle parti interessate, in



data 08.10.2018 ore 9,30, veniva fissato accesso presso l'immobile adibito a bar sito in Melito di Napoli (NA), alla Via Madonna delle Grazie civ. 23/F, piano terra, ma come prevedibile, le raccomandate non venivano ritirate dal destinatario, impedendo quindi di fatti sia la formale immissione in possesso del locale sia i relativi rilievi grafici e fotografici.

L'incertezza quindi sulla titolarità dell'esercizio commerciale, nonché il totale disinteressamento al bene da parte della debitrice esecutata, induceva il custode giudiziario per accedere presso l'immobile de quo, in via cautelativa anche al fine di evitare possibili contestazioni di violazione di sigilli poiché il locale era stato oggetto di incendio di probabile natura dolosa, a chiedere all'Ill.mo G.E. di disporre accesso **forzoso** presso il lotto, unitamente all'esperto, ad un fabbro per l'apertura forzosa della saracinesca e quindi mediante l'ausilio e alla presenza della Forza Pubblica. Accolta dall'Ill.mo G.E. in data 19/12/2018, l'istanza depositata in data 18.12.2018 dalla custode giudiziaria, avv. Gabriella Carandente Tartaglia, si autorizzava la stessa a richiedere l'ausilio della Forza Pubblica, e ad accedere forzosamente, mediante l'attività di un fabbro, ai locali oggetto di procedura alla presenza della Forza Pubblica.

A seguito dell'autorizzazione ricevuta, la custode giudiziario avendo concordato la data di sopralluogo con lo scrivente previa acquisizione della disponibilità del Comando della Stazione dei CC. di Melito di Napoli, in data 23.01.2019 alle ore 9,40 procedeva ad eseguire accesso forzoso con ausilio di fabbro nel locale già adibito ad esercizio commerciale di BAR, in Melito di Napoli alla Via Santa Maria delle Grazie, 23/F. Grazie all'ausilio di un fabbro, ed alla presenza dei CC. venivano aperte le saracinesche del locale terraneo, già adibito a bar, il cui esercizio risultava da tempo cessato, e nel quale si rinvenivano evidenti segni di strutture incendiate, in parte ripristinate da recente ristrutturazione. Il sottoscritto provvedeva ad effettuare i rilievi metrici, planimetrici e fotografici, come da incarico ricevuto, riservandosi ogni ulteriore valutazione e descrizione al riguardo in sede di redazione della perizia, mentre



il custode giudiziario redigeva un breve inventario delle suppellettili presenti nel locale, riportando il tutto a verbale.

Alle ore 10,00, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 23.01.2019 dal Custode Giudiziario*).

Successivamente, previo avviso telefonico, in data 03.07.2019, alle ore 9,00, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo presso gli immobili pignorati siti in Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4 e precisamente presso l'immobile ad uso deposito posto al piano interrato della palazzina, meglio identificato catastalmente con foglio 2 p.lla 1533 sub 2. Ivi rinvenivo sui luoghi la debitrice esecutata la sig.ra [REDACTED] identificata dallo scrivente a mezzo carta di identità. Accertate le generalità della esecutata, rilevavo che nel locale erano depositati alcuni stand di abbigliamento pertanto chiedevo alla sig.ra [REDACTED] di chi fossero e se il locale era adibito ad altro uso oppure concesso a terzi in locazione. La esecutata all'uopo mi dichiarava che l'immobile doveva ritenersi libero e nella sua disponibilità e che il materiale ivi presente era di un proprio parente al quale era stato concesso gratuitamente di appoggiare la merce temporaneamente.

A questo punto avendo avuto la piena disponibilità da parte della esecutata, procedevo con l'aiuto del mio collaboratore, ad effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico dell'immobile e alle ore 10,00 concluse le operazioni di rilievo, chiedevo alla sig.ra [REDACTED] di accompagnarmi nel locale adiacente contraddistinto con foglio 2 p.lla 1533 sub 10 anch'esso oggetto di espropriazione.

Alle ore 10,00, veniva aperto dalla debitrice esecutata il locale sub 10, ivi a differenza del locale precedente, rilevavo che lo stesso composto da un unico



ambiente risultava ad alcune pareti e al soffitto ancora allo stato “grezzo”, in esso si riscontravano alcuni attrezzi “edili” e a tal proposito la sig.ra [REDACTED] mi dichiarava che gli stessi appartenevano al suo ex marito il quale svolgeva un'attività di imprenditore edile ma che ormai da tempo aveva smesso e che tali attrezzi erano ormai stati abbandonati inoltre, il locale era da ritenersi libero e nella sua piena disponibilità. A questo punto con l'aiuto del proprio collaboratore procedevo ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dell'immobile. Alle ore 10,40 avendo terminato le operazioni di rilievo chiedevo ancora una volta alla debitrice di accompagnarmi nell'altro locale adiacente anch'esso oggetto di espropriazione, identificato con foglio 2 p.la 1533 sub 11.



Alle ore 10,40 si iniziavano le operazioni di accesso nel locale sub 11. Ivi rilevavo si rilevava un unico ambiente con un piccolo W.C., anche in questo caso il locale si presentava ad alcune pareti ed al soffitto ancora allo stato “grezzo” inoltre lo stesso risultava completamente vuoto. Anche per questo locale la debitrice esecutata dichiarava che l'immobile era completamente libero e nella sua piena disponibilità. Si procedeva quindi con l'aiuto del proprio collaboratore, ad eseguire un dettagliato rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi e alle ore 11,30 avendo terminato i rilievi del caso, chiedevo alla sig.ra [REDACTED] di accompagnarmi presso l'immobile posto al piano primo della palazzina contraddistinto con foglio 2 p.la 1533 sub 5.

Alle ore 11,30 accompagnato dalla debitrice esecutata, mi portavo presso l'immobile posto al primo piano della palazzina contraddistinto con sub 5. Trattasi di un appartamento, l'unità immobiliare è occupata dalla debitrice esecutata che vi abita, come dichiarato dalla stessa, unitamente al proprio ex marito il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] il quale però, secondo quanto dichiarato dalla [REDACTED] dorme in altra stanza poiché restano sia separanti anzi divorziati di fatto. A questo punto con il consenso della sig.ra [REDACTED] procedo con l'effettuare in uno al proprio collaboratore, ad effettuare un

dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dell'immobile al termine del quale alle ore 13,00 avendo rilevato quanto necessario sui luoghi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali odierne, redigendo apposito verbale che veniva sottoscritto dalle parti (Cfr. All.to n. 2 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.07.2019 presso gli immobili in Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4, subb. 2-10-11-5).

Nel medesimo giorno, sempre previo avviso telefonico, alle ore 15,00, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo nuovamente presso gli immobili pignorati siti in Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4 e precisamente, presso l'immobile posto al piano terra della palazzina meglio identificato catastalmente come locale laboratorio con foglio 2 p.lla 1533 sub 13. Ivi rinvenivo sui luoghi il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] identificato dal sottoscritto a mezzo carta d'identità, il quale dichiarava che l'immobile non era un laboratorio ma bensì un appartamento e di abitarci, unitamente al proprio nucleo familiare, in forza di regolare contratto di affitto ad uso diverso da quello di abitazione, stipulato con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. [REDACTED] del [REDACTED]. A questo punto chiedevo, al sig. [REDACTED] se ci fosse o meno nel fabbricato un condominio regolarmente costituito, lo stesso mi dichiarava che la palazzina, composta da poche unità immobiliari non aveva alcuna forma di condominio né esisteva un amministratore, per le normali spese comuni, quali pulizia e energia elettrica per l'illuminazione delle scale, dei viali e dei citofoni, se ne occupavano direttamente i condomini dividendo le relative spese in parti uguali. Accertate le generalità del conduttore ed avuto dallo stesso piena collaborazione per lo svolgimento delle operazioni peritali, procedevo unitamente al mio collaboratore di fiducia, ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dell'immobile pignorato, al termine del quale alle ore 16,00, avendo rilevato quanto necessario sui luoghi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali, redigendo



apposito verbale che veniva sottoscritto dal sottoscritto e dal sig. [REDACTED] (Cfr. All.to n. 3 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.07.2019 presso l'immobile in Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4, sub 13).

Successivamente, previo avviso telefonico, in data 04.07.2019, alle ore 11,00, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo presso l'immobile pignorato sito in Melito di Napoli alla Via Berlino civ. 16 Scala "B" e precisamente, presso l'immobile posto al piano terzo int. 10 della palazzina meglio identificato catastalmente come locale sottotetto con foglio 1 p.lla 479 sub 31. Ivi rinvenivo sui luoghi la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] identificata dal sottoscritto a mezzo carta d'identità, la quale dichiarava di essere la madre della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] assente all'accesso per altri impegni, conduttrice dell'immobile in forza di regolare contratto di fitto stipulato con la debitrice esecutata la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] per usi diversi da abitazione, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. [REDACTED] del [REDACTED]. La sig.ra [REDACTED] dichiarava inoltre, che la figlia era ben consapevole di abitare in un immobile la cui destinazione catastale risulta diversa da quella di abitazione, inoltre la stessa alla mia domanda, rispondeva che il fabbricato era dotato di regolare Amministrazione Condominiale ma di non ricordare né il nome né i recapiti dell'Amministratore. Avuta piena collaborazione dalla sig.ra [REDACTED] per l'accesso all'immobile, provvedevo unitamente al mio collaboratore di fiducia, ad eseguire un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dell'immobile pignorato, alle ore 13,00 avendo rilevato quanto necessario sui luoghi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali, redigendo apposito verbale che veniva sottoscritto dal sottoscritto e dalla sig.ra [REDACTED] (Cfr. All.to n. 4 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 04.07.2019 presso l'immobile in Melito di Napoli alla Via Berlino civ. 16, sub 31).



Alle ore 15,00 dello stesso giorno 4 luglio 2019, previo avviso telefonico, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo presso l'ultimo

degli immobili pignorati in sito in Melito di Napoli alla Via Marco Polo civ. 6 e precisamente, presso l'immobile ad uso appartamento disposto su due livelli (piano primo e secondo) meglio identificato catastalmente con foglio 3 p.lla 1020 sub 4. Ivi rinvenivo sui luoghi il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 30/01/1966, identificato dal sottoscritto a mezzo carta d'identità, il quale dichiarava di occupare l'immobile, unitamente al proprio nucleo familiare, in forza di regolare contratto di affitto ad uso abitazione, stipulato con la sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, in data [REDACTED] regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. [REDACTED] del [REDACTED]. A questo punto chiedevo, al sig. [REDACTED] se ci fosse o meno nel fabbricato un condominio regolarmente costituito, lo stesso mi dichiarava che la palazzina, era composta da sole due unità immobiliari con accessi scale indipendenti e pertanto, non aveva alcuna forma di condominio né esisteva un amministratore. Accertate le generalità del conduttore ed avuto dallo stesso piena collaborazione per lo svolgimento delle operazioni peritali, procedevo unitamente al mio collaboratore di fiducia, ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dell'immobile pignorato, al termine del quale alle ore 16,00, avendo rilevato quanto necessario sui luoghi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali, redigendo apposito verbale che veniva sottoscritto dal sottoscritto e dal sig. [REDACTED] (Cfr. All.to n. 5 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 04.07.2019 presso l'immobile in Melito di Napoli alla Marco Polo civ. 6, sub 4).



## 1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-Premessa-

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze**, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Agli atti della procedura, è stato depositato in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente. Dall'esame della certificazione redatta dal dott. Stefano SANTANGELO, Notaio in Napoli, depositato agli atti della procedura in data 05.12.2012, **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Va tuttavia precisato che relativamente all'immobile n. 2 della nota di trascrizione in catasto al foglio 1 p.lla 479 sub 6, lo stesso risulta identificato con subalterno 33, erroneamente indicato nella relativa nota come sub 6, lo stesso in ogni caso al di là dell'errore non è da considerare ai fini della presente procedura poiché è stato venduto dalla debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con atto per notaio dott. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. del 19/09/2007 trascritto in data 25.09.2007 ai nn. 62743/31348, quindi prima della trascrizione del pignoramento per cui si procede, come tra l'altro già evidenziato nel corso della presente procedura e come giustamente oggetto di rigetto della istanza di vendita da parte dell'Ill.mo G.E. dott. Casoria.

Dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile, depositata agli atti della procedura, **nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2**, si è accertato la piena corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e



catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con a quelli effettivi dei beni staggiti.

Nello specifico, risultano di proprietà della debitrice esecutata la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], la **quota pari a 1/1** delle unità immobiliari di seguito riportate:

1. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1533, **sub 2**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 94m<sup>2</sup>;
2. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1533, **sub 10**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 65m<sup>2</sup>;
3. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1533, **sub 11**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 60m<sup>2</sup>;
4. **Locale laboratorio adibito ad abitazione al piano T (terra)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1533, **sub 13**, cat. C/3, classe U, cons. catastale 73m<sup>2</sup>;
5. **Abitazione al piano 1 (primo)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati catastali:
  - ✓ Foglio 2, p.lla 1533, **sub 5**, cat. A/3, classe 2, cons. catastale 4,5vani;
6. **Locale sottotetto adibito ad abitazione al piano 3 (terzo)** in Melito di Napoli (NA) alla via Berlino civ. 16 (ex via Lavinaio) Scala “B” int. 10,



riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati catastali:

✓ Foglio 1, p.lla 479, **sub 31**, cat. C/2, classe 2, cons. catastale 137m<sup>2</sup>;

7. **Abitazione al piano 1-2 (primo e secondo)** in Melito di Napoli (NA) alla via Marco Polo civ. 6 (ex via Melitiello) int. 3, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati catastali:

✓ Foglio 3, p.lla 1020, **sub 4**, cat. A/2, classe 4, cons. catastale 6,0vani;

8. **Locale negozio al piano T (terra)** in Melito di Napoli (NA) alla via Madonna delle Grazie civ. 23/F Isolato “A”, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati catastali:

✓ Foglio 2, p.lla 1303, **sub 2**, cat. C/1, classe 4, cons. catastale 50m<sup>2</sup>.

**dati che trovano piena corrispondenza** nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. depositati in atti dal creditore procedente.

2. *Acquisisca, copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 sono stati acquisiti le copie dei titoli di provenienza dei beni pignorati in favore della debitrice eseguita in quanto non risultanti dalla documentazione in atti nello specifico:

**IMMOBILIN. 1 – 2 – 3 – 5**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1533 SUBB. 2-10-11-5 DEPOSITI PIANO S1 – APP.TO PIANO 1°**  
*Melito di Napoli (NA) Via XXV Aprile civ. 4*

Gli immobili pervennero alla debitrice eseguita “**██████████** nata a **██████████** il **██████████** Codice Fiscale **██████████**” coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Giancarlo Laurini, Notaio in Marano di Napoli, in data 16 dicembre 2008 repertorio n. 82309 racc. n. 18839, trascritto il 24/12/2008 ai nn. 70762/47348, dalla sig.ra “**██████████** nata a **██████████** di **██████████** (NA) il **██████████** Codice Fiscale **██████████**”, avente ad oggetto



la piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in Melito di Napoli (NA) alla Via XXV Aprile civ. 4 e precisamente:

- a) **locale** al piano interrato in corso di costruzione, confinante con cassa scale con locale subalterno 12, e con locale subalterno 11, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 2 p.lla 1533 sub 2 Categ. in corso di costruzione** piano S1 (interrato);
- b) **locale** al piano interrato in corso di costruzione, confinante con cassa scale con locale subalterno 2, e con locale subalterno 11, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 2 p.lla 1533 sub 10 Categ. in corso di costruzione** piano S1 (interrato);
- c) **locale** al piano interrato in corso di costruzione, confinante con cassa scale con locale subalterno 2, e con locale subalterno 10, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 2 p.lla 1533 sub 11 Categ. in corso di costruzione** piano S1 (interrato);
- d) **appartamento** al primo piano, composto di quattro vani e mezzo catastali, confinante con cassa scale, con appartamenti identificati dai subalterni 6 e 7, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 2 p.lla 1533 sub 5, Categ. A/2, classe 3, vani 4,5, Rend. Catast. 278,89.**



Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso ed eccettuato, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'articolo 1117 del c.c., **ed in particolare sull'area comune scoperta posta al piano terra, riportata in Catasto al foglio 2 p.lla 1533 subalterno 17, con esclusione sia del lastrico solare di copertura del fabbricato che delle porzioni di aree scoperte identificate da sub 16, 12, 13, e 14 della stessa p.lla 1533** (Cfr. All.to n. 6 – Copia titolo di provenienza dei beni pignorati foglio 2 – particella 1533 subb. 2, 10, 11 e 5 del 16.12.2008 rep. 82309 racc. 18839, per Notaio dott. Giancarlo Laurini e relativa nota di trascrizione).

**IMMOBILE N. 4**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1533 SUB. 13 LOCALE LABORATORIO PIANO TERRA**  
*Melito di Napoli (NA) Via XXV Aprile civ. 4*

L'immobile pervenne alla debitrice esecutata ' [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]' coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Pietro Di Nocera, Notaio in Castel Volturno (CE), in data 26 maggio 2009 repertorio n. 4577 racc. n. 2341, trascritto il 10/06/2009 ai nn. 31207/21278, dalla sig.ra ' [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]', avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via XXV Aprile civ. 4 e precisamente:

- a) **locale ad uso laboratorio** al piano terra allo stato grezzo in quanto ancora privo di tramezzi, impianti, pavimentazione e finiture interne, della consistenza catastale di 73 metri quadrati ed effettiva di circa 67 metri quadrati, con annessa area scoperta pertinenziale, confinante con immobile sub 14, cassa scale, corte comune distinta con sub 17 e particella 1320 dello stesso foglio 2, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 2 p.la 1533 sub 13, Categ. C/3, classe U, consistenza mq. 73, Rend. Catast. 218,67.**

Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso ed eccettuato, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'articolo 1117 del c.c., **ed in particolare sull'area comune scoperta posta al piano terra, riportata in Catasto al foglio 2 p.la 1533 subalterno 17, con esclusione del lastrico solare di copertura del fabbricato** che resterà di esclusiva proprietà della parte venditrice la quale nel rispetto della normativa vigente e sempre che non risulti compromessa la statica del fabbricato potrà elevare nuovi piani senza nulla dovere corrispondere ai proprietari dei piani



sottostanti (Cfr. All.to n. 7 – Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 2 – particella 1533 sub. 13 del 26.05.2009 rep. 4577 racc. 2341, per Notaio dott. Pietro Di Nocera e relativa nota di trascrizione).

**IMMOBILE N. 6**  
**FOGLIO 1 – P.LLA 479 SUB. 31 LOCALE SOTTOTETTO PIANO TERZO**  
*Melito di Napoli (NA) Via Berlino civ. 16 (già Via Lavinaio)*

L'immobile pervenne alla debitrice esecutata ' [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]' coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Pasquale Cante, Notaio in Sant'Antimo (NA), in data 25 ottobre 2005 repertorio n. 36748 racc. n. 8780, trascritto il 18/11/2005 ai nn. 64172/35241, dal sig. ' [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]', avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Lavinaio, Traversa D'Amodio civ. 16 (oggi Via Berlino) e precisamente:

- a) **locale sottotetto** al piano terzo della scala "B" interno 10, di metri quadrati 137, confinante con aree scoperte del fabbricato per tre lati e con cassa scale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **folios 1 p.lla 479 sub 31, Categ. C/2, classe 2, consistenza mq. 137, Rend. Catast. 318,40.**

Il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ben noto alla parte acquirente e comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritti sulle parti comuni e condominiali, come per legge, per destinazione e per rapporto di condominio, **come risultanti dal regolamento di condominio depositato negli atti del notaio dott. Restaino in data 12.12.1977, registrato a Napoli il 21.12.1977, trascritto a Napoli 2 in data 11.01.1978 ai nn. 859/745** (Cfr. All.to n. 8 – Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 1 – particella 479 sub. 31 del 25.10.2005 rep. 36748 racc. 8780, per Notaio dott. Pasquale Cante e relativa nota di trascrizione).



**IMMOBILE N. 7**  
**FOGLIO 3 – P.LLA 1020 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO-SECONDO**  
**Melito di Napoli (NA) Via Marco Polo civ. 6 (già Via Melitiello)**

L'immobile pervenne alla debitrice esecutata ' [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]' coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Raffaele Albore, Notaio in Napoli, in data 3 ottobre 1995 repertorio n. 56968 racc. n. 21457, trascritto il 04/10/1995 ai nn. 26187/19147, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]', avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Melitiello V Traversa civ. 6 (oggi Via Marco Polo) e precisamente:

- a) **appartamento** posto a sinistra del fabbricato guardando dalla strada privata, distinto con interno 3, disposto su due livelli piano 1-2, composto di due vani ed accessori al piano primo e di tre vani ed accessori al piano sottotetto, al quale si accede tramite scala interna, **nonché porzione di lastrico solare adibita a stenditoio**, alla quale si accede tramite scala interna che si diparte dal piano sottotetto. All'unità immobiliare si accede direttamente dalla Traversa Privata a mezzo vialetto di accesso e scala esterna indipendente, compresi nella vendita, il tutto confinante con giardino di pertinenza dell'appartamento piano terra sub 2 per tre lati, appartamento sub 3 altro lato, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 3 p.lla 1020 sub 4, Categ. A/2, classe 4, consistenza 7,0 vani, Rend. Catast. 433,82.**

Il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ben noto alla parte acquirente e comprende ogni accessorio, accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e/o passiva eventualmente esistenti, nonché la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile fa parte (Cfr. All.to n. 9 – Copia titolo di provenienza del bene



pignorato foglio 3 – particella 1020 sub. 4 del 03.10.1995 rep. 56968 racc. 21457, per Notaio dott. Alfredo Albore e relativa nota di trascrizione).

**IMMOBILE N. 8**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1303 SUB. 2 LOCALE NEGOZIO PIANO TERRA**  
**Melito di Napoli (NA) Via Madonna delle Grazie civ. 23/F**

L'immobile pervenne alla debitrice esecutata ' [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]' coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Pasquale Cante, Notaio in Sant'Antimo (NA), in data 02 maggio 2006 repertorio n. 40768 racc. n. 10026, trascritto il 04/05/2006 ai nn. 32123/16867, dalla società '[REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] Codice Fiscale e Partita [REDACTED]', avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Madonna delle Grazie civ. 23/F e precisamente:

- a) **locale negozio** al piano terra della Fabbricato "A" del complesso edilizio denominato "Primavera", di metri quadrati 52, confinante con locale sub 3, con vano scala "A", con area di manovra sub 1 e con distacco verso Via Madonna delle Grazie, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 2 p.lla 1303 sub 2, Categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 52, Rend. Catast. 786,87.**



Il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ben noto alla parte acquirente e comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritti sulle parti comuni e condominiali, come per legge, per destinazione e per rapporto di condominio, **come risultanti dal regolamento di condominio depositato negli atti del notaio dott. Pasquale Cante in data 20.02.2006 nn. 39309/9545 del repertorio, trascritto a Napoli 2 in data 22.02.2006 ai nn. 11118/6193 (Cfr. All.to n. 10 – Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 2 – particella 1303 sub. 2 del 02.05.2006 rep. 40768 racc. 10026, per Notaio dott. Pasquale Cante e relativa nota di trascrizione).**

3. **Acquisisca**, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Presso l'ufficio anagrafe e servizi demografici del Comune di Napoli Ufficio dello Stato Civile, è stato reperito dal sottoscritto, il certificato di stato civile dell'esecutata, nello specifico dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Napoli, risulta che la debitrice esecutata la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] **in data 14 giugno 1964.**

Nelle annotazioni a margine dell'Estratto di Matrimonio si riporta che gli stessi coniugi con **atto del 23.02.1995** a rogito del Notaio dott. Stefano Cimmino del distretto notarile di Napoli, **hanno scelto il regime di separazione dei beni.**

Inoltre, sempre tra le annotazioni marginali viene riportato che, con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Melito di Napoli (NA), **in data 14/07/2015**, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 21 parte 2 serie C anno 2015, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 30 parte 2 serie C anno 2015, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] di cui al matrimonio controscritto **si sono separati** (Cfr. All.to n. 11 – Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali della debitrice esecutata).

4. **Nella sola ipotesi** in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo documentazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.



Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Stefano SANTANGELO, Notaio in Napoli, depositata agli atti della procedura in data 05.12.2012, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 26.07.2012 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità:

- **Iscrizione Ipoteca giudiziale nn. 21818/2108 del 25/05/2012** derivante da atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli del 02/03/2012 rep. 106 per Decreto Ingiuntivo a favore di "██████████" con sede legale in ██████ alla ██████ n. ██████ Codice Fiscale ██████ per la somma di euro 250.000,00 contro "██████████ nata a ██████ il ██████ Codice Fiscale ██████" per la quota di 1/1 di proprietà sui seguenti immobili (Cfr. All.to n. 12 –Visura Ipotecaria telematica della -Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore della "MELIORBANCA S.p.A." nn. 21818/2108 del 25.05.2012):



1. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1533, **sub 2**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 94m<sup>2</sup>;
2. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1533, **sub 10**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 65m<sup>2</sup>;
3. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1533, **sub 11**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 60m<sup>2</sup>;

4. **Locale laboratorio adibito ad abitazione al piano T (terra)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1533, **sub 13**, cat. C/3, classe U, cons. catastale 73m<sup>2</sup>;
  5. **Abitazione al piano 1 (primo)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1533, **sub 5**, cat. A/3, classe 2, cons. catastale 4,5vani;
  6. **Locale sottotetto adibito ad abitazione al piano 3 (terzo)** in Melito di Napoli (NA) alla via Berlino civ. 16 (ex via Lavinaio) Scala “B” int. 10, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 1, p.lla 479, **sub 31**, cat. C/2, classe 2, cons. catastale 137m<sup>2</sup>;
  7. **Abitazione al piano 1-2 (primo e secondo)** in Melito di Napoli (NA) alla via Marco Polo civ. 6 (ex via Melitiello) int. 3, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 3, p.lla 1020, **sub 4**, cat. A/2, classe 4, cons. catastale 6,0vani;
  8. **Locale negozio al piano T (terra)** in Melito di Napoli (NA) alla via Madonna delle Grazie civ. 23/F Isolato “A”, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1303, **sub 2**, cat. C/1, classe 4, cons. catastale 50m<sup>2</sup>.
- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 31824/24589 del 26 luglio 2012** dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 06 giugno 2012, repertorio n. 352/2012 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] in danno della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], gravante sui beni pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull’intero dei seguenti immobili (Cfr. All.to n. 13 –Visura Ipotecaria telematica della -



Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della  
[REDACTED] (nn. 31824/24589 del 26.07.2012):

1. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1533, **sub 2**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 94m<sup>2</sup>;
2. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1533, **sub 10**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 65m<sup>2</sup>;
3. **Locale deposito al piano S1 (interrato)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1533, **sub 11**, cat. C/2, classe 1, cons. catastale 60m<sup>2</sup>;
4. **Locale laboratorio adibito ad abitazione al piano T (terra)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1533, **sub 13**, cat. C/3, classe U, cons. catastale 73m<sup>2</sup>;
5. **Abitazione al piano 1 (primo)** in Melito di Napoli (NA) alla via XXV Aprile civ. 4, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1533, **sub 5**, cat. A/3, classe 2, cons. catastale 4,5vani;
6. **Locale sottotetto adibito ad abitazione al piano 3 (terzo)** in Melito di Napoli (NA) alla via Berlino civ. 16 (ex via Lavinaio) Scala “B” int. 10, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 1, p.lla 479, **sub 31**, cat. C/2, classe 2, cons. catastale 137m<sup>2</sup>;
7. **Abitazione al piano 1-2 (primo e secondo)** in Melito di Napoli (NA) alla via Marco Polo civ. 6 (ex via Melitiello) int. 3, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 3, p.lla 1020, **sub 4**, cat. A/2, classe 4, cons. catastale 6,0vani;



**8. Locale negozio al piano T (terra)** in Melito di Napoli (NA) alla via Madonna delle Grazie civ. 23/F Isolato “A”, riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al Foglio 2, p.lla 1303, **sub 2**, cat. C/1, classe 4, cons. catastale 50m<sup>2</sup>.

Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione del notaio dott. Stefano SANTANGELO, prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 19 ottobre 2012, per una corretta completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, visura ipotecaria generale sul soggetto debitore esecutato, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 26 luglio 2012 fino alla data del 3 febbraio 2020 data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento. Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta in atti, **nel periodo esaminato dal 03/02/2020**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 24.12.2008** (data di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni pignorati a favore della debitrice esecutata descritti al punto 1-2-3-5 che precede), **a tutto il 10.06.2009** (data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata descritto al punto 4 che precede), **a tutto il 18.11.2005** (data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata descritto al punto 6 che precede), **a tutto il 04.10.1995** (data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata descritto al punto 7 che precede), **a tutto il 04.05.2006** (data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata descritto al punto 8 che precede), **non** hanno rilevato iscrizioni e



trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 14 –Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agazia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 relativa al periodo dal 03.02.2020 al 04/10/1995 eseguita sulla debitrice esegutata relativamente ai beni pignorati).

Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sui soggetti dante causa della debitrice esegutata, relativamente ai beni trasferiti ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ultraventennale**, eseguendo presso l'Agazia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 visure ipotecarie generali per soggetto con restrizioni agli immobili pignorati e nello specifico:

- relativamente agli **immobili descritti ai punti 1-2-3-4-5** dell'elencazione foglio 2 p.lla 1533 subb. 2-5-10-11-13, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sulla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]. Nel periodo esaminato **dal 03/01/1929**, data di trascrizione del titolo ultraventennale degli immobili **a tutto il 10.06.2009**, data in cui la titolarità dei beni si trasferisce alla debitrice esegutata, relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 15 –Visura Ipotecaria telematica generale ristretta agli immobili pignorati 1-2-3-4-5 dell'elencazione nel periodo dal 03/01/1929 al 10/06/2009 eseguita sul dante causa della debitrice esegutata);
- relativamente all'**immobile descritto al punto 6** dell'elencazione foglio 1 p.lla 479 sub 31, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sui soggetti [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]



██████████ Codice Fiscale ██████████” e “██████████  
nata a ██████████ il ██████████ Codice Fiscale ██████████”. Nel  
periodo dal 09/06/1992, data di trascrizione del titolo ultraventennale  
dell’immobile a tutto il 18.11.2005, data in cui la titolarità del bene si  
trasferisce alla debitrice esecutata, relativamente al bene oggetto di  
espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni  
pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli  
precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 16 –Visure Ipotecastiche telematiche  
generale ristretta all’immobile pignorato 6 dell’elencazione nel periodo  
dal 09/06/1992 al 18/11/2005 eseguita sui danti causa della debitrice  
esecutata);

- relativamente all’**immobile descritto al punto 7** dell’elencazione foglio 3  
p.lla 1020 sub 4, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sul soggetto  
██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ Codice Fiscale  
██████████”. Nel periodo dal 27/04/1987, data di trascrizione  
del titolo ultraventennale dell’immobile a tutto il 04.10.1995, data in cui la  
titolarità del bene si trasferisce alla debitrice esecutata, relativamente al  
bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato  
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad  
eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 17 –Visura  
Ipotecastiche telematiche generale ristretta all’immobile pignorato 7  
dell’elencazione nel periodo dal 27/04/1987 al 04/10/1995 eseguita sul  
dante causa della debitrice esecutata), ad eccezione di una trascrizione  
contro relativa ad una “Vincolo di Inedicabilità parziale” a favore del  
Comune di Melito (NA) stipulato con scrittura privata autenticata dal  
notaio dott. Giuseppe Grasso del 11 maggio 1988, trascritto a Napoli 2  
presso la Conservatoria RR.II. il 27/05/1988 ai nn. 16104/11942, con la  
quale i Coniugi ██████████ ██████████ nato a ██████████ ██████████ e ██████████  
██████████ nata a ██████████ ██████████ hanno costituito a favore del Comune



di Melito di Napoli vincolo di inedificabilità sull'area non occupata dal fabbricato (Cfr. All.to n. 18 – Visura Ipotecaria telematica della Trascrizione di “Vincolo di Inedificabilità parziale” a favore del Comune di Melito di Napoli nn. 16104/11942 del 27.05.1988);

- relativamente all'**immobile descritto al punto 8** dell'elencazione foglio 2 p.lla 1303 sub 2, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sui soggetti [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] Codice Fiscale e P.IVA [REDACTED]” e “[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]”. Nel periodo **dal 19/01/1972**, data di trascrizione del titolo ultraventennale dell'immobile **a tutto il 04.05.2006**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce alla debitrice esecutata, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 19 – Visure Ipotecastiche telematiche generali ristretta all'immobile pignorato 6 dell'elencazione nel periodo dal 19/01/1972 al 04/05/2006 eseguite sui danti causa della debitrice esecutata), ad eccezione di una trascrizione contro relativa ad una “Convenzione Amministrativa” a favore del Comune di Melito (NA) con atto pubblico per notaio dott. Pasquale Cante di Sant'Antimo del 21 maggio 2001 repertorio n. 3874 racc. n. 783, trascritto Napoli 2 presso la Conservatoria RR.II. il 01/06/2001 ai nn. 20617/15415, con la quale si impegnava a favore del Comune di Melito, in attuazione della richiesta di convenzione, a realizzare, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri accessori di cui all'art. 11 della legge n.10/77, le seguenti opere di urbanizzazione primaria: rete fognaria; rete stradale; rete elettrica; rete di pubblica illuminazione; rete idrica; il tutto secondo i progetti esecutivi, richiamati nell'atto di convenzione. La suddetta convenzione è stata poi rettificata con una ulteriore Trascrizione contro del 27/11/2001 nn.



42928/31754 per atto pubblico per notaio dott. Pasquale Cante Repertorio n. 7279 del 15/11/2001 contro ██████████ per le particelle di terreno 1243 e 1244 del foglio 2 (Cfr. All.to n. 20 – Copia “Convenzione Amministrativa” per notaio dott. Pasquale Cante del 21.05.2001 rep. n. 3874 a favore del Comune di Melito di Napoli e relativa nota di trascrizione nn. 20617/15415 del 01/06/2001 e successiva nota di rettifica nn. 42928/31754 del 27/11/2001).

**- B -**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

5. *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:-la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); -i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; -la superficie commerciale ed utile; -la loro tipologia e natura, reale e catastale; -tutti i riferimenti catastali attuali; -almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*



Gli immobili pignorati, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, sono tutti ubicati nel territorio del Comune di Melito di Napoli e nello specifico, trattasi di tre depositi, un locale laboratorio ed un appartamento facenti parte di un fabbricato plurifamiliare alla Via XXV Aprile civ. 4, un locale sottotetto facente parte di un fabbricato plurifamiliare alla Via Berlino civ. 16; un appartamento su due livelli facente parte di un fabbricato plurifamiliare alla Via Marco Polo civ. 6 ed infine un locale negozio facente parte di un fabbricato plurifamiliare alla Via Madonna delle Grazie civ. 23/F. Di seguito l'elencazione degli immobili oggetto di espropriazione:

**I. IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. (in corso di costruzione)<sup>1</sup>.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**Locale deposito** posto al piano interrato (S1) del fabbricato con accesso dalla seconda porta a sinistra del passetto comune per chi scende dalla scala condominiale.

**L'intera consistenza immobiliare**, ha una **superficie utile calpestabile pari a mq. 93,66** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 109,54**.

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agencia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Locale deposito**, Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 2**, Categ. *in corso di costruzione* (Cfr. *All.to n. 21 –Visura Storica catastale dell'Immobilie n. 1 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 2*);

il locale deposito confina, a:

- **nord** in parte con altra unità immobiliare sub 10 e in parte con terrapieno cortile condominiale sub 17;
- **sud** in parte con altra unità immobiliare sub 12 e in parte con terrapieno corte esclusiva sub 6;
- **est** con terrapieno cortile condominiale sub 17;
- **ovest** in parte con altra unità immobiliare sub 11 e in parte con cassa scale.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agencia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.



<sup>1</sup> Secondo la normativa e le circolari vigenti dell'Agencia del Territorio, per i beni denunciati come "IN CORSO DI COSTRUZIONE" non va trasmessa la relativa planimetria catastale, atto che viene predisposto solo ad ultimazione dei lavori, pertanto allo stato l'unità immobiliare in questione è priva di planimetria catastale, atto che come vedremo in seguito sarà aggiornato dallo scrivente.

**2. IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. (in corso di costruzione)<sup>2</sup>.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**Locale deposito** posto al piano interrato (S1) del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra del passetto comune per chi scende dalla scala condominiale.

**L'intera consistenza immobiliare**, ha una **superficie utile calpestabile pari a mq. 65,76** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 76,91**.

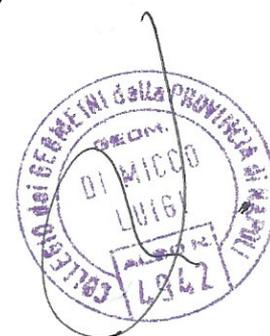
Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agazia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Locale deposito**, Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 10**, Categ. *in corso di costruzione* (Cfr. All.to n. 22 – Visura Storica catastale dell'Immobilie n. 2 - fogl. 2, p.lla 1533, sub. 10);

il locale deposito confina, a:

- **nord** con terrapieno corte esclusiva sub 13;
- **sud** in parte con altra unità immobiliare sub 2 e sub 11 e in parte con cassa scale;
- **est** con altra unità immobiliare sub 2;
- **ovest** con terrapieno corte esclusiva sub 13.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agazia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.



<sup>2</sup> Secondo la normativa e le circolari vigenti dell'Agazia del Territorio, per i beni denunciati come "IN CORSO DI COSTRUZIONE" non va trasmessa la relativa planimetria catastale, atto che viene predisposto solo ad ultimazione dei lavori, pertanto allo stato l'unità immobiliare in questione è priva di planimetria catastale, atto che come vedremo in seguito sarà aggiornato dallo scrivente.

**3. IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. (in corso di costruzione)<sup>3</sup>.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**Locale deposito** posto al piano interrato (S1) del fabbricato con accesso dalla terza porta a sinistra del passetto comune per chi scende dalla scala condominiale.

**L'intera consistenza immobiliare**, ha una **superficie utile calpestabile pari a mq. 62,64** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 73,26**.

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenda del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:



❖ **Locale deposito**, Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 11**, Categ. *in corso di costruzione* (Cfr. *All.to n. 23 – Visura Storica catastale dell’Immobilie n. 3 - fogl. 2, p.lla 1533, sub. 11*);

il locale deposito confina, a:

- **nord** in parte con altra unità immobiliare sub 10 e in parte con cassa scale;
- **sud** con terrapieno corte esclusiva sub 14;
- **est** con altra unità immobiliare sub 2;
- **ovest** con terrapieno corte esclusiva sub 14.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l’Agenzia dell’Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

<sup>3</sup> Secondo la normativa e le circolari vigenti dell’Agenzia del Territorio, per i beni denunciati come “IN CORSO DI COSTRUZIONE” non va trasmessa la relativa planimetria catastale, atto che viene predisposto solo ad ultimazione dei lavori, pertanto allo stato l’unità immobiliare in questione è priva di planimetria catastale, atto che come vedremo in seguito sarà aggiornato dallo scrivente.

**4. IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

**Locale laboratorio** posto al piano terra (T) del fabbricato con accesso dalla seconda porta a destra per chi entra nell'androne condominiale della scala.

**L'intera consistenza immobiliare**, ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 69,24 oltre alla superficie utile scoperta della corte esclusiva pari a mq. 144,60 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 213,60** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 89,40.**

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:



❖ **Locale laboratorio**, Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 13**, Categ. C/3, Classe U, Consistenza 73m<sup>2</sup>, Superf. Catastale 81 m<sup>2</sup>, Rendita €. 218,67 (Cfr. *All.to n. 24 –Visura Storica catastale dell’Immobile n. 4 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 13*); il locale laboratorio confina, a:

- **nord** in parte con altro fabbricato del foglio 2 p.lla 1320 e in parte con cortile condominiale sub 17;
- **sud** in parte con cassa scale e androne condominiale e in parte con altra unità immobiliare sub 14;
- **est** in parte con cassa scale e in parte con cortile condominiale sub 17;
- **ovest** con altro fabbricato del foglio 2 p.lla 1320.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l’Agenzia dell’Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

**5. IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

**Appartamento per civile abitazione** posto al piano primo del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra del passetto comune per chi sale dalla scala condominiale.

**L'intera consistenza immobiliare**, ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 58,81 oltre alla superficie utile scoperta del balcone pari a mq. 8,74 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 67,55** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 71,40**.

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenda del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:



❖ **Appartamento**, Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano 1 (primo), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 5**, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superf. Catastale 69 m<sup>2</sup>, Rendita €. 302,13 (Cfr. *All.to n. 25 – Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 5 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 5*);

l'appartamento confina, a:

- **nord** con affaccio su corte esclusiva unità immobiliare piano terra sub 13;
- **sud** in parte con cassa scale condominiale e in parte con altra unità immobiliare sub 6 e sub 7;
- **est** con cortile condominiale sub 17;
- **ovest** con affaccio su corte esclusiva unità immobiliare piano terra sub 13.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenda dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

**6. IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2<sup>4</sup>.**

*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B*

**Locale sottotetto** posto al piano terzo della scala “B” del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra del passetto comune per chi sale dalla scala condominiale contraddistinto con int. 10.

**L'intera consistenza immobiliare**, ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 123,67 oltre alla superficie utile scoperta di balconi pari a mq. 30,45 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 154,12** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 153,76**.

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell’Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Locale sottotetto**, Comune di Melito di Napoli – Via Lavinaio n. 18 (oggi Via Berlino civ. 16), piano 3 (terzo), interno 10, scala B, Foglio 1, Particella 479, **Sub. 31**, Categ. C/2, Classe 2, Consistenza 137m<sup>2</sup>, Rendita €. 318,40 (Cfr. All.to n. 26 – Visura Storica catastale dell’Immobile n. 6 - fogl. 1, p.lla 479, sub. 31);

il locale sottotetto confina, a:

- **nord** con cortile interno comune del fabbricato;
- **sud** con cortile interno comune del fabbricato;
- **est** con cortile interno comune del fabbricato;
- **ovest** in parte con cassa scale condominiale e in parte con altra unità immobiliare sub 22.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c.,

<sup>4</sup> Agli atti informatici dell’Agenzia del Territorio, la relativa Planimetria Catastale abbinata all’immobile non è reperibile pertanto bisognerà procedere, come vedremo nei capitoli che seguono, al suo inserimento mediante aggiornamento degli atti catastali.



sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

**7. IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2.**

*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO*

**Appartamento per civile abitazione** posto a sinistra del fabbricato guardando dalla strada privata, distinto con interno 3, disposto su due livelli piano 1-2 collegati tramite scala interna, nonché porzione di lastrico solare adibita a stenditoio, alla quale si accede tramite scala interna che si diparte dal piano sottotetto, all'unità immobiliare si accede direttamente dalla Traversa Privata a mezzo vialetto di accesso e scala esterna indipendente.

**L'intera consistenza immobiliare**, ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 118,49 oltre alla superficie utile scoperta dei balconi pari a mq. 26,34 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 144,83** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 146,47.**

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Appartamento**, Comune di Melito di Napoli – Via Marco Polo, piano 1-2 (primo-secondo), Foglio 3, Particella 1020, **Sub. 4**, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Superf. Catastale 140 m<sup>2</sup>, Rendita €. 433,82 (Cfr. *All.to n. 27 –Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 7 - fogl. 3, p.lla 1020, sub. 4*);

l'appartamento confina, a:

- **nord** con altra unità immobiliare fabbricato sub 3;
- **sud** cortile di pertinenza esclusiva appartamento piano terra sub 2;
- **est** cortile di pertinenza esclusiva appartamento piano terra sub 2;
- **ovest** cortile di pertinenza esclusiva appartamento piano terra sub 2.



La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

**8. IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1.**

*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA*

**Locale negozio** posto al piano terra della Fabbricato “A” del complesso edilizio denominato “Primavera”.

**L'intera consistenza immobiliare**, ha una **superficie utile calpestabile pari a mq. 52,77** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 61,71**.

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Locale negozio**, Comune di Melito di Napoli – Via Madonna delle Grazie n. 23/F, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1303, **Sub. 2**, Categ. C/1, Classe 4, Consistenza 52m<sup>2</sup>, Superf. Catastale 59m<sup>2</sup>, Rendita €. 786,87 (Cfr. All.to n. 28 –Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 8 - fogl. 2, p.lla 1303, sub. 2);

il locale negozio confina, a:

- **nord** con cassa scale fabbricato sub 8;
- **sud** con marciapiede privato fabbricato sub 1;
- **est** con altro locale fabbricato sub 3;
- **ovest** con marciapiede privato fabbricato sub 1.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.



6. **Indichi** analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Gli immobili pignorati, sottoposti ad esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione, sono tutti ubicati nel territorio di Melito di Napoli (NA) Comune della Provincia di Napoli situato a nord del capoluogo Campano ai limiti dei quartieri di Scampia e Secondigliano, esso di fatto è inglobato nella periferia settentrionale della metropoli partenopea, inoltre confina anche con i popolosi Comuni di Sant'Antimo, Casandrino e Giugliano in Campania, ha un'alta densità di abitanti/km<sup>2</sup> che lo rende il 4° comune più densamente abitato d'Italia. I beni oggetto di pignoramento fanno parte di quattro fabbricati diversi per complessivi otto unità immobiliari oggetto di espropriazione e precisamente: cinque unità immobiliari di cui tre a destinazione “deposito”, una a destinazione laboratorio oggi trasformato in civile abitazione e una a destinazione “appartamento”, facenti parte di uno stesso fabbricato ubicato alla Via XXV Aprile civ. 4; una unità immobiliare a destinazione “sottotetto” oggi trasformata in appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare ubicato alla Via Berlino civ. 16; una a destinazione “appartamento” facente parte di una palazzina ubicata alla Via Marco Polo civ. 6 ed infine una a destinazione “commerciale negozio” facente parte di un complesso immobiliare ubicato alla Via Madonna Delle Grazie civ. 23/F.

Per meglio comprendere e quindi rappresentare la consistenza di ogni singola unità immobiliare oggetto di espropriazione procederò alla loro descrizione secondo l'ordine di seguito riporto:

**IMMOBILI NN. 1 - 2 - 3 - 4 - 5**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUBB. 2 - 10 - 11 - 13 - 5**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4*



Gli immobili nn. 1 – 2 – 3 – 4 e 5 di cui all'atto di pignoramento sottoposti ad esecuzione immobiliare, fanno parte tutti di un fabbricato ubicato nel Comune di Melito di Napoli alla Via XXV Aprile, periferia meridionale del comune (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).

L'intero corpo di fabbrica è costituito da una struttura composta da due livelli fuori terra (piano terra e primo) e un livello entro terra (piano interrato) destinato quest'ultimo a locali deposito.

Il fabbricato nel suo insieme risulta finito in tutte le sue parti, ha una forma pressoché assimilabile ad una "L" e presenta tutti i prospetti liberi, con affaccio sulle aree scoperte circostanti il fabbricato, completa la struttura una ampia corte comune antistante il fabbricato contraddistinta catastalmente con sub 17 avente accesso diretto dalla strada sia mediante cancello pedonale che carrabile (Foto n. 6, n. 7 e n. 8).

Il piano interrato della palazzina, con accesso dalla scala condominiale è composto da quattro locali deposito di cui tre oggetto della presente esecuzione immobiliare; il piano terra invece, con accesso dall'androne condominiale di cassa scale, è costituito da quattro unità immobiliari di cui una oggetto di espropriazione, tutte le unità immobiliari sono dotate di corte esclusiva di pertinenza; completa infine la palazzina un piano primo costituito da tre unità immobiliari di cui una oggetto di pignoramento, aventi accesso dal pianerottolo di cassa scale.

L'intera palazzina è servita da un'unica scala **priva di ascensore**, anche se esiste il vano corsa per una sua futura installazione. La cassa scale ha accesso diretto dal cortile condominiale ed è protetto da un cancello in ferro provvisto di impianto citofonico collegato con le unità immobiliari della palazzina (Foto n. 9).

Sia l'androne che i pianerottoli della scala sono pavimentati con quadroni di gres porcellanato mentre le pareti sono rifinite con pittura lavabile; i gradini dei rampanti delle scale sono rivestiti sia alle pedate che alle alzate da lastre di



marmo “beige”; le pareti della cassa scale sono rifinite con pittura lavabile, il tutto si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione (*Foto n. 10, n. 11 e n. 12*).

Al cortile condominiale, contraddistinto catastalmente con sub 17, vi si accede direttamente dalla Via XXV Aprile, sia mediante un cancello in ferro carrabile automatizzato, sia mediante un cancello in ferro pedonale provvisto di impianto citofonico collegato con le unità immobiliari del fabbricato, contraddistinto con civico 4. Il cortile condominiale risulta in gran parte asfaltato, soltanto una piccola zona antistante l'ingresso del vano scala è pavimentata con piastrelle in gres per esterni mentre lungo la parete sinistra dell'ingresso carrabile si sviluppa una piccola aiuola che costeggia il muro di confine in cui allignano alcuni alberi da frutto. Il cortile infine, consente l'accesso diretto anche ad un'unità immobiliare posta al piano terra della palazzina (*Foto n. 13, n. 14, n. 15, n. 16 e n. 17*).



Per quanto attiene alle peculiarità costruttive generali dell'intero fabbricato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in calcestruzzo armato a telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto laterocementizio;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonachi esterni ordinari a rifinitura liscia in discreto stato di conservazione;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in discreto stato di conservazione.
- prospetti improntati sulla massima semplicità con finestrate e balconi a sbalzo;
- unica verticale di scale **senza** ascensore;
- copertura piana con accesso diretto dal torrino di cassa scale.

**Descrizione dei singoli cespiti pignorati.**

**1. IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. C/2<sup>5</sup> – CONS. 94 MO.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**L'unità immobiliare è un deposito** ubicato al piano interrato (S1) del fabbricato con accesso dalla seconda porta a sinistra o di fronte per chi scende dalla scala condominiale, composto nel suo insieme da: da quattro vani, un anti-bagno ed un bagno, ha una **superficie utile calpestabile pari a mq. 93,66** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 109,54<sup>6</sup>**.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 29 – LOTTO N. 1– Grafico dell'Immobil. n. 1 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

**Vano 1:** vi si accede dal pianerottolo della cassa scale, ha una superficie utile netta pari a mq. 30,34 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile mentre il soffitto del solaio risulta allo stato grezzo cioè privo di intonaco. Il vano lungo la parete esterna sud a confine con il terrapieno è dotato di un finestrino di luce "a bocca di lupo" (Foto n. 18, n. 19 e n. 20).

**Vano n. 2:** vi si accede dal "Vano 1", ha una superficie utile netta pari a mq. 45,20 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio risulta allo stato grezzo, privo di intonaco. L'ambiente lungo la parete nord a confine con il terrapieno, è dotato di un finestrino di luce del tipo "a bocca di lupo" (Foto n. 21 e n. 22).

**Vano n. 3:** vi si accede dal "Vano 2", ha una superficie utile netta pari a mq. 5,88 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,80. La pavimentazione è



<sup>5</sup> Categoria Catastale attribuita dall'U.T.E. a seguito di aggiornamento degli atti catastali eseguiti dallo scrivente mediante procedura DOCFA per denuncia di ultimazione fabbricato Urbano.

<sup>6</sup> Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile mentre il soffitto del solaio risulta allo stato grezzo, privo di intonaco. Il vano lungo la parete nord a confine con il terrapieno è dotato di un finestrino di luce del tipo “a bocca di lupo” (Foto n. 23 e n. 24).

**Vano n. 4:** vi si accede dal “Vano 2”, ha una superficie utile netta pari a mq. 5,64 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio risulta allo stato grezzo, privo di intonaco (Foto n. 25).

**Anti-Bagno:** vi si accede dal “Vano 2” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,22 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,80. L'ambiente è privo di finestre, la pavimentazione è costituita da quadroni di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di circa mt. 1,00 con piastrelle di gres porcellanato smaltate mentre la restante parete risulta tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta allo stato grezzo. Il servizio è dotato di solo lavabo (Foto n. 26 e n. 27).

**Bagno:** vi si accede dall' “Anti-Bagno” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 2,38 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,80. L'ambiente è dotato di sola tazza igienica. La pavimentazione è costituita da quadroni di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di circa mt. 1,50 con piastrelle di gres porcellanato smaltate mentre la restante parete risulta tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta allo stato grezzo. Il bagno sulla parete nord a confine con il terrapieno è dotato di un finestrino di luce del tipo “a bocca di lupo” (Foto n. 28 e n. 29).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da finestrini in alluminio con vetro, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione.



L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, fognario; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali.

Il grado di rifinitura, costituito dalla presenza di pavimentazione di sufficiente qualità, così come la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per il bagno, le sufficienti rifiniture di pareti e soffitti ed il sufficiente isolamento termico degli infissi esterni realizzati con finestrini in alluminio e vetro camera, consente di poter esprimere un giudizio “discreto” sullo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato.



**2. IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. C/2<sup>7</sup> – CONS. 65 MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**L'unità immobiliare è un deposito** ubicato al piano interrato (S1) del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra per chi scende dalla scala condominiale, composto nel suo insieme da un unico ambiente, ha una **superficie utile calpestabile pari a mq. 65,76** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 76,91.**

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 30 – LOTTO N. 2– Grafico dell'Immobili n. 2 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 10), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

**Vano 1:** vi si accede dal pianerottolo della cassa scale, ha una superficie utile netta pari a mq. 65,76 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato, solo alcune pareti risultano intonacate mentre la restante parte del locale come il soffitto risulta ancora allo stato grezzo. Il locale è dotato di tre

<sup>7</sup> Categoria Catastale attribuita dall'U.T.E. a seguito di aggiornamento degli atti catastali eseguiti dallo scrivente mediante procedura DOCFA per denuncia di ultimazione fabbricato Urbano.

finestrini di luce del tipo “a bocca di lupo”, uno posto sulla parete ovest e due sulla parete nord, entrambe le pareti sono addossate al terrapieno del cortile di pertinenza dell'unità immobiliare a piano terra sub 13 (Foto n. 30, n. 31, n. 32 e n. 33).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da finestrini in alluminio con vetro camera, il tutto in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è dotato di solo impianto di distribuzione di energia elettrica, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali.

Il grado di rifinitura, costituito dalla presenza di pavimentazione di sufficiente qualità, l'assenza quasi totale di rifinitura di pareti e soffitti ed il sufficiente isolamento termico degli infissi esterni realizzati con finestrini in alluminio e vetro camera, consente di poter esprimere un giudizio “sufficiente” sullo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato.



**3. IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. C/2<sup>8</sup> – CONS. 60 MO.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**L'unità immobiliare è un deposito** ubicato al piano interrato (S1) del fabbricato con accesso dalla prima porta a destra per chi scende dalla scala condominiale, composto nel suo insieme da un unico locale e un piccolo W.C., ha una **superficie utile calpestabile pari a mq. 62,64** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 73,26.**

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 31 – LOTTO N. 3– Grafico dell'Immobil. n. 3 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 11), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

<sup>8</sup> Categoria Catastale attribuita dall'U.T.E. a seguito di aggiornamento degli atti catastali eseguiti dallo scrivente mediante procedura DOCFA per denuncia di ultimazione fabbricato Urbano.

**Vano 1:** vi si accede dal pianerottolo della cassa scale, ha una superficie utile netta pari a mq. 60,45 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato, solo alcune pareti risultano intonacate mentre la restante parte del locale come il soffitto risulta ancora allo stato grezzo. Il locale è dotato di due finestroni di luce del tipo “a bocca di lupo”, uno posto sulla parete ovest e uno sulla parete sud, entrambe le pareti sono addossate al terrapieno del cortile di pertinenza dell'unità immobiliare a piano terra sub 14 (Foto n. 34, n. 35 e n. 36).

**Bagno:** vi si accede dal “Vani 1” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 2,19 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,80. L'ambiente è dotato di sola tazza igienica. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di circa mt. 1,20 con piastrelle di gres porcellanato smaltate mentre la restante parete risulta tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta allo stato grezzo (Foto n. 37, n. 38 e n. 39).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da finestrini in alluminio con vetro camera, il tutto in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è dotato di solo impianto di distribuzione di energia elettrica, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali.

Il grado di rifinitura, costituito dalla presenza di pavimentazione di sufficiente qualità, l'assenza quasi totale di rifinitura di pareti e soffitti ed il sufficiente isolamento termico degli infissi esterni realizzati con finestrini in alluminio e vetro camera, consente di poter esprimere un giudizio “**sufficiente**” sullo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato.



**4. IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3 – CONS. 73 MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

L'unità immobiliare catastalmente risulta un "locale Laboratorio C/3" ma allo stato attuale è stato completamente trasformato ed adibito ad **"appartamento per civile abitazione"**, lo stesso è posto al piano terra del fabbricato con accesso dalla seconda porta a destra per chi entra nell'androne condominiale, ed è composto nel suo insieme da: Cucina/Salone, due Bagni e due Vani, per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 69,24 oltre alla superficie utile scoperta della corte esclusiva pari a mq. 144,60 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 213,60** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 89,40.**

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 32 – LOTTO N. 4– Grafico dell'Immobilie n. 4 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 13), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

**Cucina/Salone:** vi si accede dalla prima porta a destra per chi entra dal cancello d'ingresso della scala, ha una superficie utile netta pari a mq. 31,98 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite in parte con carta da parati, in parte con pittura al quarzo per interni; l'angolo cottura invece è rivestito da piastrelle di ceramica per un'altezza di circa ml 1,80, mentre la restante parte con pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta-balcone con accesso sulla corte esclusiva e di un piccolo finestrino posto sulla parete dell'angolo cottura con affaccio nel cortile comune (Foto n. 40, n. 41 e n. 42).

**Vano n. 1:** vi si accede dalla "Cucina/Salone", ha una superficie utile netta pari a mq. 16,00 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00, l'ambiente è adibito a camera da letto. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, ad eccezione di una che risulta rivestita con carta da parati, il



soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra con affaccio sulla corte esclusiva annessa all'immobile (Foto n. 43, n. 44, e n. 45).

**Vano n. 2:** vi si accede dalla “Cucina/Salone”, ha una superficie utile netta pari a mq. 12,89 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00, l'ambiente è adibito a camera da letto. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra con affaccio sulla corte esclusiva annessa all'immobile (Foto n. 46, n. 47 e n. 48).

**Bagno 1:** vi si accede dalla “Cucina/Salone” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,08 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo, cabina doccia e lavatrice. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di circa ml 2,30 con piastrelle di gres, mentre la restante parte risulta rivestita da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestrino prospiciente il cortile comune del fabbricato (Foto n. 49 e n. 50).

**Bagno 2:** vi si accede dalla “Cucina/Salone” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,29 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo e vasca. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di circa ml 2,30 con piastrelle di gres, mentre la restante parte risulta rivestita da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra prospiciente la corte esclusiva annessa all'immobile (Foto n. 51 e n. 52).

**Corte esclusiva:** vi si accede dalla “Cucina/Salone” ha una superficie utile netta pari a mq. 144,60. Il piano di calpestio risulta per la maggior parte pavimentato con piastrelle in cotto, mentre una piccola parte risulta adibita a



giardino, l'area risulta sufficientemente illuminata con lampioncini posti sulle pareti perimetrali (Foto n. 53, n. 54 e n. 55).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro camera, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un buono stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, gas di città, di impianto idrico, fognario, telefonico e citofonico. L'immobile è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo piastre radianti e caldaia a metano, oltre ad essere attrezzato con condizionatori "split system" interni e unità condensante esterne.

Gli impianti sia elettrici che idraulici risultano in buono stato di manutenzione, non è stato possibile però, reperire la relativa certificazione di conformità.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione realizzata per la maggior parte con quadroni di gres porcellanato, nonché la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, le buone rifiniture di pareti e soffitti, il buono isolamento termico degli infissi esterni realizzati con ante in alluminio e vetro camera, nonché la presenza di impianti sia di riscaldamento autonomo che di raffrescamento dei singoli ambienti, consente di poter far esprimere un giudizio "buono" sullo stato di manutenzione e conservazione complessivo dell'immobile.

**5. IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3 – CONS. 4,5VANI.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

**L'unità immobiliare è un appartamento** per civile abitazione, ubicato al piano primo del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra del passetto comune per chi sale dalla scala condominiale, composto nel suo insieme da: due Vani, Cucina, Corridoio, Bagno e una Balconata, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 58,81 oltre alla superficie utile scoperta del balcone pari a mq. 8,74 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 67,55** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 71,40.**



Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 33 – LOTTO N. 5– Grafico dell'Immobili n. 5 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 5), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

**Cucina:** vi si accede dal pianerottolo della scala condominiale, prima porta a sinistra per chi sale le scale ha una superficie utile netta pari a mq. 22,54 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile ad eccezione dell'angolo cottura che risulta rivestito da piastrelle di ceramica per un'altezza di circa ml 1,80, mentre la restante parte risulta rivestita da pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. L'ambiente è dotato di due porte-balcone che immettono sulla balconata annessa all'appartamento prospiciente il cortile comune del fabbricato (Foto n. 56, n. 57 e n. 58).



**Corridoio:** vi si accede dalla "Cucina", ha una superficie utile netta pari a mq. 5,04 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70, l'ambiente disimpegna il "Vano 1", il "Vano 2" e il "Bagno". Esso è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 59 e n. 60).

**Vano n. 1:** vi si accede dal "Corridoio", ha una superficie utile netta pari a mq. 9,82 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70, l'ambiente funge da cameretta. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di ceramica, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra con affaccio sulla corte esclusiva annessa all'immobile a piano terra sub 13 (Foto n. 61, n. 62 e n. 63).

**Vano n. 2:** vi si accede dal "Corridoio", ha una superficie utile netta pari a mq. 16,23 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70, l'ambiente funge da

camera da letto. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di ceramica, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra con affaccio sulla corte esclusiva annessa all'immobile a piano terra sub 13 (Foto n. 64 e n. 65).

**Bagno:** vi si accede dal "Corridoio" ed ha una superficie utile netta pari a mq. 5,18 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo e cabina doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di circa ml 2,20 con piastrelle di gres, mentre la restante parte risulta rivestita da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra con affaccio sulla corte esclusiva annessa all'immobile a piano terra sub 13 (Foto n. 66, n. 67 e n. 68).

**Balconata:** vi si accede dalla "Cucina", affaccia sul cortile comune del fabbricato ed ha una superficie utile netta pari a mq. 5,61. Essa è pavimentata per tutta la sua superficie da piastrelle in cotto per esterni e risulta protetta da una ringhiera in ferro (Foto n. 69). Parte della balconata è stata chiusa da una veranda realizzata con una struttura in alluminio, alla quale vi si può accedere sia dalla "Balconata" sia dalla "Cucina" l'ambiente occupa una superficie di mq. 3,05, ed è adibito a lavanderia (Foto n. 70 e n. 71).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro camera, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un buono stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, gas di città, di impianto idrico, fognario, telefonico e citofonico. L'immobile è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti e caldaia a metano, oltre ad essere attrezzato con condizionatori "split system" interni e unità condensante esterne.



Gli impianti sia elettrici che idraulici risultano in buono stato di manutenzione, non è stato possibile però, reperire la relativa certificazione di conformità.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione realizzata per la maggior parte con quadroni di gres porcellanato, nonché la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, le buone rifiniture di pareti e soffitti, il buono isolamento termico degli infissi esterni realizzati con ante in alluminio e vetro camera, nonché la presenza di impianti sia di riscaldamento autonomo che di raffrescamento dei singoli ambienti, consente di poter far esprimere un giudizio “**buono**” sullo stato di manutenzione e conservazione complessivo dell’immobile.

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che gli immobili pignorati n. 4 e n. 5, rispettivamente aventi categoria catastale C/3 e A/3 **sono sprovvisti dell’attestato di certificazione energetica**. Il costo per la predisposizione di siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell’I.V.A. e degli oneri previsti da legge, ivi incluso l’onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d’ambito per immobile.

Per quanto concerne invece gli immobili n. 1, n. 2 e n. 3 tutti aventi categoria catastale C/2, la normativa vigente in materia **non** prevede per questa tipologia di immobile, la redazione di attestato di prestazione energetica.

Per quanto concerne invece, *eventuali dotazioni condominiali* o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili nn. 1 – 2 – 3 – 4 e 5 di cui all’atto di pignoramento sottoposti ad esecuzione immobiliare precedentemente descritti, fanno parte tutti di un unico fabbricato plurifamiliare in condominio, ubicato nel Comune di Melito di Napoli alla Via XXV Aprile. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell’Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è potuto accertare



che il fabbricato di Via XXV Aprile civ. 4 e quindi gli immobili pignorati di cui sono parte, non è munito di **né** di apposito Regolamento di Condominio interno **né** di Tabelle Millesimali **né** di alcuna forma di Amministrazione Condominiale, per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, che l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, **non è dotato** di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione del cortile interno di accesso identificato sul relativo Elaborato Planimetrico Catastale con sub 17 e del relativo vano scala di accesso alle unità immobiliari appartenenti alla verticale identificato con sub 8, **ad esclusione** del lastrico solare di copertura del fabbricato che rimane privato (*Cfr. All.to n. 34 – Elaborato Planimetrico Catastale del Fabbricato in Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4 -fogl. 2, p.lla 1533*).



**IMMOBILI N. 6**  
**FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31**  
**MELITO DI NAPOLI (NA), VIA BERLINO, CIV. N. 16**

L'immobile n. 6 di cui all'atto di pignoramento sottoposto ad esecuzione immobiliare, fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Melito di Napoli alla Via Berlino (*già Via Lavinaio*), periferia est del comune (*Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5*).

L'intero corpo di fabbrica, ad uso abitazione, depositi e box interrati, si eleva per 4 piani fuori terra (piano rialzato, primo secondo e terzo "mansardato" con copertura a tetto spiovente) oltre un piano interrato, per complessivi 24 appartamenti distribuiti in 2 scale distinte con le lettere "A" e "B", rispettivamente a sinistra e a destra per chi guarda il prospetto principale (*Foto n. 6, n. 7 e n. 8*).

L'immobile pignorato è posto al terzo piano della Scala "B" e vi si accede dal civico 16 di Via Berlino, a mezzo di una piccola rampa di scala, l'accesso della

scala è protetto da un cancello in alluminio provvisto di impianto citofonico esterno collegato agli immobili della verticale (*Foto n. 9 e n. 10*). L'ingresso carraio al piano seminterrato del fabbricato, è posto nella stradina adiacente il fabbricato mediante una rampa di discesa, protetta da un cancello automatico in ferro, il seminterrato è accessibile pedonalmente anche dalle due scale del fabbricato a mezzo della cassa scale. Al piano rialzato invece, vi si accede attraverso delle scale poste alla fine dell'androne all'area esterna cortilizia (*Foto n. 11 e n. 12*).

Il fabbricato presenta nel suo insieme una forma assimilabile ad una "C", nella parte centrale retrostante vi è un cortile condominiale su cui si affacciano gli immobili sia della scala "A" sia della scala "B", il cortile è accessibile da entrambe le scale (*Foto n. 13 e n. 14*).

L'accesso alla scala "B", di cui fa parte l'immobile pignorato, avviene attraverso un ingresso a mezzo di una rampa di scale che dalla strada immette prima in un atrio, in cui sono alloggiati le cassette postali e una bacheca condominiale, per poi immettere nell'androne condominiale di accesso al blocco scala attraverso altri cinque scalini. La scala condominiale presenta una tipologia a due rampanti con pianerottolo di sbarco a servizio delle unità abitative, **manca l'impianto di ascensore** anche se esiste il vano corsa per una sua futura installazione. I gradini della scala e dell'androne sono rivestiti in marmo bianco così come le alzate e il relativo battiscopa, l'androne e i pianerottoli di riposo sono rivestiti piastrelle di maioliche. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro ad eccezione dell'atrio le cui pareti risultano tappezzate per quasi tutta l'altezza da legno e tessuto da parato (*Foto n. 15, n. 16, n. 17 e n. 18*). Lo stato di conservazione dell'edificio è da definirsi buono poiché durante il sopralluogo sono stati riscontrati che erano in corso lavori di ristrutturazione delle facciate e di parti comuni.

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive del fabbricato, di è parte il bene pignorato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:



- struttura in calcestruzzo armato a telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto laterocementizio;
- verticali con balconi a sbalzo;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonachi esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- tinteggiatura di parte delle pareti esterne con pittura al quarzo in buono stato di conservazione;
- rivestimento di parte delle pareti esterne con klinker laterizio in buono stato di conservazione;
- verticale di scale senza ascensore;
- copertura a tetto spiovente.



#### **Descrizione del cespite pignorato.**

**6. IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2 – CONS. 137MO.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO – SCALA B – INT. 10*

L'unità immobiliare catastalmente risulta un "locale sottotetto C/2" ma allo stato attuale è stato completamente trasformato ed adibito ad **"appartamento per civile abitazione"**, lo stesso è posto al piano terzo della scala "B" del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra del passetto comune per chi sale dalla scala condominiale contraddistinto con int. 10, è composto nel suo insieme da: Ingresso, Cucina, due Bagni, quattro Vani, Disimpegno ed un Ripostiglio, per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 123,67, oltre alla superficie utile scoperta delle tre balconate pari a mq. 30,45 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 154,12** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 153,76.**

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 35 – LOTTO N. 6– Grafico dell'Immobilie n. 6 -fogl. 1, p.lla 479, sub. 31), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

**Ingresso:** vi si accede dal pianerottolo della scala condominiale, prima porta a sinistra per chi sale le scale ha una superficie utile netta pari a mq. 7,43 ed

un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di gres ceramico, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa ml. 1,00 da pittura decorativa al quarzo mentre la restante parte da pittura lavabile, il soffitto del solaio a falde inclinati è rivestito da pittura a tempera. (Foto n. 19).

**Vano n. 1:** vi si accede dall'“Ingresso”, ha una superficie utile netta pari a mq. 34,98 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 3,00, l'ambiente funge da salone. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di gres ceramico, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa ml. 1,00 da pittura decorativa al quarzo mentre la restante parte da pittura lavabile, il soffitto del solaio a falda inclinata è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di una finestra e di una porta/balcone che immette sulla “Balconata 2” annessa all'appartamento, entrambi con affaccio sulla corte condominiale interna del fabbricato (Foto n. 20, n. 21 e n. 22).



**Cucina:** è unita al “Vano 1”, ha una superficie utile netta pari a mq. 10,08 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di gres ceramico, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa ml. 1,00 da pittura decorativa al quarzo mentre la restante parte da pittura lavabile ad eccezione dell'angolo cottura che risulta rivestito da piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di circa ml 2,30, il soffitto del solaio a falda inclinata è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta/balcone che immette sulla “Balconata 1” annessa all'appartamento con affaccio sulla corte condominiale interna del fabbricato (Foto n. 23, e n. 24).

**Bagno 1:** vi si accede dal “Vano 1” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,84 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo e vasca. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di circa ml 2,20 con piastrelle di gres, mentre la restante parte risulta rivestita da pittura

lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra prospiciente la “Balconata 1” (Foto n. 25, n. 26 e n. 27).

**Disimpegno:** vi si accede dal “Vano 1”, ha una superficie utile netta pari a mq. 6,06 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 3,00, l'ambiente disimpegna il “Vano 1”, “Vano 2”, “Vano 3”, “Vano 4”, “Ripostiglio” ed il “Bagno 2”. Esso è pavimentato per tutta la sua superficie da quadroni di gres ceramico, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa ml. 1,00 da pittura decorativa mentre la restante parte da pittura lavabile, il soffitto del solaio a falda inclinata è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 28 e n. 29).

**Vano n. 2:** vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 17,60 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 3,00, l'ambiente funge da cameretta. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di gres ceramico, le pareti sono rivestite per tutta l'altezza da pittura lavabile, il soffitto del solaio a falda inclinata è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta/balcone che immette sulla “Balconata 2” annessa all'appartamento con affaccio sulla corte condominiale interna del fabbricato (Foto n. 30, n. 31 e n. 32).

**Vano n. 3:** vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 17,60 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 3,00, l'ambiente funge da camera da letto. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di gres ceramico, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa ml. 1,00 da pittura decorativa mentre la restante parte da pittura lavabile, il soffitto del solaio a falda inclinata è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta/balcone che immette sulla “Balconata 3” annessa all'appartamento con affaccio sulla corte condominiale interna del fabbricato (Foto n. 33, n. 34 e n. 35).

**Ripostiglio:** vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 6,12 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 3,00, l'ambiente è adibito a anche a lavanderia in quanto è dotato di lavatrice e quindi di impianti



idrico di adduzione di acqua e di scarico. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di gres ceramico, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa ml. 1,00 da pittura decorativa al quarzo mentre la restante parte da pittura lavabile, il soffitto del solaio a falda inclinata è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di un piccolo finestrino prospiciente la "Balconata 3" annessa all'appartamento con affaccio sulla corte condominiale interna del fabbricato (Foto n. 36 e n. 37).

**Vano n. 4:** vi si accede dal "Disimpegno", ha una superficie utile netta pari a mq. 13,80 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 3,00, l'ambiente funge da camera da letto. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di gres ceramico, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa ml. 1,00 da pittura decorativa al quarzo mentre la restante parte da pittura lavabile, il soffitto del solaio a falda inclinata è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta/balcone che immette sulla "Balconata 3" annessa all'appartamento con affaccio sulla corte condominiale interna del fabbricato (Foto n. 38, n. 39 e n. 40).

**Bagno 2:** vi si accede dal "Disimpegno" ed ha una superficie utile netta pari a mq. 5,16 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo e cabina doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di circa ml 2,20 con piastrelle di gres, mentre la restante parte risulta rivestita da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta/balcone che immette sulla "Balconata 1" annessa all'appartamento con affaccio sulla corte condominiale interna del fabbricato (Foto n. 41, n. 42 e n. 43).

**Balconata 1:** vi si accede sia dalla "Cucina" sia dal "Bagno 2", affaccia sulla corte condominiale interna del fabbricato ed ha una superficie utile netta pari a mq. 9,04. Essa è pavimentata per tutta la sua superficie da piastrelle in gres per



esterni e risulta protetta da una ringhiera in ferro e pannellature di vetro retinato (Foto n. 44 e n. 45).

**Balconata 2:** vi si accede sia dal “Vano 1” sia dal “Vano 2”, affaccia sulla corte condominiale interna del fabbricato ed ha una superficie utile netta pari a mq. 6,69. Essa è pavimentata per tutta la sua superficie da piastrelle in gres per esterni e risulta protetta da una ringhiera in ferro e pannellature di vetro retinato (Foto n. 46 e n. 47).

**Balconata 3:** vi si accede sia dal “Vano 3” sia dal “Vano 4”, affaccia sulla corte condominiale interna del fabbricato ed ha una superficie utile netta pari a mq. 14,72. Essa è pavimentata per tutta la sua superficie da piastrelle in gres per esterni e risulta protetta da una ringhiera in ferro e pannellature di vetro retinato (Foto n. 48 e n. 49).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro camera, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un buono stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, gas di città, di impianto idrico, fognario, telefonico e citofonico. L'immobile è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti e caldaia a metano, oltre ad essere attrezzato con condizionatori “split system” interni e unità condensante esterne.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione realizzata per la maggior parte con quadroni di gres porcellanato, nonché la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, le buone rifiniture di pareti e soffitti, il buono isolamento termico degli infissi esterni realizzati con ante in alluminio e vetro camera, nonché la presenza di impianti sia di riscaldamento autonomo che di raffrescamento dei singoli ambienti, consente di poter far esprimere un giudizio “**buono**” sullo stato di manutenzione e conservazione complessivo dell'immobile.



Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile pignorato è **sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica**. L'assenza di siffatto Attestato probabilmente, è determinato dal fatto che pur essendo stato l'immobile completamente trasformato ed adibito ad **“appartamento per civile abitazione”**, rimanendo di categoria Catastale C/2 (deposito sottotetto), rientra tra quegli immobili la cui normativa vigente in materia esclude la redazione di attestato di prestazione energetica.

Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'unità immobiliare pignorata, fa parte di un fabbricato plurifamiliare con destinazione prevalentemente residenziale denominato “Fabbricato DELLA CORTE”, composto nel suo insieme da un piano seminterrato, un piano terra o rialzato e di tre piani superiore di cui l'ultimo mansardato, serviti da due scale distinte con le lettere “A” e “B” **per un totale di 24** unità immobiliari distribuite 12 nella Scala “A” e 12 (3 immobili per ogni piano), oltre un piano cantinato destinato ad autorimessa. Relativamente ad eventuali accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi; soffitte comuni; locali di sgombero; portineria; riscaldamento; posti auto comuni; giardino; ecc.*), da un'attenta lettura degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato che il fabbricato è dotato di Regolamento di Condominio, depositato agli atti del notaio dott. Canio Restaino di Napoli del 10 dicembre 1977 rep.rio n. 27173 racc. n. 7541 registrato a Napoli 2 in data 21.12.1977 al n. 25547 e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 in data 11/01/1978 ai nn. 859/745, che qui si intende per interamente riportato e trascritto (*Cfr. All.to n. 36 – Copia Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del Fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte con relativa*



nota di trascrizione nn. 859/745 del 11/01/1978 Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2).

Dalla lettura attenta degli atti traslativi ma soprattutto dal Regolamento di Condominio si è evinto che il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, **non è dotato** di locali per portiere, locali caldaia, spazi comuni adibiti a posti auto, stenditoi e/o terrazzi comuni e/o nessun'altra tipologia di locali e spazi comuni, ad eccezione del cortile interno condominiale posto sul retro del fabbricato. Risultano invece di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l'area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, le fondazioni, le strutture portanti e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c., sono infine comuni ai condomini di ciascuna scala, la cassa scale, gli androni, i ballatoi comuni di accesso alle unità immobiliari ai piani. Infine il fabbricato gode della servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo sulla strada privata D'Amodio, facendosi riferimento per tutto quanto ad essa inerente, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria – sia di essa – sia dell'impianto di illuminazione e fogna. Al fabbricato spetta la proporzionale quota di comproprietà dello stradone condominiale sito ad est di esso.



**IMMOBILI N. 7**  
**FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4**  
**MELITO DI NAPOLI (NA), VIA MARCO POLO, CIV. N. 6**

L'immobile n. 7 di cui all'atto di pignoramento sottoposto ad esecuzione immobiliare, fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Melito di Napoli alla Via Marco Polo, periferia est del Comune (*Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5*). L'intero corpo di fabbrica avente una forma assimilabile ad un rettangolo e tipologia a villetta con area circostante su tutti e quattro i lati, è costituito da una piccola palazzina per civili abitazioni, composto da tre livelli fuori terra, piano terra, primo e secondo mansardato, oltre un piano interrato destinato ad autorimessa. La palazzina nel suo insieme è costituita da tre unità immobiliari

adibite ad abitazione, una al piano terra con annesso piano interrato di pertinenza e due disposte a destra e a sinistra del fabbricato che si sviluppano tra il primo e il secondo piano mansardato (*Foto n. 6, n. 7 e n. 8*).

Al fabbricato vi si accede dalla Via Marco Polo, tutte e tre le unità immobiliari che la compongono hanno accesso indipendente tra loro. L'unità immobiliare al piano terra a cui è attribuita come pertinenza esclusiva tutta l'area scoperta circostante la palazzina, ha accesso dal portico antistante di pertinenza, mentre al piano interrato sempre di pertinenza del piano terra, vi si accede da una rampa di discesa posta sul lato destro del fabbricato per chi guarda dalla via Marco Polo. Le due unità immobiliari invece che si sviluppano entrambe tra primo e il secondo piano mansardato, sono poste rispettivamente a destra e a sinistra della palazzina per chi guarda dalla Via Marco Polo e vi si accede direttamente dalla via a mezzo di vialetto di accesso e scala esterna indipendente di pertinenza per ciascun appartamento.

L'appartamento oggetto di pignoramento, è posto a sinistra del fabbricato guardando dalla strada, vi si accede direttamente dalla Via Marco Polo, sia mediante un cancello in ferro pedonale provvisto di impianto citofonico collegato con l'unità immobiliare pignorata, contraddistinto con civico 4 (*Foto n. 9*), sia mediante un cancello in ferro carrabile automatizzato (*Foto n. 10*).

Il vialetto di accesso alla cassa scale di pertinenza dell'appartamento pignorato, in parte è pavimentato con quadroni in cemento per esterni e in parte risulta destinata ad aiuola il tutto in un buon stato di manutenzione (*Foto n. 11 e n. 12*).

L'accesso all'unità immobiliare, posta al primo e secondo piano della palazzina, avviene a mezzo di una scala esterna indipendente, protetta all'ingresso da un cancello in ferro che immette in un piccolo androne. La scala si sviluppa con due rampanti con gradini ed alzate rivestite da marmo bianco, e due pianerottoli pavimentati con quadroni di gres porcellanato di ceramica smaltata. Le pareti della scala sul tratto esterno sono costituite da un muretto



basso (parapetto) sormontato da una chiusura di alluminio e vetri (tipo veranda), mentre la parte a ridosso del fabbricato completa, con la parete della palazzina, la chiusura del vano scala (Foto n. 13, n. 14 e n. 15).

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive del fabbricato, di cui è parte il bene pignorato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in calcestruzzo armato a telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto laterocementizio;
- verticali con balconi a sbalzo;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonachi esterni ordinari a rifinitura liscia in sufficiente stato di conservazione;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in sufficiente stato di conservazione;
- prospetti improntati sulla massima semplicità con finestrate e balconi a sbalzo;
- unica verticale di scale senza ascensore;



#### **Descrizione del cespite pignorato.**

**7. IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2 – CONS. 6,0VANI.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO/SECONDO – INT. 3*

**L'appartamento** oggetto di pignoramento è disposto su due livelli collegati da scala interna, composto da: Cucina/Soggiorno, Disimpegno e Bagno al piano primo e di tre Vani, Corridoio e Bagno al piano secondo, per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 118,49, oltre alla superficie utile scoperta di due balconate e due balconi pari a mq. 26,34 oltre una piccola porzione di lastrico solare adibita a stenditoio posta sul tetto<sup>9</sup> per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 144,83** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 146,47.**

<sup>9</sup> La porzione di lastrico ai fini del calcolo sia della superficie reale che convenzionale che commerciale, non è stata presa in considerazione poiché trattasi di una piccola porzione piana di lastrico posta sul tetto, non accessibile direttamente dall'interno dell'unità immobiliare né utilizzabile in sicurezza, poiché accessibile solo mediante l'utilizzo di una scaletta a pioli da adoperarsi all'esterno della balconata del secondo piano.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 37 – LOTTO N. 7– Grafico dell'Immobile n. 7 foglio 3 p.lla 1020 sub 4), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

**Cucina/Soggiorno:** vi si accede dal pianerottolo della scala pertinenziale, ha una superficie utile netta pari a mq. 46,04 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,75. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite da pittura decorativa al quarzo ad eccezione dell'angolo cottura che risulta rivestito da piastrelle di ceramica per tutta l'altezza, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta-balcone che immette sulla balconata 1 annessa all'appartamento e di una finestra entrambe con affaccia sul cortile di pertinenza dell'appartamento al piano terra sub 2 (Foto n. 16, n. 17 e n. 18).

**Disimpegno:** vi si accede dalla "Cucina/Soggiorno", ha una superficie utile netta pari a mq. 8,27 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,75, l'ambiente disimpegna il "Bagno 1" e la scala interna che parta ai vani del piano superiore. Esso è pavimentato per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 19 e n. 20).

**Bagno 1:** vi si accede dal "Disimpegno" ed ha una superficie utile netta pari a mq. 7,74 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,75. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo e cabina doccia e lavatrice. La pavimentazione è costituita da quadroni in gres porcellanato smaltato, le pareti sono anch'esse rivestite per tutta l'altezza con piastrelle di gres, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta-balcone che immette sulla "Balconata 1" annessa all'appartamento (Foto n. 21, n. 22 e n. 23).

**Corridoio:** vi si accede dal "Disimpegno", mediante una scala in muratura interna all'immobile ed è posto al piano secondo mansardato, ha una superficie utile netta pari a mq. 9,32 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml.



2,65, l'ambiente disimpegna il "Bagno2", il "Vano 1", il "Vano 2" e il "Vano 3". Esso è pavimentato per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite da pittura decorativa al quarzo, mentre il soffitto del solaio inclinato è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 24 e n. 25).

**Bagno 2:** vi si accede dal "Corridoio" ed ha una superficie utile netta pari a mq. 11,44 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 2,65. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo e vasca. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato smaltato con decorazioni, le pareti sono anch'esse rivestite per tutta l'altezza con piastrelle di gres, il soffitto del solaio inclinato è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di un piccolo armadio a muro e di una finestra con affaccio sulla "Balconata 2" annessa all'appartamento (Foto n. 26, n. 27, n. 28 e n. 29).

**Vano n. 1:** vi si accede dal "Corridoio", ha una superficie utile netta pari a mq. 14,11 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 2,65, l'ambiente funge da camera da letto. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio inclinato è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta-balcone che immette sulla "Balconata 2" annessa all'appartamento (Foto n. 30, n. 31 e n. 32).

**Vano n. 2:** vi si accede dal "Corridoio", ha una superficie utile netta pari a mq. 7,37 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 2,65, l'ambiente funge da cameretta. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio inclinato è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta-balcone che immette sul "Balcone 3" annesso all'appartamento (Foto n. 33, n. 34 e n. 35).

**Vano n. 3:** vi si accede dal "Corridoio", ha una superficie utile netta pari a mq. 14,20 ed un'altezza media dal piano di calpestio di ml. 2,65, l'ambiente funge



da camera da letto. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni in gres porcellanato smaltato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio inclinato è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta-balcone che immette sul “*Balcone 4*” annesso all’appartamento (Foto n. 36, n. 37 e n. 38).

**Balconata 1:** vi si accede sia dalla “*Cucina*” che dal “*Bagno 1*” al piano primo, affaccia sul cortile di pertinenza dell’appartamento al piano terra sub 2 lato ovest ed ha una superficie utile netta pari a mq. 9,58. Esso è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres per esterni e risulta protetto da una ringhiera in ferro (Foto n. 39 e n. 40). La balconata risulta unito ad un terrazzo che costituisce il solaio di copertura di una costruzione realizzata al piano terra, la superficie risulta pavimentata per tutta la sua superficie da piastrelle in cotto per esterni e risulta protetto da una ringhiera in ferro e muretto di confine. Si precisa che in fase di valutazione, il terrazzo non sarà considerato poiché non oggetto della presente procedura di espropriazione poiché insiste su area di proprietà di terzi estranei (Foto n. 41, n. 42 e n. 43).

**Balconata 2:** vi si accede dal “*Vano 1*” al secondo piano, affaccia sul cortile di pertinenza dell’appartamento al piano terra sub 2 versante ovest ed ha una superficie utile netta pari a mq. 9,58. Esso è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres per esterni e risulta protetto da una ringhiera in ferro (Foto n. 44 e n. 45).

**Balcone 3:** vi si accede dal “*Vano 2*”, affaccia sul cortile di pertinenza dell’appartamento al piano terra sub 2 versante sud ed ha una superficie utile netta pari a mq. 2,10. Esso è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres per esterni e risulta protetto da una ringhiera in ferro (Foto n. 46).

**Balcone 4:** vi si accede dal “*Vano 3*”, affaccia sul cortile di pertinenza dell’appartamento al piano terra sub 2 versante sud ed ha una superficie utile netta pari a mq. 5,08. Esso è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres per esterni e risulta protetto da una ringhiera in ferro (Foto n. 47).



Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro camera, protette da battenti in ferro alla “napoletana”, gli infissi interni invece sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un buono stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, gas di città, di impianto idrico, fognario, telefonico e citofonico. L'immobile è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti e caldaia a metano, oltre ad essere attrezzato con condizionatori “split system” interni e unità condensante esterne. Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione realizzata per la maggior parte con quadroni di gres porcellanato, nonché la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, le buone rifiniture di pareti e soffitti, il buono isolamento termico degli infissi esterni realizzati con ante in alluminio e vetro camera, nonché la presenza di impianti sia di riscaldamento autonomo che di raffrescamento dei singoli ambienti, consente di poter far esprimere un giudizio “**buono**” sullo stato di manutenzione e conservazione complessivo dell'immobile.



Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile pignorato, **è sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica**. Il costo per la predisposizione di siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A. e degli oneri previsti da legge, ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'immobile n. 7 di cui all'atto di pignoramento sottoposto ad esecuzione immobiliare precedentemente descritto, fa parte di un piccolo fabbricato per civile abitazione composto da sole tre unità immobiliari. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento,

nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agencia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è potuto accertare che il fabbricato di Via Marco Polo civ. 6 e quindi l'immobile pignorato di cui è parte, non è munito di **né** di apposito Regolamento di Condominio interno **né** di Tabelle Millesimali **né** di alcuna forma di Amministrazione Condominiale, per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, che l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, **non è dotato** di alcun accessorio o beni comuni.



**IMMOBILI N. 8**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2**  
**MELITO DI NAPOLI (NA), VIA MADONNA DELLE GRAZIE, PIANO TERRA**

L'immobile n. 8 di cui all'atto di pignoramento sottoposto ad esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Melito di Napoli alla Via Madonna Delle Grazie, zona semicentrale del comune (*Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5*).

Il Complesso edilizio è costituito da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto); i due corpi di fabbrica che lo compongono, hanno pianta rettangolare, sono aderenti e simmetrici rispetto al piano di aderenza. Ciascuno di essi è composto da due scale indipendenti. Al complesso edilizio denominato "Parco Primavera" isolato 1, si accede da uno spazio prospiciente il prospetto sud, comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, da dove, attraverso un corridoio coperto, si accede alla corte interna che da accesso alle quattro scale A, B, C e D. Al piano interrato si accede invece tramite una rampa e un viale interno (*Foto n. 6*).

**Il corpo di fabbrica "A"** posto a sinistra per chi guarda dalla strada, di cui è parte l'immobile pignorato è composto da un piano terra adibito a tre locali

commerciali (*di cui uno è quello oggetto di pignoramento*) e un laboratorio tutti con accesso diretto sulla strada. I sovrastanti piani primo e secondo sono composti da tre immobili ad uso uffici per piano, mentre il terzo piano è composto da tre locali adibiti a sottotetti non abitabili (*Foto n. 7, n. 8, n. 9 e n. 10*).

Specularmente il corpo di fabbrica “C” posto a destra per chi guarda dalla strada, è composto da un piano terra adibito a tre locali commerciali e un laboratorio tutti con accesso diretto sulla strada, mentre i sovrastanti piani primo e secondo sono composti da tre immobili ad uso uffici per piano, e un terzo piano composto da tre locali adibiti a sottotetti non abitabili.

I corpi di fabbrica “B e D” posti nella parte interna del complesso edilizio e retrostanti specularmente a quelli “A e C” sono costituiti da un piano terra composti rispettivamente da tre laboratori per fabbricato, due piani sovrastanti piano primo e secondo composti da tre uffici per piano a fabbricato e un piano terzo per fabbricato costituiti da tre locali adibiti a sottotetti non abitabili.

Lo stato di conservazione dell’edificio è da definirsi buono poiché sia i prospetti esterni che le parti comuni dell’intero complesso edilizio si presentano in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive del fabbricato, di è parte il bene pignorato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in calcestruzzo armato a telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto laterocementizio;
- verticali con balconi a sbalzo;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonachi esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- tinteggiatura di parte delle pareti esterne con pittura al quarzo in buono stato di conservazione;



***Descrizione del cespite pignorato.***

***8. IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1 – CONS. 50MQ.***  
*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA FABB. A*

**Il Locale Commerciale** oggetto di pignoramento è posto al piano terra del fabbricato “A”, con accesso dalla prima serranda a sinistra guardando il fabbricato dalla strada, ed è composto da: due Ambienti, un Antibagno e due W.C., **per una superficie utile calpestabile pari a mq. 52,77** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 61,71.**

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 38 – LOTTO N. 8– Grafico dell’Immobilabile n. 8 foglio 2 p.lla 1303 sub 2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

**Ambiente 1:** vi si accede dalla prima serranda a sinistra guardando il fabbricato dalla strada contraddistinta con civico 23/F, ha una superficie utile netta pari a mq. 29,45 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie quadroni di gres porcellanato effetto marmo, le pareti in parte sono rivestite con pittura lavabile e in parte con carta da parati, ad eccezione del retro-banco che è attrezzato con ripiani in cartongesso, mentre il soffitto è completamente controsoffittato con pannellature in cartongesso rifinito con pittura a tempera. L’ambiente è destinato a “Bar” ed è attrezzato con un bancone per la distribuzione di vivande. Il vano è dotato di un ulteriore serranda resa fissa da una vetrata in modo da creare una vetrina da esposizione (Foto n. 11, n. 12, n. 13, n. 14 e n. 15).

**Ambiente 2:** vi si accede dall’ “Ambiente 1”, ha una superficie utile netta pari a mq. 16,86 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie quadroni di gres porcellanato effetto marmo, le pareti sono rivestite con pittura lavabile ma presentano evidenti segni di bruciatura probabilmente generati da un incendio nel locale, il soffitto è invece rifinito con pittura a tempera. Il vano funge da retrobottega, ed è dotato di un ulteriore serranda che dà accesso ad una struttura verandata realizzata sul marciapiede esterno condominiale in ampliamento al locale.



Essendo la struttura verandata chiaramente abusiva, ai fini della valutazione non sarà presa in considerazione anzi si stimerà un costo per la sua eliminazione (*Foto n. 16, n. 17, n. 18 e n. 19*).

**Antibagno:** vi si accede dall' "Ambiente 2" ed ha una superficie utile netta pari a mq. 2,96 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie quadroni di gres porcellanato effetto marmo, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di circa ml 2,20 con piastrelle di gres, mentre la restante parte risulta rivestita da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Anche in questo caso vi sono evidenti segni di bruciatura sia alle pareti sia al soffitto che alle suppellettili, segno di un evidente incendio sviluppatosi nel locale. L'ambiente è dotato di solo lavabo e funge da disimpegno a due W.C., ed è privo di qualsiasi apertura diretta verso l'esterno (*Foto n. 20, n. 21 e n. 22*).

**W.C. 1:** vi si accede dall' "Antibagno" ed ha una superficie utile netta pari a mq. 1,75 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40 poiché soppalcato. L'ambiente è dotato di sola tazza igienica, ed è privo di qualsiasi apertura diretta verso l'esterno (*Foto n. 23*).

**W.C. 2:** vi si accede dall' "Antibagno" ed ha una superficie utile netta pari a mq. 1,75 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40 poiché soppalcato. L'ambiente è dotato di sola tazza igienica, ed è privo di qualsiasi apertura diretta verso l'esterno (*Foto n. 24*).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile è da ritenersi scarso, tutti gli infissi interni sono danneggiati dall'evidente incendio sviluppatosi all'interno dei locali, gli impianti elettrici sono inservibili così come gli impianti idrici, i servizi igienici e le vetrine fisse di esposizione dell'ambiente destinato alla distribuzione delle vivande sono rovinate al punto di essere inservibili.

La totale assenza quindi di impianti elettrici completamente da rifare nonché la totale assenza di idonei servizi igienici e impianti idrici, la totale assenza di



adeguata rifinitura degli ambienti, per la presenza di pavimentazione rovinata dall'effetto dell'incendio, così come di pareti e soffitti, consente di poter esprimere un giudizio “scarso” sullo stato di manutenzione e conservazione complessivo del locale commerciale.

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile pignorato, è **sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica**. Il costo per la predisposizione di siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A. e degli oneri previsti da legge, ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

Per quanto concerne invece, *eventuali dotazioni condominiali* o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'unità immobiliare pignorata, fa parte di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Melito di Napoli alla Via Madonna Delle Grazie denominato “Parco Primavera” isolato 1, composto da due corpi di fabbrica costituiti ognuno da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto), per complessive quattro scale A, B, C e D, e un totale di n. 12 locali commerciali a piano terra, 24 immobili uso ufficio a piano primo e secondo, 12 locali sottotetto non abitabili al piano terzo e 32 box auto al piano interrato. Relativamente ad eventuali accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi; soffitte comuni; locali di sgombero; portineria; riscaldamento; posti auto comuni; giardino; ecc.*), da un'attenta lettura degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato che il fabbricato è dotato di Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali, che depositato agli atti del notaio dott. Cante Pasquale di Sant'Antimo (NA), trovasi allegato ad altro atto per stesso Notaio del 20 febbraio 2006, numero 39309/9545 del repertorio, registrato a Napoli il 22



febbraio 2006, al numero 1505/1T e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 in data 22/02/2006 ai nn. 11118/6193, che qui si intende per interamente riportato e trascritto (Cfr. All.to n. 39 – Copia Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del Fabbricato di cui l'immobile pignorato trascritto ai nn. 11118/6193 del 22/02/2006 presso Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2).

Dalla lettura attenta degli atti traslativi ma soprattutto dal Regolamento di Condominio si è evinto che il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, **non è dotato** di locali per portiere, locali caldaia, spazi comuni adibiti a posti auto, stenditoi e/o terrazzi comuni e/o nessun'altra tipologia di locali e spazi comuni, ad eccezione del cortile interno condominiale e delle aree antistanti il fabbricato verso la via pubblica contraddistinte con sub 1. Risultano invece di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l'area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, le fondazioni, le strutture portanti e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c., sono infine comuni ai condomini di ciascuna scala, la cassa scale, gli androni, i ballatoi comuni di accesso alle unità immobiliari ai piani.



7. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

I beni pignorati oggetto della presente procedura, consistono in immobili autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.

### **Identificazione progressiva dei beni**

8. *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: -i dati catastali precedentemente*

assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.; -i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; -i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; -i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 sono stati acquisiti gli atti di provenienza fino a quelli ultraventennali dei beni pignorati, in quanto, non risultanti dalla documentazione in atti. Nello specifico in merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **ultraventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, le indagini effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, hanno rilevato che gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, pervennero alla società debitrice esecutata, con i seguenti atti traslativi di compravendita:



**IMMOBILI NN. 1 - 2 - 3 - 4 - 5**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUBB. 2 - 10 - 11 - 13 - 5**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4*

**relativamente ai soli Immobili 1-2-3-5 foglio 2 p.lla 1533 subb. 2-10-11-5:**

- **alla signora** [redacted] **nata a** [redacted] **il** [redacted] **coniugata in regime di separazione legale dei beni, con atto di acquisto per Notaio dott. Giancarlo Laurini di Marano di Napoli, del 16.12.2008 rep. n. 82309 racc. n. 18839, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 24/12/2008 ai nn. 70762/47348, dalla sig.ra** [redacted] **nata a** [redacted] **(NA) il** [redacted] **Codice Fiscale** [redacted], **la piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in** [redacted] **alla Via XXV Aprile civ. 4 e precisamente: locale**

al piano interrato in corso di costruzione riportato nel N.C.E.U. al foglio 2 p.lla 1533 **sub 2**; locale al piano interrato in corso di costruzione riportato nel N.C.E.U. al foglio 2 p.lla 1533 **sub 10**; locale al piano interrato in corso di costruzione riportato nel N.C.E.U. al foglio 2 p.lla 1533 **sub 11**; appartamento al primo piano riportato nel N.C.E.U. al foglio 2 p.lla 1533 **sub 5** (Cfr. All.to n. 6 – Copia titolo di provenienza dei beni pignorati foglio 2 – particella 1533 subb. 2, 10, 11 e 5 del 16.12.2008 rep. 82309 racc. 18839, per Notaio dott. Giancarlo Laurini e relativa nota di trascrizione);

**relativamente al solo Immobile 4 foglio 2 p.lla 1533 sub. 13:**

- **alla signora** [redacted] **nata a** [redacted] **il** [redacted] coniugata in regime di separazione legale dei beni, con atto di acquisto per Notaio dott. Pietro Di Nocera di Castel Volturno (CE), del **26.05.2009** rep. n. 4577 racc. n. 2341, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 10/06/2009 ai nn. 31207/21278**, dalla sig.ra [redacted] nata a [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted], la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via XXV Aprile civ. 4 e precisamente: locale ad uso laboratorio al piano terra riportato nel N.C.E.U. al foglio 2 p.lla 1533 **sub 13** (Cfr. All.to n. 7 – Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 2 – particella 1533 sub. 13 del 26.05.2009 rep. 4577 racc. 2341, per Notaio dott. Pietro Di Nocera e relativa nota di trascrizione);



**per tutti gli Immobili 1-2-3-4-5 foglio 2 p.lla 1533 subb. 2-10-11-13-5:**

- **alla signora** [redacted] **nata a** [redacted] **il** [redacted] il suolo su cui è stato edificato il fabbricato del quale fanno parte gli immobili pignorati e precedentemente descritti, riportato nel Catasto Terreni al foglio 2 particella 1324 (originata dal frazionamento della particella 29) sul quale corrisponde nel Catasto Fabbricati la particella 1533 ente urbano, con atto di Divisione per Notaio dott. Laurini Giancarlo di Marano di Napoli, del

**04.06.2002** rep. n. 65005 racc. n. 14317, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 12/06/2002 ai nn. 24177/18487**, beni posseduti in comune con i signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] a [redacted] [redacted] il [redacted] (Cfr. All.to n. 40 – Copia atto di Divisione del 04.06.2002 rep. 65005 racc. 14317 per Notaio dott. Laurini Giancarlo e relativa nota di trascrizione nn. 24177/18487 del 12/06/2002);

- **alla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted]** unitamente ai fratelli germani i signori [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] e per l'usufrutto uxorio alla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] madre, per successione di [redacted] di [redacted] deceduto in data [redacted] denuncia n. 4 volume 33 **trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03/01/1929 ai nn. 131/102**, devoluta per legge l'immobile consistente in terreno in Melito di Napoli di moggia 1 quarte 9 e passi 17 paria a are 64.93, particella 29 del foglio 2 del Catasto Terreni (Cfr. All.to n. 41 – Copia nota trascrizione successione di [redacted] di [redacted] trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03.01.1929 ai nn. 131/102);

- **alla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (la ulteriore quota di 1/6)** del terreno caduto in successione è pervenuta per atto di Cessione di quota per Notaio dott. Pompilio Massarelli del **23.04.1936** rep. 13440 racc. 4456, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 19/05/1936 ai nn. 13287/7787**, dalla sig.ra [redacted] fu [redacted] e figlia della [redacted] (Cfr. All.to n. 42 – Copia atto di Cessione del 23.04.1936 rep. 13440 racc. 4456 per Notaio dott. Pompilio Massarelli e relativa nota di trascrizione nn. 13287/7787 del 19/05/1936);



- **al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (la ulteriore quota di 1/6)** del terreno caduto in successione paterna è pervenuta per atto di Compravendita per Notaio dott. Stefano Candela del **19.04.1953** rep. 18427 racc. 8500, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20/05/1953 ai nn. 12259/9174**, dalla sorella la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Cfr. All.to n. 43 – Copia atto di Compravendita del 19.04.1953 rep. 18427 racc. 8500 per Notaio dott. Stefano Candela e relativa nota di trascrizione nn. 12259/9174 del 20/05/1953);
- **ai germani [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e alla loro madre [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (la ulteriore quota di 1/6) indivisa** del terreno caduto in successione paterna è pervenuta per atto di Stralcio di quota ereditaria per Notaio dott. Stefano Candela del **25.01.1956** rep. 22031 racc. 10005, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 13/02/1956 ai nn. 5454/4088**, con il quale a tacitazione dei diritti di 1/6 spettanti dalla successione paterna al germano [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] hanno proceduto ad uno stralcio di quota ereditaria assegnando allo stesso due terreni rispettivamente di are 9.90 e centiare 90 da distaccarsi dalla maggiore consistenza della particella 29 del foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli (Cfr. All.to n. 44 – Copia atto di Stralcio di quota ereditaria per Notaio dott. Stefano Candela del 25.01.1956 rep. 22031 racc. 10005 per Notaio dott. Stefano Candela e relativa nota di trascrizione nn. 5454/4088 del 13/02/1956);
- **al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (la ulteriore quota di 1/6)** del terreno caduto in successione paterna è pervenuta per atto di Compravendita per Notaio dott. Nicola Villani del



**07.04.1959** rep. 28690 racc. 395, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 10/04/1959 ai nn. 13690/9997**, dalla madre la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Cfr. All.to n. 45 – Copia atto di Compravendita del 07.04.1959 rep. 28690 racc. 395 per Notaio dott. Nicola Villani e relativa nota di trascrizione nn. 13690/9997 del 07.04.1959);

- **con il decesso della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]** [REDACTED] avvenuto in data **03.02.1966** si ha il consolidamento dell'usufrutto uxorio alla nuda proprietà sui diritti vantati dai germani sul terreno caduto in successione paterna riportato in Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 particella 29;

- **ai germani [REDACTED] nata a [REDACTED]** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] **nonché la sorella unilaterale [REDACTED]** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per successione di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] denuncia n. 24 volume 2337 **trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 05/12/1977 ai nn. 24806/22082**, devoluta per legge quota sull'immobile consistente in terreno in Melito di Napoli di mq. 5202, particella 29 del foglio 2 del Catasto Terreni (Cfr. All.ti n. 46 – Copia nota trascrizione successione di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] deceduta il [REDACTED] denuncia n. 24 volume 2337 trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 05.12.1977 ai nn. 24806/22082);

- **al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (le ulteriori quote rispettivamente di 2/11 e 1/11)** sul terreno, caduto in successione paterna, con insistente porzione di fabbricato rurale in Melito



di Napoli riportato in Catasto Terreni al foglio 2 particella 29 di are 52.02 sono pervenute per atto di Compravendita per Notaio dott. Stefano Cimmino del **15.05.1987** rep. 6131 racc. 324, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/05/1987 ai nn. 14094/10989**, dalle sig.re [redacted] nata a [redacted] il 01/11/1914 e [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (Cfr. All.to n. 47 – *Copia atto di Compravendita del 15.05.1987 rep. 6131 racc. 324 per Notaio dott. Stefano Cimmino e relativa nota di trascrizione nn. 14094/10989 del 27/05/1987*);

- **al sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (la ulteriore quote di 1/6)** sul terreno, caduto in successione paterna, con insistente porzione di fabbricato rurale in Melito di Napoli riportato in Catasto Terreni al foglio 2 particella 29 di are 52.02 è pervenuta per atto di Cessione di quota per dott. Carmine Mario Gaudio, coadiutore del notaio dott. Giancarlo Laurini del **26.11.1991** rep. 41086 racc. 8935, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 11/12/1991 ai nn. 41114/32216**, dalla sig.ra MAISTO Maria nata a Melito di Napoli il 03/03/1923 (Cfr. All.to n. 48 – *Copia atto di Cessione di quota del 26.11.1991 rep. 41086 racc. 8935 per Notaio dott. dott. Giancarlo Laurini e relativa nota di trascrizione nn. 41114/32216 del 11/12/1991*);

- **ai germani [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nonché alla moglie [redacted] nata a [redacted] il [redacted]** per successione di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto il [redacted] denuncia n. 2886 volume 3719 **trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/02/2011 ai nn. 5139/3615**, devoluta per legge, cadeva tra gli altri la quota pari a 4/55 del terreno in Melito di Napoli di mq. 5202, riportato in Catasto Terreni al foglio 2 particella 29 (Cfr. All.to



n. 49 – Copia nota trascrizione successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il 21/12/1994 denuncia n. 2886 volume 3719 trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/02/2011 ai nn. 5139/3615).

**IMMOBILI N. 6**  
**FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31**  
MELITO DI NAPOLI (NA), VIA BERLINO, CIV. N. 16

- **alla signora** [REDACTED] **nata a** [REDACTED] **il** [REDACTED] coniugata in regime di separazione legale dei beni, con atto di acquisto per Notaio dott. Pasquale Cante, Notaio in Sant'Antimo (NA), del **25.10.2005** repertorio 36748 racc. 8780, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 18/11/2005 ai nn. 64172/35241**, dal sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Lavinaio, Traversa D'Amodio civ. 16 (oggi Via Berlino) e precisamente: **locale sottotetto** al piano terzo della scala "B" interno 10, di metri quadrati 137, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 1 p.lla 479 sub 31, Categ. C/2, classe 2, consistenza mq. 137, Rend. Catast. 318,40** (Cfr. *All.to n. 8 – Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 1 – particella 479 sub. 31 del 25.10.2005 rep. 36748 racc. 8780, per Notaio dott. Pasquale Cante e relativa nota di trascrizione*);
- **al sig.** [REDACTED] **nato a** [REDACTED] **il** [REDACTED] coniugato in regime di separazione legale dei beni, con atto di acquisto per Notaio dott. Claudio De Vivo di Giugliano in Campania, del **05.12.2000** rep. 69235 racc. 6028, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 09/01/2001 ai nn. 711/549**, dai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà



dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Lavinaio, Traversa D'Amodio civ. 16 (oggi Via Berlino) e precisamente: **locale sottotetto** al piano terzo della scala "B" interno 10, di metri quadrati 137, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 1 p.lla 479 sub 31, Categ. C/2, classe 2, consistenza mq. 137, Rend. Catast. 318,40** (Cfr. *All.to n. 50 – Copia atto di Compravendita del 05.12.2000 rep. 69235 racc. 6028 per Notaio dott. Claudio De Vivo e relativa nota di trascrizione nn. 711/549 del 09/01/2001*);

- **ai sig.ri** [redacted] **nato a** [redacted] **il** [redacted] **e** [redacted] **nata a** [redacted] **il** [redacted] coniugati in regime di comunione legale dei beni, con atto di acquisto per Notaio dott. Stefano Commino di Napoli, del **28.05.1992** rep. 23327 racc. 2210, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 09/06/1992 ai nn. 22403/17039**, dai sig.ri [redacted] [redacted] **nato a** [redacted] **il** [redacted] **Codice Fiscale** [redacted] e [redacted] **nata a** [redacted] **il** [redacted] **Codice Fiscale** [redacted], coniugi in comunione legale dei beni, avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà dei lastrici di copertura dell'edificio, con ingresso sia dalla scala "A" che dalla **scala "B"** e sovrastante copertura a tetto in corso di edificazione, allo stato non ancora ultimata ma realizzata per la sole strutture tra cui il solaio di copertura, il tutto come denunciati in Catasto Urbano con prot. n. 11369 del 11/05/1983. Da tale edificazione a completamento sarà poi generato il sottotetto di cui oggi all'atto di pignoramento (Cfr. *All.to n. 51 – Copia atto di Compravendita del 28.05.1992 rep. 23327 racc. 2210 per Notaio dott. Stefano Commino e relativa nota di trascrizione nn. 22403/17039 del 09/06/1992*).



**IMMOBILI N. 7**  
**FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4**  
*MELITO DI NAPOLI (NA), VIA MARCO POLO, CIV. N. 6*

- **alla signora** [redacted] **nata a** [redacted] **il** [redacted] coniugata in regime di separazione legale dei beni, con atto di acquisto per Notaio dott. Raffaele Albore, Notaio in Napoli, del **03.10.1995** repertorio 56968 racc. 21457, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 04/10/1995 ai nn. 26187/19147**, dal sig. [redacted] **nato a** [redacted] **il** [redacted] **Codice Fiscale** [redacted], avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Melitiello V Traversa civ. 6 (oggi Via Marco Polo) e precisamente: **appartamento** disposto su due livelli piano 1-2, composto di due vani ed accessori al piano primo e di tre vani ed accessori al piano sottotetto, al quale si accede tramite scala interna, nonché porzione di lastrico solare adibita a stenditoio il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 3 p.lla 1020 sub 4, Categ. A/2, classe 4, consistenza 7,0 vani, Rend. Catast. 433,82** (Cfr. All.to n. 9 – *Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 3 – particella 1020 sub. 4 del 03.10.1995 rep. 56968 racc. 21457, per Notaio dott. Alfredo Albore e relativa nota di trascrizione*);
- **al sig.** [redacted] **nato a** [redacted] **il** [redacted] con atto di Donazione per Notaio dott. Giuseppe Grasso di Napoli, del **18.12.1992** rep. 17144 racc. 3002, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 29/12/1992 ai nn. 44305/33616**, dai genitori [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted], e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted], avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Melitiello V Traversa civ. 6 (oggi Via Marco Polo) e precisamente: **appartamento** disposto su due livelli piano 1-2, composto di due vani ed accessori al piano primo e di tre vani ed accessori al piano sottotetto, al quale si accede tramite scala interna, nonché porzione di lastrico solare



adibita a stenditoio il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 3 p.lla 1020 sub 4, Categ. A/2, classe 4, consistenza 7,0 vani, Rend. Catast. 433,82** (Cfr. All.to n. 52 – Copia atto di Donazione del 18.12.1992 rep. 17144 racc. 3002 per Notaio dott. Giuseppe Grasso e relativa nota di trascrizione nn. 44305/33616 del 29/12/1992);

- **al sig.** [REDACTED] **nato a** [REDACTED] **il** [REDACTED] all'epoca dell'atto coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], il suolo su cui è stato edificato il fabbricato del quale fa parte l'immobile pignorato precedentemente descritto, riportato nel Catasto Terreni al foglio 3 particella 1020 (ex 292/e) di are 6.05, pervenne con atto di Compravendita per Notaio dott. Flavio Prattico di Pozzuoli (NA), del **02.04.1987** rep. n. 104980 racc. n. 20644, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/04/1987 ai nn. 11128/8730**, dai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] (Cfr. All.to n. 53 – Copia atto di Compravendita del 02.04.1987 rep. n. 104980 racc. n. 20644 per Notaio dott. Flavio Prattico e relativa nota di trascrizione nn. 11128/8730 del 27/04/1987).



**IMMOBILI N. 8**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2**  
**MELITO DI NAPOLI (NA), VIA MADONNA DELLE GRAZIE, PIANO TERRA**

- **alla signora** [REDACTED] **nata a** [REDACTED] coniugata in regime di separazione legale dei beni, con atto di acquisto per Notaio dott. Pasquale Cante, Notaio in Sant'Antimo (NA), del **02.10.2006** repertorio 40768 racc. 10026, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 04/05/2006 ai nn. 32123/16867**, dalla società “[REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] 48 Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED]”, avente ad oggetto la piena ed

esclusiva proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Madonna delle Grazie civ. 23/F e precisamente: **locale negozio** al piano terra della Fabbricato "A" del complesso edilizio denominato "Primavera", di metri quadrati 52, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 2 p.lla 1303 sub 2, Categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 52, Rend. Catast. 786,87** (Cfr. All.to n. 10 – Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 2 – particella 1303 sub. 2 del 02.05.2006 rep. 40768 racc. 10026, per Notaio dott. Pasquale Cante e relativa nota di trascrizione);

- **alla società** [REDACTED] **con sede in** [REDACTED] [REDACTED] **Codice Fiscale e Partita IVA** [REDACTED] il suolo su cui è stato edificato il fabbricato del quale fa parte l'immobile pignorato precedentemente descritto, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 particella 1254 (ex 1081/n) di are 55.86, pervenne con atto di Compravendita per Notaio dott. Pasquale Cante di Sant'Antimo (NA), del **18.07.2001** rep. 5100 racc. 997, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 01/08/2001 ai nn. 30721/23001**, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] **Codice Fiscale** [REDACTED] coniugato in regime di separazione legale dei beni (Cfr. All.to n. 54 – Copia atto di Compravendita del 18.07.2001 rep. 5100 racc. 997 per Notaio dott. Pasquale Cante e relativa nota di trascrizione nn. 30721/23001 del 01.08.2001);
- **al sig.** [REDACTED] **nato a** [REDACTED] **il** [REDACTED] il suolo nella sua maggiore consistenza su cui è stato edificato il fabbricato del quale fa parte l'immobile pignorato precedentemente descritto, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 particella originaria 168 di Ha 2 are 55 ca 98, pervenne con atto di Compravendita per Notaio dott. Ugo De Cesare di Napoli, del **16.12.1971** rep. 13904 racc.



7836, trascritto a Napoli 3 presso la Conservatoria dei RR.II. il 19/01/1972 ai nn. 3531/2734, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All.to n. 55 – Copia atto di Compravendita del 16.12.1971 rep. 13904 racc. 7836 per Notaio dott. Ugo De Cesare e relativa nota di trascrizione nn. 3531/2734 del 19/01/1972);

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale dei beni pignorati e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenda del Territorio di Napoli, è emerso quanto segue:

**1. IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 - P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. (in corso di costruzione). Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO**

**Locale deposito** al N.C.E.U. in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 2**, Categ. *in corso di costruzione* (Cfr. All.to n. 21 –Visura Storica catastale dell'Immobilie n. 1 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 2):

❖ **alla data del 24/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, del 24/11/2015 protocollo n. NA0497901 in atti dal 24/11/2015 (n. 226897.1/2015), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 2;**

❖ **alla data del 16/12/2008:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] [REDACTED] nata a NAPOLI il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] **PROPRIETA' PER 1/1 in regime di separazione dei beni, VARIAZIONE PER CAMBIO INTESTATI ATTO PUBBLICO**, del 16/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/12/2008 Repertorio n. 82309 Rogante: LAURINI GIANCARLO Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 47348.1/2008) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 2;**

❖ **alla data del 11/06/2007:** si registra la situazione dell'unità immobiliare



dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 fino al 16/12/2008, COSTITUZIONE DI FABBRICATO URBANO, del 11/06/2007 protocollo n. NA0454429 in atti dal 11/06/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4488.1/2007) Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 2.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 2 sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 11/06/2007 protocollo n. NA0454429 in atti dal 11/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4488.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi. **Non risultano** altre variazioni significative.



**2. IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. (in corso di costruzione).**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**Locale deposito** al N.C.E.U. in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 10**, Categ. *in corso di costruzione (Cfr. All.to n. 22 – Visura Storica catastale dell'Immobilabile n. 2 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 10):*

❖ **alla data del 24/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, del 24/11/2015 protocollo n. NA0497912 in atti dal 24/11/2015 (n. 226908.1/2015), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 10;

❖ **alla data del 16/12/2008:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] [REDACTED] nata a NAPOLI il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] **PROPRIETA' PER 1/1 in regime di separazione dei beni, VARIAZIONE PER**

CAMBIO INTESTATI ATTO PUBBLICO, del 16/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/12/2008 Repertorio n. 82309 Rogante: LAURINI GIANCARLO Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 47348.1/2008) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 10**;

- ❖ **alla data del 10/04/2008**: si registra VARIAZIONE PER DIVISIONE, del 10/04/2008 protocollo n. NA0320313 in atti dal 10/04/2008 DIVISIONE (n. 23442.1/2008) dell'unità immobiliare censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 1**. Viene soppresso l'originario **subalterno 1** e vengono originati i **subalterni 10 e 11** (successivamente venduti alla debitrice esecutata Morini Concetta);
- ❖ **alla data del 11/06/2007**: si registra la situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] **Proprietà per 1000/1000 fino al 16/12/2008**, COSTITUZIONE DI FABBRICATO URBANO, del 11/06/2007 protocollo n. NA0454429 in atti dal 11/06/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4488.1/2007) dell'unità immobiliare censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 1 (oggi subb. 10 e 11)**;



In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 10** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 11/06/2007 protocollo n. NA0454429 in atti dal 11/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4488.1/2007) dall'impianto meccanografico dell'originario sub 1 successivamente frazionato in data 10/04/2008 denunciato con variazione Catastale per DIVISIONE protocollo n. NA0320313 in atti dal 10/04/2008 n. 23442.1/2008, in due unità immobiliari, generando i **subalterni 10 e 11** successivamente venduti alla debitrice esecutata ed oggi oggetto di pignoramento. **Non risultano** altre variazioni significative.

**3. IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 - P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. (in corso di costruzione).**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**Locale deposito** al N.C.E.U. in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 11**, Categ. in corso di costruzione (Cfr. All.to n. 23 – Visura Storica catastale dell'Immobile n. 3 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 11):

- ❖ **alla data del 24/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, del 24/11/2015 protocollo n. NA0497913 in atti dal 24/11/2015 (n. 226909.1/2015), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 11**;
- ❖ **alla data del 16/12/2008:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] **PROPRIETA' PER 1/1 in regime di separazione dei beni, VARIAZIONE PER CAMBIO INTESTATI ATTO PUBBLICO**, del 16/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/12/2008 Repertorio n. 82309 Rogante: LAURINI GIANCARLO Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 47348.1/2008) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 11**;
- ❖ **alla data del 10/04/2008:** si registra VARIAZIONE PER DIVISIONE, del 10/04/2008 protocollo n. NA0320313 in atti dal 10/04/2008 DIVISIONE (n. 23442.1/2008) dell'unità immobiliare censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 1**. Viene soppresso l'originario **subalterno 1** e vengono originati i **subalterni 10 e 11** (successivamente venduti alla debitrice esecutata [REDACTED]);
- ❖ **alla data del 11/06/2007:** si registra la situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] **Proprietà per 1000/1000 fino al 16/12/2008, COSTITUZIONE DI FABBRICATO URBANO**, del 11/06/2007 protocollo n. NA0454429 in atti dal 11/06/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4488.1/2007) dell'unità immobiliare censita nel **Comune di**



**Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 1 (oggi subb. 10 e 11);**

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 11** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 11/06/2007 protocollo n. NA0454429 in atti dal 11/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4488.1/2007) dall'impianto meccanografico dell'originario sub 1 successivamente frazionato in data 10/04/2008 denunciato con variazione Catastale per DIVISIONE protocollo n. NA0320313 in atti dal 10/04/2008 n. 23442.1/2008, in due unità immobiliari, generando i **subalterni 10 e 11** successivamente venduti alla debitrice esecutata ed oggi oggetto di pignoramento. **Non risultano** altre variazioni significative.

**4. IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

**Locale laboratorio** al N.C.E.U. in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 13**, Categ. C/3, Classe U, Consistenza 73m<sup>2</sup>, Superf. Catastale 81 m<sup>2</sup>, Rendita €. 218,67 (Cfr. All.to n. 24 –Visura Storica catastale dell'Immobile n. 4 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 13):

- ❖ **alla data del 24/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, del 24/11/2015 protocollo n. NA0497907 in atti dal 24/11/2015 (n. 226903.1/2015), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 13;**
- ❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a INSERIMENTO IN VISURA DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 13;**
- ❖ **alla data del 02/09/2009:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO, n. 55256.1/2009 protocollo n. NA0724351 dell'unità



immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.la 1533 sub. 13;**

- ❖ **alla data del 26/05/2009:** si registra il passaggio degli intestati a MORINI Concetta nata a NAPOLI il 03/01/1948 CODICE FISCALE MRNCCT48A43F839C **PROPRIETA' PER 1/1 in regime di separazione dei beni, VARIAZIONE PER CAMBIO INTESATI ATTO PUBBLICO**, del 26/05/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/06/2009 Repertorio n. 4577 Rogante: DI NOCERA PIETRO Sede: CASTELVOLTURNO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 21278.1/2009) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.la 1533 sub. 13**
- ❖ **alla data del 28/01/2009:** si registra VARIAZIONE PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO, del 28/01/2009 protocollo n. NA0079644 in atti dal 28/01/2009 (n. 5527.1/2009) dell'unità immobiliare censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.la 1533 sub. 13**. L'unità immobiliare fino a quel momento denunciata catastalmente come IN CORSO DI COSTRUZIONE viene dichiarata ultimata e quindi viene anche presentata la planimetria dello stato dei luoghi corrispondente a quella attuale agli atti (*passaggio necessario per essere successivamente venduto alla debitrice esecutata* ██████████);
- ❖ **alla data del 10/04/2008:** si registra VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO FUSIONE, E AMPLIAMENTO, del 10/04/2008 protocollo n. NA0320262 in atti dal 10/04/2008 (n. 23438.1/2008) dell'unità immobiliare censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.la 1533 sub. 4 e sub 9**. Veniva soppresso l'originario **subalterno 4** che costituiva l'intero locale a piano terra della palazzina e con il suo frazionamento, vengono originati i locali rispettivamente **sub 13**, sub 14 e sub 15, inoltre veniva soppresso l'originario subalterno 9 che costituiva l'intera corte del fabbricato e con il suo frazionamento, alcune aree venivano fuse e quindi accorpate come corti esclusive ai locali del piano terra, mentre la restante parte costituiva la corte comune del fabbricato contraddistinta con sub 17;
- ❖ **alla data del 11/06/2007:** si registra la situazione dell'unità immobiliare



dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] Proprietà per  
1000/1000 fino al 26/05/2009, COSTITUZIONE DI FABBRICATO URBANO, del  
11/06/2007 protocollo n. NA0454429 in atti dal 11/06/2007 Registrazione:  
COSTITUZIONE (n. 4488.1/2007) dell'unità immobiliare censita nel Comune di  
Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 4 (oggi subb. 13, 14 e 15);

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato  
Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 13 sono quelli riportati  
nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora  
catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e  
denuncia di accatastamento del 11/06/2007 protocollo n. NA0454429 in atti dal  
11/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4488.1/2007) dall'impianto meccanografico  
dell'originario sub 4 successivamente frazionato in data 10/04/2008 denunciato  
con variazione Catastale per FRAZIONAMENTO FUSIONE, E  
AMPLIAMENTO protocollo n. NA0320262 in atti dal 10/04/2008 (n.  
23438.1/2008), in tre unità immobiliari, generando tra cui il subalterno 13  
successivamente venduto alla debitrice eseguita ed oggi oggetto di  
pignoramento. **Non risultano** altre variazioni significative.



**5. IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

Appartamento per civile abitazione al N.C.E.U. in ditta a [REDACTED]  
nata a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti  
di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Comune di  
Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano 1 (primo), Foglio 2, Particella 1533,  
**Sub. 5**, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superf. Catastale 69 m<sup>2</sup>,  
Rendita €. 302,13 (*Cfr. All.to n. 25 – Visura Storica e Planimetria catastale  
attuali dell'Immobile n. 5 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 5*):

- ❖ **alla data del 24/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE  
TOPONOMASTICA, del 24/11/2015 protocollo n. NA0497902 in atti dal  
24/11/2015 (n. 226898.1/2015), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento

censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 5;**

- ❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a INSERIMENTO IN VISURA DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 5;**
- ❖ **alla data del 02/09/2009:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO, n. 22051.1/2009 protocollo n. NA0305702 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 5;**
- ❖ **alla data del 22/10/2009:** si registra VARIAZIONE PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO, del 22/10/2008 protocollo n. NA0892009 in atti dal 22/10/2008 (n. 61975.1/2008) dell'unità immobiliare censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 5.** L'unità immobiliare fino a quel momento denunciata catastalmente come IN CORSO DI COSTRUZIONE viene dichiarata ultimata e quindi viene anche presentata la planimetria dello stato dei luoghi corrispondente a quella attuale agli atti (*passaggio necessario per essere successivamente venduto alla debitrice esecutata* [redacted]);
- ❖ **alla data del 16/12/2008:** si registra il passaggio degli intestati a [redacted] [redacted] nata a NAPOLI il [redacted] CODICE FISCALE [redacted] **PROPRIETA' PER 1/1 in regime di separazione dei beni, VARIAZIONE PER CAMBIO INTESTATI ATTO PUBBLICO**, del 16/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/12/2008 Repertorio n. 82309 Rogante: LAURINI GIANCARLO Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 47348.1/2008) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 5;**
- ❖ **alla data del 11/06/2007:** si registra la situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a [redacted] nata a [redacted] [redacted] il [redacted] CODICE FISCALE [redacted] **Proprietà per 1000/1000 fino al 16/12/2008, COSTITUZIONE DI FABBRICATO URBANO**, del 11/06/2007 protocollo n. NA0454429 in atti dal 11/06/2007 Registrazione:



COSTITUZIONE (n. 4488.1/2007) **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 5.**

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1533 sub. 5** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 11/06/2007 protocollo n. NA0454429 in atti dal 11/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4488.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi. Non risultano altre variazioni significative.

**6. IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2.**

*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B*

**Locale sottotetto** al N.C.E.U. in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Comune di Melito di Napoli – Via Lavinaio n. 18 (oggi Via Berlino civ. 16), piano 3 (terzo), interno 10, scala B, Foglio 1, Particella 479, **Sub. 31**, Categ. C/2, Classe 2, Consistenza 137m<sup>2</sup>, Rendita €. 318,40 (Cfr. All.to n. 26 – Visura Storica catastale dell'Immobile n. 6 -fogl. 1, p.lla 479, sub. 31):

- ❖ **alla data del 13/04/1994:** si registra variazione d'Ufficio relativa a SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA, del 13/04/1994 in atti dal 18/08/1998 CLASSAMENTO PF/98 (n. 8572.1/1994), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 1 p.lla 479 sub. 31;**
- ❖ **alla data del 25/10/2005:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] **PROPRIETA' PER 1/1 in regime di separazione dei beni, VARIAZIONE PER CAMBIO INTESTATI ATTO PUBBLICO**, del 25/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/11/2005 Repertorio n. 36748 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 35241.1/2005) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel



**Comune di Melito di Napoli fogl. 1 p.lla 479 sub. 31;**

❖ **alla data del 05/12/2000:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] **Proprietà per 1000/1000 fino al 05/12/2000, VARIAZIONE PER CAMBIO INTESTATI ATTO PUBBLICO**, del 05/12/2000 protocollo n. 124218 Trascrizione in atti dal 28/02/2001 Repertorio n. 69235 Rogante: DE VIVO CLAUDIO Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA Registrazione: VENDITA (n. 1111.1/2001) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 1 p.lla 479 sub. 31;**

❖ **alla data del 13/04/1994:** si registra la situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] **Proprietà per 1000/1000 fino al 05/12/2000, COSTITUZIONE DI FABBRICATO URBANO**, del 13/04/1994 in atti dal 23/04/1998 P.F. 98 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8569.1/1994) **Comune di Melito di Napoli fogl. 1 p.lla 479 sub. 31.**

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Melito di Napoli fogl. 1 p.lla 479 sub. 31** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 13/04/1994 in atti dal 23/04/1998 COSTITUZIONE (n. 8569.1/1994) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi. Non risultano altre variazioni significative.

**7. IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO*

**Appartamento per civile abitazione** al N.C.E.U. in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, Comune di Melito di Napoli – Via Marco Polo, piano 1-2 (primo-secondo), Foglio 3, Particella 1020, **Sub. 4**, Categ. A/2,



Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Superf. Catastale 140 m<sup>2</sup>, Rendita €. 433,82  
(Cfr. All.to n. 27 –Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile  
n. 7 - fogl. 3, p.lla 1020, sub. 4):

- ❖ **alla data del 10/12/2018:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, del 10/12/2018 protocollo n. NA0361184 in atti dal 10/12/2018 (n. 134233.1/2018), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 3 p.lla 1020 sub. 4;**
- ❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a INSERIMENTO IN VISURA DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 3 p.lla 1020 sub. 4;**
- ❖ **alla data del 03/10/1995:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] **PROPRIETA' PER 1/1, VARIAZIONE PER CAMBIO INTESSTATI ATTO PUBBLICO**, del 03/10/1995 protocollo n. 155131 Voltura in atti dal 24/10/2000 Repertorio n. 56968 Rogante: ALBORE Sede: FORIO ISCHIA n. 666 del 19/10/1995 C/VENDITA (n. 34530.1/1995), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 3 p.lla 1020 sub. 4;**
- ❖ **alla data del 09/09/1994:** si registra la situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] **Proprietà per 1000/1000 fino al 03/10/1995, COSTITUZIONE DI FABBRICATO URBANO**, del 09/09/1994 in atti dal 23/09/1998 E CLS PF.98 (n. 19033.1/1994) **Comune di Melito di Napoli fogl. 3 p.lla 1020 sub. 4.**



In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Melito di Napoli fogl. 3 p.lla 1020 sub. 4** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 09/09/1994 in atti dal 23/09/1998 (n. 19033.1/1994) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi

catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi. **Non risultano** altre variazioni significative.

**8. IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1.**

*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA*

**Locale negozio** al N.C.E.U. in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Comune di Melito di Napoli – Via Madonna delle Grazie n. 23/F, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1303, **Sub. 2**, Categ. C/1, Classe 4, Consistenza 52m<sup>2</sup>, Superf. Catastale 59m<sup>2</sup>, Rendita €. 786,87 (Cfr. All.to n. 28 –Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobilabile n. 8 - fogl. 2, p.lla 1303, sub. 2):

- ❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a INSERIMENTO IN VISURA DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1303 sub. 2;**
- ❖ **alla data del 24/05/2005:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO, n. n. 85892.1/2005 protocollo n. NA0369034 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1303 sub. 2;**
- ❖ **alla data del 02/05/2006:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] [REDACTED] nata a NAPOLI il [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] **PROPRIETA' PER 1/1 in regime di separazione dei beni, VARIAZIONE PER CAMBIO INTESSTATI ATTO PUBBLICO**, del 02/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/05/2006 Repertorio n. 40768 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 16867.1/2006), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1303 sub. 2;**
- ❖ **alla data del 18/04/2005:** si registra la situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a IMMOBILIARE MELITESE S.R.L con sede in MELITO DI NAPOLI CODICE FISCALE 04054971215 **Proprietà per 1000/1000**



**fino al 02/05/2006, COSTITUZIONE DI FABBRICATO URBANO, del 18/04/2005**  
protocollo n. NA0272994 in atti dal 18/04/2005 (n. 2646.1/2005) **Comune di**  
**Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1303 sub. 2.**

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Melito di Napoli fogl. 2 p.lla 1303 sub. 2** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 18/04/2005 protocollo n. NA0272994 in atti dal 18/04/2005 (n. 2646.1/2005) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi. Non risultano altre variazioni significative.

Dal confronto eseguito tra i dati riportati nel pignoramento allegato agli atti della procedura, la descrizione dei beni pignorati contenuta nei titoli di provenienza reperiti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi dei beni pignorati, ho potuto accertare che:

**sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali del bene, consentendo la sua univoca identificazione.**

Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione dei beni contenuta nel **negozio di acquisto** in capo al debitore esecutato, reperito dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, nonché negli atti antecedenti relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, ho potuto accertare che:



**sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica sia nel negozio di acquisto in capo al debitore esecutato sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione degli attuali beni staggiti.**

Per una corretta identificazione dei beni pignorati sono stati reperiti presso l'UTE gli estratti di mappa relativi ai quattro fabbricati di cui sono parte rispettivamente gli immobili pignorati, e nello specifico:

- ❖ per gli **Immobili nn. 1-2-3-4-5**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero complesso immobiliare, riportato al foglio 2 p.lla 1533 del Catasto Urbano del Comune di Melito, la campitura in giallo indica la posizione dell'intero corpo di fabbrica denominato di cui gli immobili pignorati sono parte (Cfr. All.to n. 56 Estratto di mappa Catastale Comune di Melito di Napoli foglio 2 p.lla 1533);
- ❖ per l'**Immobile n. 6**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero complesso immobiliare, riportato al foglio 1 p.lla 479 del Catasto Urbano del Comune di Melito, la campitura in giallo indica la posizione dell'intero corpo di fabbrica di cui l'immobile pignorato è parte (Cfr. All.to n. 57 Estratto di mappa Catastale);
- ❖ per l'**Immobile n. 7**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero complesso immobiliare, riportato al foglio 3 p.lla 1020 del Catasto Urbano del Comune di Melito, la campitura in giallo indica la posizione dell'intero corpo di fabbrica di cui l'immobile pignorato è parte (Cfr. All.to n. 58 Estratto di mappa Catastale);
- ❖ per l'**Immobile n. 8**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero complesso immobiliare, riportato al foglio 2 p.lla 1303 del Catasto Urbano del Comune di Melito, la campitura in giallo indica la posizione dell'intero corpo di fabbrica di cui l'immobile pignorato è parte (Cfr. All.to n. 59 Estratto di mappa Catastale).



9. **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**



Dalle indagini eseguite e meglio specificate nei capitoli che precedono, **non** sono emerse difformità ai fini della verifica della correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione, inoltre al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati **non** essendo intervenute modificazioni nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio dei beni pignorati dal punto di vista catastale ed ipotecario, la descrizione sintetica dei beni, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., rappresentata dalla certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Stefano SANTANGELO depositato agli atti della procedura in data 05.12.2012, sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli pertanto **il pignoramento relativamente ai beni pignorati costituiti da otto immobile di diversa natura risulta corretto.**

Gli atti catastali reperiti, sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U., si è potuto riscontrare che:

**1. IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. (in corso di costruzione).**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

- **locale deposito** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, P.la 1533, **Sub. 2**, Categ. *in corso di costruzione*

**2. IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. (in corso di costruzione).**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

- **locale deposito** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, P.la 1533, **Sub. 10**, Categ. *in corso di costruzione*

**3. IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. (in corso di costruzione).**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

- **locale deposito** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, P.la 1533, **Sub. 11**, Categ. *in corso di costruzione*

I beni pignorati risultano ancora censiti al NCEU come unità immobiliari in corso di costruzione e pertanto prive della corrispondente Planimetria Catastale in atti<sup>10</sup>.

Tuttavia dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e l'Elaborato Planimetrico Catastale degli immobili reperito agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta degli stessi **risultano conformi**.

In definitiva a giudizio dello scrivente facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, è possibile affermare che **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi ai cespiti staggiti



<sup>10</sup> Va precisato che secondo la normativa e le circolari vigenti dell'Agenzia del Territorio, per gli immobili denunciati come "IN CORSO DI COSTRUZIONE" non va trasmessa la relativa planimetria catastale, atto che viene predisposto solo ad ultimazione dei lavori.

precedentemente elencati; gli attuali identificativi catastali **non includono** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva per gli immobili precedentemente descritti.

Considerato però che le Planimetrie Catastali non risultano ancora presentate e che le relative annotazioni inerenti la categoria e classe nonché a quella della consistenza catastale dei beni staggiti vanno aggiornate, che gli attuali atti catastali risultano quindi in contrasto con le disposizioni emanate dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agencia del Territorio, tenuto conto inoltre che la rettifica degli atti catastali relativa all'inserimento di planimetria risulta necessaria, tra l'alto, per l'eventuale successiva procedure di vendita dei beni staggiti, si è provveduto come richiesto nel mandato, all'aggiornamento degli atti attraverso variazione catastale mediante procedura DOCFA per "ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO" denuncia acquisita con protocollo n. NA0071021 del 30/04/2020 in atti dal 05/05/2020 n. 24450.1/2020 (Cfr. All.ti n. 60 – Procedura DO.C.FA. relativa a Denuncia di Variazioni per Ultimazione di Fabbricato Urbano dei Subb. 2, 10 e 11 fogl. 2 p.lla 1533).

L'effetto della variazione catastale ha determinato l'aggiornamento degli atti catastali con l'attribuzione sia della categoria sia del classamento delle unità immobiliari così come di seguito riportate:

- **locale deposito** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 2**, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 94m<sup>2</sup>, Rendita €. 184,48 (Cfr. All.to n. 61 –Visura storica e Planimetria catastale aggiornata dell'Immobile n. 1 -Foglio 2, Particella 1533, Sub. 2);



- **locale deposito** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 10**, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 65m<sup>2</sup>, Rendita €. 127,57 (Cfr. All.to n. 62 –Visura storica e Planimetria catastale aggiornata dell’Immobile n. 2 -Foglio 2, Particella 1533, Sub. 10);
  - **locale deposito** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 11**, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 60m<sup>2</sup>, Rendita €. 117,75 (Cfr. All.to n. 63 –Visura storica e Planimetria catastale aggiornata dell’Immobile n. 3 -Foglio 2, Particella 1533, Sub. 11).
- 4. IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*
- **locale laboratorio** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 13**, Categ. C/3, Classe U, Consistenza 73m<sup>2</sup>, Superf. Catastale 81 m<sup>2</sup>, Rendita €. 218,67.

dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell’immobile reperita agli atti dell’Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell’immobile **risultano conformi**.

Occorre precisare però, che l’originaria planimetria catastale d’impianto, unica planimetria agli atti dell’Agenzia del Territorio presentata all’atto della costituzione dell’immobile, riporta alcune difformità rispetto all’attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato che vi è una totale diversa distribuzione degli spazi interni, infatti il locale originariamente destinato a laboratorio è stato trasformato in un appartamento per civile abitazione, inoltre alcune finestrate dell’immobile sono state modificate e/o chiuse ed altre sono state realizzate e nello specifico: lungo la parete nord sono state chiuse due finestre, un’altra finestra è stata invece spostata di circa un metro verso ovest ed un ulteriore finestra è stata trasformata in porta-balcone per consentire



l'accesso sulla corte di pertinenza del locale, sempre sulla parete nord è stato realizzato un finestrino di luce; lungo la parete ovest un finestrino che dava luce ad un originario W.C. è stato chiuso mentre è stata aperta una finestra; lungo la parete est una originaria finestra è stata chiusa.

In definitiva a giudizio dello scrivente facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le modifiche apportate tuttavia, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, poiché le modifiche apportate rispetto alla originaria planimetria catastale, meglio visibili dal confronto con la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi, pur in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non** è necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento, essendo le mutazioni riscontrate dal punto di vista urbanistico anche natura abusiva. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all'appartamento e delle aperture verso l'esterno), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal



futuro aggiudicatario dell'immobile, il cui costo tra tasse e spese tecniche possono essere quantificate in Euro 600,00.

**5. IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

- **appartamento per civile abitazione** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano 1 (primo), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 5**, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superf. Catastale 69 m<sup>2</sup>, Rendita €. 302,13.

dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile **risultano conformi**.

Occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, riporta alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato che lungo tutto il prospetto est dell'appartamento è stata realizzata una balconata inoltre le due originarie finestre sono state trasformate in porte-balcone.

In definitiva a giudizio dello scrivente facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Anche in questo caso, nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le modifiche apportate tuttavia, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, poiché le mutazioni riscontrate rispetto alla originaria planimetria catastale, meglio visibili dal



confronto con la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi, pur in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agencia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non è** necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento, essendo le mutazioni riscontrate dal punto di vista urbanistico di natura abusiva. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica per inserimento di una balconata e delle aperture verso l'esterno), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile, il cui costo tra tasse e spese tecniche possono essere quantificate in Euro 600,00.



**6. IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2.**

*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B*

- **locale sottotetto** Comune di Melito di Napoli – Via Lavinaio n. 18 (oggi Via Berlino civ. 16), piano 3 (terzo), interno 10, scala B, Foglio 1, Particella 479, **Sub. 31**, Categ. C/2, Classe 2, Consistenza 137m<sup>2</sup>, Rendita €. 318,40.

gli atti catastali reperiti, sono conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo per quanto concerne la Visura Storica Catastale.

Da una verifica effettuata presso il sistema informatico dell'Agencia del Territorio di Napoli allo stato, la planimetria catastale pur essendo presente agli atti dell'archivio storico cartaceo, non risultava evadibile telematicamente.

In definitiva, per poter riallineare gli atti catastali, si è dovuti procedere, mediante ricorso telematico, all'inserimento di planimetria mancante.

Considerato quindi che la planimetria catastale agli atti dell'archivio cartaceo, non risulta evadibile telematicamente e che le relative annotazioni inerenti la

categoria e classe nonché a quella della consistenza catastale, presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio, risultano conformi all'attuale stato dei luoghi e che la mancata acquisizione al sistema informatico dell'Agenzia del Territorio, risulta in contrasto con le disposizioni emanate dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto inoltre che la rettifica degli atti catastali relativa all'inserimento di planimetria risulta necessaria, tra l'altro, per l'eventuale successiva procedure di vendita del bene staggito, si è provveduto come richiesto all'aggiornamento degli atti attraverso variazione catastale mediante procedura di "Ricorso per inserimento di planimetria mancante" fermo restando i dati relativi al classamento, consistenza e censimento dell'unità immobiliare (Cfr. All.to n. 64 – Ricorso telematico presentato in data relativo a "Richiesta di inserimento di planimetria mancante dell'Immobile n. 6 -fol. 1 p.lla 479 sub 31).



L'effetto della variazione catastale ha determinato l'aggiornamento degli atti catastali dell'unità immobiliare con scannerizzazione della scheda planimetrica originaria a sistema informatico della banca dati dell'Agenzia del Territori così come di seguito riportate:

- **locale sottotetto** Comune di Melito di Napoli – Via Lavinaio n. 18 (oggi Via Berlino civ. 16), piano 3 (terzo), interno 10, scala B, Foglio 1, Particella 479, **Sub. 31**, Categ. C/2, Classe 2, Consistenza 137m<sup>2</sup>, Rendita €. 318,40 (Cfr. All.to n. 65 –Visura storica e Planimetria catastale aggiornata dell'Immobile n. 6 -Foglio 2, Particella 479, Sub. 31).

**7. IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO*

- **Appartamento per civile abitazione** Comune di Melito di Napoli – Via Marco Polo, piano 1-2 (primo-secondo), Foglio 3, Particella 1020, **Sub. 4**,

Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Superf. Catastale 140 m<sup>2</sup>,  
Rendita €. 433,82.

dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile **risultano conformi**.

Occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, riporta una piccola difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato che la finestra del W.C. posto al primo livello è stata trasformata in porta-balcone.

In definitiva a giudizio dello scrivente facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Anche in questo caso, nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, la piccola modifica apportate tuttavia, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, poiché la mutazione riscontrata rispetto alla originaria planimetria catastale, meglio visibili dal confronto con la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi, pur in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure



esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non** è necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento, essendo la mutazione riscontrata dal punto di vista urbanistico di natura abusiva. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica delle aperture verso l'esterno), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile, il cui costo tra tasse e spese tecniche possono essere quantificate in Euro 600,00.

**8. IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1.**

*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA*

- **locale negozio** Comune di Melito di Napoli – Via Madonna delle Grazie n. 23/F, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1303, **Sub. 2**, Categ. C/1, Classe 4, Consistenza 52m<sup>2</sup>, Superf. Catastale 59m<sup>2</sup>, Rendita €. 786,87.

dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile **risultano conformi.**

Occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, riporta alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato che vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

In definitiva a giudizio dello scrivente facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.



Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Anche in questo caso, nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le modifiche apportate tuttavia, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, poiché le mutazioni riscontrate rispetto alla originaria planimetria catastale, meglio visibili dal confronto con la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi, pur in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agazia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non** è necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni del locale negozio), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile, il cui costo tra tasse e spese tecniche possono essere quantificate in Euro 600,00.



- C -  
**Stato di possesso**

*10. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente a quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario, relativamente allo stato di occupazione degli immobili pignorati, si è potuto accertare quanto segue:

**1. IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. C/2 – CONS. 94 MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**L'unità immobiliare è un deposito** ubicato al piano interrato (S1) del fabbricato con accesso dalla seconda porta a sinistra o di fronte per chi scende dalla scala condominiale, durante l'accesso, nonché da quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario è stato possibile accertare che, l'immobile risulta nella disponibilità della debitrice eseguita pertanto è da ritenersi **libero** ai fini della vendita all'asta.

**2. IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. C/2 – CONS. 65 MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**L'unità immobiliare è un deposito** ubicato al piano interrato (S1) del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra per chi scende dalla scala condominiale, durante l'accesso, nonché da quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario è stato possibile accertare che, l'immobile risulta nella disponibilità della debitrice eseguita pertanto è da ritenersi **libero** ai fini della vendita all'asta.



**3. IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. C/2 – CONS. 60 MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**L'unità immobiliare è un deposito** ubicato al piano interrato (S1) del fabbricato con accesso dalla prima porta a destra per chi scende dalla scala condominiale, durante l'accesso, nonché da quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario è stato possibile accertare che, l'immobile risulta nella disponibilità della debitrice eseguita pertanto è da ritenersi **libero** ai fini della vendita all'asta.

**4. IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3 – CONS. 73 MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

L'unità immobiliare catastalmente risulta un "locale Laboratorio C/3" ma allo stato attuale è stato completamente trasformato ed adibito ad **"appartamento per civile abitazione"**, durante l'accesso, nonché da quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario è stato possibile accertare che, lo stesso è occupato dal sig.

██████████ nato a ██████████ il ██████████ unitamente al coniuge e a due figli minori, in forza di regolare contratto di affitto ad uso diverso da quello di abitazione, stipulato con la sig.ra ██████████ in data 10/04/2014, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. 936/3T del 11/04/2014 per un canone mensile pari a Euro 300,00. Il contratto **risulta non opponibile** al creditore pignorante e quindi alla procedura esecutiva, essendo stato registrato in data successiva alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 26.07.2012. L'immobile è da ritenersi quindi **occupato da terzi con titolo non opponibile** ai fini della vendita all'asta.

5. **IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3 – CONS. 4,5VANI.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

**L'unità immobiliare è un appartamento** per civile abitazione, ubicato al piano primo del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra del passetto comune per chi sale dalla scala condominiale, durante l'accesso, nonché da quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario è stato possibile accertare che, l'immobile risulta la casa di abitazione della debitrice sig.ra ██████████ che vi abita, come dichiarato dalla stessa durante l'accesso, unitamente al proprio ex marito il sig. Di Domenico Gennaro, nato a Napoli il 06/06/1942. L'immobile è da ritenersi quindi **occupato dalla debitrice esecuta.**



6. **IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2 – CONS. 137MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO – SCALA B – INT. 10*

L'unità immobiliare catastalmente risulta un "locale sottotetto C/2" ma allo stato attuale è stato completamente trasformato ed adibito ad **"appartamento per civile abitazione"**, lo stesso è posto al piano terzo della scala "B" del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra del passetto comune per chi sale dalla scala condominiale contraddistinto con int. 10, durante l'accesso, nonché da quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario è stato possibile accertare che, lo stesso è occupato dalla sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ in

forza di regolare contratto di fitto stipulato con la debitrice eseguita la sig.ra Morini Concetta, in data 10/04/2014 per usi diversi da abitazione, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. 935/3T del 11/04/2014 per un canone mensile pari a Euro 200,00. Il contratto **risulta non opponibile** al creditore pignorante e quindi alla procedura esecutiva, essendo stato registrato in data successiva alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 26.07.2012. L'immobile è da ritenersi quindi **occupato da terzi con titolo non opponibile** ai fini della vendita all'asta.

**7. IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2 – CONS. 6,0VANI.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO/SECONDO – INT. 3*

**L'unità immobiliare è un appartamento** disposto su due livelli collegati da scala interna, con accesso diretto dal cortile a mezzo di una scala esterna pertinenziale, durante l'accesso, nonché da quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario è stato possibile accertare che, lo stesso è occupato dal sig. sig. Barbato Antonio, nato a Napoli il 30/01/1966, unitamente al proprio nucleo familiare, in forza di regolare contratto di affitto ad uso abitazione, stipulato con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] debitrice eseguita, in data 12/01/2012, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. 266/3 del 12/01/2012 per un canone mensile pari a Euro 300,00. Il contratto **risulta opponibile** al creditore pignorante e quindi alla procedura esecutiva, essendo stato registrato in data antecedente alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 26.07.2012. L'immobile è da ritenersi quindi **occupato da terzi con titolo opponibile** ai fini della vendita all'asta.



**8. IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1 – CONS. 50MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA FABB. A*

**L'unità immobiliare è un locale Commerciale** già adibito a esercizio di BAR, posto al piano terra del fabbricato "A", con accesso dalla prima serranda a sinistra guardando il fabbricato dalla strada contraddistinta con il civico 23/F di Via Madonna delle Grazie, il locale dagli accertamenti eseguiti nel corso

degli accessi unitamente al custode giudiziario risulta libero. Infatti l'accesso all'immobile è stato possibile eseguirlo solo a seguito di Ordinanza di liberazione da parte dell'Ill.mo G.E. e mediante accesso forzoso a mezzo di fabbro e assistenza di Forza Pubblica, poiché lo stesso già adibito a esercizio di BAR da parte della ditta ' [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla Via Madonna Delle Grazie 23/F P.IVA [REDACTED] nella persona dell'Amministratore unico la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] in forza di regolare contratto di affitto ad uso commerciale, stipulato con la sig.ra [REDACTED] debitrice eseguita, in data 25/01/2016, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. 744/3T del 26/01/2016 per un canone mensile pari a Euro 250,00, risultava chiuso ed inaccessibile per l'irreperibilità del conduttore e per aver constatato che lo stesso locale presentava evidenti segni di un pregresso incendio dell'intera struttura in parte ripristinate da recente ristrutturazione. Il contratto **risulta in ogni caso non opponibile** al creditore pignorante e quindi alla procedura esecutiva, essendo stato registrato in data successiva alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 26.07.2012, allo stato attuale **l'immobile oggetto di espropriazione deve ritenersi libero** e nella disponibilità della procedura e quindi del custode giudiziario, a cui si rimanda per ogni ulteriore più dettagliata informazione.

*11. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

Come meglio rappresentato nel precedente capitolo, per quattro degli otto immobili pignorati risultano regolari contratti di locazione e nello specifico, dagli accertamenti eseguiti sia in sede di accesso sia presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 3 e Aversa, Ufficio atti privati, è risultato che:



❖ **IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3 – CONS. 73 MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

L'unità immobiliare è occupata da terzi, in forza di regolare contratto di affitto ad uso diverso da quello di abitazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. 936/3T del 11/04/2014 per un canone mensile pari a Euro 300,00 e per la durata di anni 4 + 4 e con decorrenza dal 01/04/2014 e scadenza 31/03/2018 (Cfr. All.to n. 66 – Copia del contratto di locazione registrato presso Agenzia Entrata Ufficio atti privati Napoli 3 del 11/04/2014 n. 936/3T);

❖ **IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2 – CONS. 137MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO – SCALA B – INT. 10*

L'unità immobiliare è occupata da terzi, in forza di regolare contratto di affitto ad uso diverso da quello di abitazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. 935/3T del 11/04/2014 per un canone mensile pari a Euro 200,00 e per la durata di anni 4 + 4 e con decorrenza dal 01/04/2014 e scadenza 31/03/2018 (Cfr. All.to n. 67 – Copia del contratto di locazione registrato presso Agenzia Entrata Ufficio atti privati Napoli 3 del 11/04/2014 n. 935/3T);



❖ **IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2 – CONS. 6,0VANI.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO/SECONDO – INT. 3*

L'unità immobiliare è occupata da terzi, in forza di regolare contratto di affitto ad uso abitazione, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. 266/3 del 12/01/2012 per un canone mensile pari a Euro 300,00 e per la durata di anni 4 + 4 e con decorrenza dal 20/12/2011 (Cfr. All.to n. 68 – Copia del contratto di locazione registrato presso Agenzia Entrata Ufficio atti privati Napoli 3 del 12/01/2012 n. 266/3);

❖ **IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1 – CONS. 50MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA FABB. A*

L'unità immobiliare è occupata da terzi, in forza di regolare contratto di affitto ad uso commerciale, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con n. 744/3T del 26/01/2016 per un canone mensile pari a Euro 250,00 e per la durata di anni 6 + 6 e con decorrenza dal 25/01/2016 e scadenza 24/02/2022 (Cfr. All.to n. 69 – Copia del contratto di locazione registrato

presso Agenzia Entrata Ufficio atti privati di Aversa del 26/01/2016 n. 744/3T). Nel caso specifico però va precisato che l'immobile agli effetti non è più occupato infatti, allo stato attuale **l'immobile oggetto di espropriazione deve ritenersi libero** e nella disponibilità della procedura e quindi del custode giudiziario, a cui si rimanda per ogni ulteriore più dettagliata informazione.

Gli ulteriori accertamenti eseguiti presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 3 e Aversa hanno stabilito che è stata versata per i contratti in essere solo la relativa imposta della prima annualità.

*12. **Determini** il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

Come precedentemente riportato, dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente a quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario, relativamente allo stato di occupazione degli immobili pignorati, si è potuto accertare che tre degli otto immobili pignorati risultano occupati da terzi **con titolo non opponibile alla procedura.**

In ordine alla richiesta formulata dal presente quesito, circa la stima dell'indennità di occupazione, per il calcolo del valore locativo, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc.

Occorre inoltre precisare, che non tutti gli immobili pignorati si trovano nella



stessa zona territoriale del Comune di Melito né tutti hanno la stessa destinazione d'uso. Nello specifico, l'unità **immobiliare n. 4** sita alla Via XXV Aprile civ. 4 piano terra, catastalmente e urbanisticamente a destinazione “locale Laboratorio C/3”, allo stato si presenta completamente trasformata ed adibita ad **“appartamento per civile abitazione”** pertanto, per il calcolo del canone di occupazione sarà considerato quello che è il suo attuale utilizzo cioè appartamento per uso civile; dicasi lo stesso per l'unità **immobiliare n. 6** sita alla Via Berlino civ. 16 piano terzo Scala B int. 10, catastalmente e urbanisticamente a destinazione “locale sottotetto C/2”, allo stato trasformata ed adibita ad **“appartamento per civile abitazione”** quindi, anche in questo caso il calcolo del canone di occupazione sarà considerato quello di un appartamento per civile abitazione. Infine vi è l'unità **immobiliare n. 7** sita alla Via Marco Polo civ. 6 piano primo/secondo int. 3, che risulta catastalmente ed urbanisticamente a destinazione **“appartamento per civile abitazione”**.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui agli allegati nn. 90 - 92, ho evinto che per immobili simili all'unità **immobiliare n. 4**, quindi di tipo “RESIDENZIALE” posti in zona periferica “Periferia-Meridionale Codice di zona D2” del Comune di Melito di Napoli (*fascia in cui è compresa Via XXV Aprile*) in stato di conservazione normale, vengono indicati valori locativi variabili da un massimo di 4,20 €/mq. ad un minimo di 2,70 €/mq., mentre per gli immobili simili alle unità **immobiliari n. 6 e n. 7**, di tipo “RESIDENZIALE” poste entrambe in zona periferica “Periferia-Est Codice di zona D3” del Comune di Melito (*fascia in cui è compresa sia Via Berlino sia Via Marco Polo*) in stato di conservazione normale, vengono indicati valori locativi variabili da un massimo di 4,00 €/mq. ad un minimo di 2,60 €/mq. In entrambi i casi si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 3,45** per l'unità **immobiliare n. 4** e **Euro/mq. x mese 3,30** per le unità **immobiliari n. 6 e n. 7**.



Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come cantinole, posti-auto, o utilizzazioni similari.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie convenzionale complessiva dei beni pignorati, meglio analiticamente calcolata nel capitolo 22. che segue, è stato determinato il valore locativo dei singoli beni occupati secondo il calcolo analitico di seguito riportato:



➤ **IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3 – CONS. 73 MO.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq. 3,45/mese x mq. 77,66(Superficie convenzionale) = Euro/mese 267,93

Valore che può essere arrotondato tranquillamente ad:

❖ **Euro/mese 250,00 Valore locativo mensile dell'immobile.**

➤ **IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2 – CONS. 137MO.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO – SCALA B – INT. 10*

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq. 3,30/mese x mq. 132,79(Superficie convenzionale) = Euro/mese 438,21

Valore che può essere arrotondato tranquillamente ad:

❖ **Euro/mese 400,00 Valore locativo mensile dell'immobile**

➤ **IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2 – CONS. 6,0VANI.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO/SECONDO – INT. 3*

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq. 3,30/mese x mq. 126,38(Superficie convenzionale) = Euro/mese 417,05

Valore che può essere arrotondato tranquillamente ad:

❖ Euro/mese 400,00 Valore locativo mensile dell'immobile.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

13. *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo : -esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; -vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; -sequestri penali ed amministrativi; -canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali peso ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Stefano Santangelo, depositata agli atti della procedura, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del



Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 26.07.2012 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare:

- **non sono gravati** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non sono gravati** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto i beni oggetto di espropriazione **ad eccezione di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari**;
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Melito di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*“Tutela delle cose di interesse artistico o storico”*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*“Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”*);
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale, **ad eccezione che per l'unità Immobiliare n. 8 Locale negozio al piano T (terra) in Melito di Napoli alla via Madonna delle Grazie civ. 23/F Isolato “A”, riportato nel**



NCEU Foglio 2, p.lla 1303, **sub 2**, cat. C/1, dove per l'intero complesso immobiliare di cui esso è parte denominato "Parco Primavera", risulta oggetto di ordinanza di Custodia Cautelare disposta a mezzo di indagini da parte del P.M. dott.ssa Maria Cristina Ribera, XXII Sezione, GIP dott. Pietro Carola procedimento 36726/2011 RGNR – 26529/11, nascente da contestazioni per i seguenti reati: 81, 110CP, 30 e 40 DPR n. 380/01; 81, 110, 479, 61 n. 2 CP e 7 L. 203/91; 81, 10 e 223 CP, 7 L. 203/91; 81, 110 e 640 CP, 7 L. 203/91, e che gli stessi immobili facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi anche quello oggetto della presente procedura, al momento sono nella Custodia Giudiziaria del dott. Gianfranco ZACCARIA, in cui i proprietari dei rispettivi immobili si sono costituiti parte civile. Allo stato gli immobili sono stati lasciati in custodia materiale dei rispettivi proprietari;



- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presentano** pesi e limitazioni d'uso.
- **non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati:

- **non rientra** tra quelle sottoposte a vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **non rientra** tra quelle sottoposte a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia.

**Il diritto reale pignorato è la piena proprietà delle suddette unità immobiliari, per la quota pari a 1/1.**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare la debitrice esecutata in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame della certificazione notarile attestante le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, risultano le seguenti formalità:

1. **iscrizione ipoteca giudiziale nn. 21818/2108 del 25/05/2012** derivante da atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli del 02/03/2012 rep. 106 per Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per la somma di euro 250.000,00 contro [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]”, gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;
2. **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 31824/24589 del 26 luglio 2012** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 06 giugno 2012, repertorio n. 352/2012 a favore della [REDACTED]”, con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] in danno della signora [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]”, gravante sui beni pignorati ed oggetto di espropriazione.



Formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura.

**14. Accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Per quanto concerne invece l'esistenza o meno di eventuali vicoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, occorre precisare, come accennato nei capitoli che precedono, che non tutte le unità immobiliari pignorate sono inserite in fabbricati il cui contesto generale possa essere considerato o dia obbligo all'esistenza di un istituto condominiale.

Si fa presente, che l'art. 1129c.c. dispone che quando i condomini sono più di otto, l'assemblea ha l'obbligo di nominare un amministratore. Inoltre l'art. 1138c.c. stabilisce che quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento condominiale che contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese.

Nello specifico gli:

- **“Immobili n. 1, n. 2, n. 3 n. 4 e n. 5”**, fanno parte di un unico fabbricato plurifamiliare in Melito (NA) alla Via XXV Aprile civ. 4, costituito complessivamente da 11 unità immobiliari quindi, pur rientrando nella casistica in cui occorrerebbe costituire un condominio e un regolamento condominiale che contenga le norme circa l'uso delle cose comuni ne è invece totalmente sprovvisto. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dalla debitrice eseguita sia da alcuni condomini, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorata **non ha** un'amministrazione Condominiale e **non è munito né di “Tabelle Millesimali” né di “Regolamento Condominiale”**. Per quanto riguarda pertanto, eventuali vicoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, le unità immobiliari pignorate **non sono** gravate da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero



limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinate, fatta eccezione per quanto disposto dall'art. 1117c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate nell'atto di compravendita e negli atti traslativi più antichi **qui si intendono per interamente trascritte.**

- **“Immobile n. 6”**, l'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato plurifamiliare in Melito (NA) alla Via Berlino civ. 16 denominato costituito complessivamente da piano seminterrato, piano rialzato due livelli superiori (piano primo e secondo) e un terzo piano mansardato, il tutto distribuito su due scale distinte con le lettere “A” e “B” per complessive 24 unità immobiliari. Da un'attenta lettura degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato che il fabbricato è dotato di Regolamento di Condominio, depositato agli atti del notaio dott. Canio Restaino di Napoli del 10 dicembre 1977 rep.rio n. 27173 racc. n. 7541 registrato a Napoli 2 in data 21.12.1977 al n. 25547 e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 in data 11/01/1978 ai nn. 859/745 (Cfr. All.to n. 36). Tuttavia contattando l'Amministratore del fabbricato si è venuto a conoscenza che tale regolamento di condominio, in ragione anche della realizzazione successiva del piano mansardato di cui è parte l'immobile pignorato, è stato sostituito con un nuovo “Regolamento di Condominio” con annesse “Tabelle Millesimali” approvato con Delibera Assembleare del 22.02.2017 e successiva modifica con Delibera di Assemblea del 11.09.2018, al fine di comprendere nell'istituto condominiale del fabbricato anche le ulteriori unità immobiliari generate con la sopraelevazione mansardata del fabbricato (Cfr. All.to n. 70 – Copia



*Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del Fabbricato approvate con Delibere Assembleari del 22.02.2017 e 11.09.2018).*

Per quanto riguarda quindi eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non è** gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né vincoli** di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate sia negli atti traslativi più antichi sia nel regolamento di condominio depositato agli atti del notaio dott. Canio Restaino di Napoli del 10 dicembre 1977 rep.rio n. 27173 sia in quello con relative Tabelle Millesimali approvato con Delibere Assembleari del 22.02.2017 e 11.09.2018, **che qui si intendono per interamente trascritte.**

- **“Immobile n. 7”**, pignorato costituito da un appartamento su due livelli fa parte di un fabbricato plurifamiliare in Melito (NA) alla Via Marco Polo civ. 6, costituito da una piccola palazzina per civili abitazioni, composto da tre livelli fuori terra, piano terra, primo e secondo mansardato, oltre un piano interrato destinato ad autorimessa. La palazzina nel suo insieme è costituita da tre unità immobiliari adibite ad abitazione, una al piano terra con annesso piano interrato di pertinenza e due disposte a destra e a sinistra del fabbricato che si sviluppano tra il primo e il secondo piano mansardato. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dalla debitrice esecutata sia da alcuni condomini, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi sia dall'occupante dell'immobile, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata **non ha** un'amministrazione Condominiale e **non è munito né di “Tabelle Millesimali” né di “Regolamento Condominiale”**. Per quanto riguarda



pertanto, eventuali vicoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non** è gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinata, fatta eccezione per quanto disposto dall'art. 1117c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate nell'atto di compravendita e negli atti traslativi più antichi **qui si intendono per interamente trascritte.**

- **“Immobile n. 8”**, il locale commerciale oggetto di pignoramento, fa parte di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Melito di Napoli alla Via Madonna Delle Grazie civ. 23 denominato “Parco Primavera” isolato 1, costituito nel suo insieme da due palazzine contigue composte da due scale ciascuna, ogni palazzina è composta da piano seminterrato e quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto) per un complessivo di 81 unità immobiliari tra negozi, laboratori, uffici, appartamenti, depositi sottotetti e box auto al piano seminterrato. Da un'attenta lettura degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato che il fabbricato è dotato di Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali, che depositato agli atti del notaio dott. Cante Pasquale di Sant'Antimo (NA), trovasi allegato ad altro atto per stesso Notaio del 20 febbraio 2006, numero 39309/9545 del repertorio, registrato a Napoli il 22 febbraio 2006, al numero 1505/1T e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 in data 22/02/2006 ai nn. 11118/6193 (*Cfr. All.to n. 39 – Copia Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del Fabbricato di cui l'immobile pignorato trascritto ai nn. 11118/6193 del 22/02/2006 presso*



Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2). Per quanto riguarda quindi eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non** è gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né vincoli** di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione per quanto disposto dall'art. 1117c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate sia nell'atto di compravendita e negli atti traslativi più antichi sia nel regolamento di condominio depositato agli atti del notaio dott. Cante Pasquale di Sant'Antimo (NA), **qui si intendono per interamente trascritte.**

15. *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

Come precedentemente riportato, dagli accertamenti eseguiti è stato possibile appurare che solo due degli otto immobili pignorati, risultano inseriti in un contesto condominiale e quindi gestiti da amministrazione condominiale e nello specifico:

**IMMOBILI N. 6**  
**FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 – PIANO TERZO SCALA “B” INT. 10**  
**MELITO DI NAPOLI (NA), VIA BERLINO, CIV. N. 16**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, unitamente alle aree comuni, costituisce un unico Condominio denominato **“Condominio Le Rose”** Via Berlino civ. 16/18 con C.F. 95147230635, dotato di amministrazione condominiale gestita dalla sig.ra [REDACTED] con studio in [REDACTED] di [REDACTED] n. [REDACTED] tel. [REDACTED] e-mail pec [REDACTED]



la quale, su specifica richiesta del sottoscritto inviata a mezzo mai-pec in data 07.05.2020 (Cfr. All.to n. 71 – Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate con mail-pec in data 07.05.2020 all'Amministratore del Condominio), dichiarava a mezzo mail-pec del 16.05.2020 (Cfr. All.to n. 72 – Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio in data 16.05.2020) che relativamente all'immobile pignorato, risulta la seguente situazione:

1. L'ammontare della quota condominiale ordinaria a carico dell'immobile appartamento Scala "B" Piano 3° int. 10 è pari a **Euro 33,57 mensile** e quindi pari ad un importo annuo di Euro 402,84.

Per quanto concerne invece la richiesta dello scrivente circa "eventuali spese condominiali scadute (sia ordinarie che straordinarie) non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta" dal riepilogo contabile fornito dall'Amministratore è stato possibile desumere la seguente situazione moratoria a carico dell'appartamento oggetto di espropriazione:

2. Rate condominio Gestione Ordinaria non saldate negli ultimi 2 anni precedenti alla richiesta:
  - N. 1 quota condominiale per assicurazione fabbricato polizza 19.11.2018/19.11.2019 (specif. mese di novembre 2018) per **euro 19,51**;
  - N. 1 quota condominiale per assicurazione fabbricato polizza 19.11.2018/19.11.2019 (specif. mese di ottobre 2019) per **euro 19,51**.
3. Rate condominio Gestione straordinaria non saldate negli ultimi 2 anni precedenti alla richiesta:
  - N. 11 quote condominiali straordinarie per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato delibere del 22.02.2017, del 17.05.2017 e del 18.10.2017 come da delibera del 28.12.2017 rate da 25 a 35 dell'importo del 85% (specif. dal mese di giugno 2020 al mese di aprile 2021) - per euro 88,49 cadauna per un totale di **euro 973,39**;
  - N. 1 quote condominiali straordinarie per incarico tecnico professionale per i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato delibera del 17.05.17 (per lavori delibere del 22.02.2017, del 17.05.2017 e del 18.10.2017) come da delibera del 28.12.2017 rata 5 per **euro 59,49**.



- N. 3 quote condominiali straordinarie per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato delibere del 22.02.2017, del 17.05.2017 e del 18.10.2017 come da delibera del 28.12.2017 rate 3-4-5 dell'importo del 15% per inizio lavori (*specif. dal mese di marzo 2018 al mese di maggio 2018*) per euro 109 ,31 cadauna per un totale di **euro 327,93**;
  - N. 24 quote condominiali straordinarie per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato delibere del 22.02.2017, del 17.05.2017 e del 18.10.2017 come da delibera del 28.12.2017 rate da 1 a 24 dell'importo del 85% (*specif. dal mese di giugno 2018 al mese di maggio 2020*) per euro 88,49 cadauna per un totale di **euro 2.123, 76**;
  - N. 4 quote condominiali straordinarie per incarico tecnico professionale per i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato delibera del 17.05.2017 (*per lavori delibere del 22.02.2017, del 17.05.2017 e del 18.10.2017*) come da delibera del 28.12.2017 rata 1-2-3-4 (*specif. mese di giugno 2018, mese di novembre 2018, mese di marzo 2019, mese di luglio 2019*) per euro 59,49 cadauna per un totale di **euro 237,96**;
  - N. 3 quote condominiali straordinarie per compenso straordinario amministratrice per i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato delibera del 18.10.2017 (*per lavori delibere del 22.02.2017, del 17.05.2017 e del 18.10.2017*) come da delibera del 28.12.2017 rata 1-2-3 (*specif. mese di giugno 2018, mese di novembre 2018, mese di marzo 2019*) per euro 36,44 cadauna per un totale di **euro 109,32**.
4. che esiste controversia giudiziali che interessino l'immobile ed in particolare, sono stati proposti i seguenti Decreti Ingiuntivi per oneri condominiali inevasi (per morosità e conguaglio spese come da bilanci consuntivi e relativi riparti approvati con delibera del 26.09.2015 Decreto Ingiuntivo n. 49/17 reso dal Giudice di Pace di Napoli il 02-01-2017 e notificato il 08-02-2017, per €. 1.964,29;
5. che esiste richiesta di risarcimento danni di un condomino nei confronti del condominio sinistro n. 73.740379388.001 avvenuto il 09-05-2019 e successivo atto di citazione contro il Condominio le Rose per non accoglimento della richiesta da parte di Allianz S.p.A. Centro Liquidazione Danni, atto di citazione del 20/01/2020 per comparsa in giudizio il 20/05/2020 innanzi al Giudice di Pace di Napoli Nord;



6. che **non** vi sono pertinenze condominiali **né** tantomeno alloggi per portiere mai assunto;
7. che **non** esistono posti auto comuni;
8. che **non vi** è servizio di portierato con dipendente **né** di guardiania;
9. che i millesimi di parte comune dell'immobile in questione appartamento Piano 3° int. 10 Scala "B" sono pari a **mill. 31,26 come da tabella millesimale allegata;**
10. che esiste regolamento condominiale, a modifica di quello precedente, approvato con delibera del 22/02/2017 e tabelle millesimali, a modifica delle precedenti, approvate con delibera del 22/02/2017 e poi, per modifica intervenuta successivamente, approvate nuovamente con delibera del 11/09/2018, come da copia prodotta (Cfr. All.to n. 70).

**IMMOBILI N. 8**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 – PIANO TERRA – CIV. 23/F**  
**MELITO DI NAPOLI (NA), VIA MADONNA DELLE GRAZIE**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, unitamente alle aree comuni, costituisce un unico Condominio denominato "**Parco Primavera**" Via Madonna delle Grazie civ. 23 con C.F. 95072870637, dotato di amministrazione condominiale gestita dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con studio in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] tel. [REDACTED] e-mail [REDACTED] la quale, su specifica richiesta del sottoscritto inviata a mezzo mai-pec in data 25.05.2020 (Cfr. All.to n. 73 – Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate con mail-pec in data 25.05.2020 all'Amministratore del Condominio), dichiarava a mezzo lettera consegnata a mano in data 04.06.2020 (Cfr. All.to n. 74 – Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio in data 04.06.2020) che relativamente all'immobile pignorato, risulta la seguente situazione:

1. che l'ammontare della quota condominiale ordinaria a carico dell'immobile adibito a negozio civ. 23/F neg. 1 è pari a **Euro 33,92 mensile** pari ad un



importo annuo di Euro 407,04 come da bilancio Ordinario Preventivo approvato con Delibera Assembleare del 26/01/2017;

2. per quanto concerne invece la richiesta dello scrivente circa “*eventuali spese condominiali scadute (sia ordinarie che straordinarie) non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta*” dal riepilogo contabile fornito dall’Amministratore è stato possibile desumere la seguente situazione moratoria a carico dell’immobile oggetto di espropriazione:

**Gestione Ordinaria** rate insolute:

- Saldo al 31/12/2017 (Bilancio Consuntivo anno 2017 approvato con delibera 04/05/2018) **Euro 288,75**;
- Saldo al 31/12/2018 (Bilancio Consuntivo anno 2018 approvato con delibera 30/01/2020) **Euro 406,10**;
- Saldo al 31/12/2019 (Bilancio non ancora approvato per fermo emergenza COVID-19) **Euro 407,04**;
- Quote Ordinarie da gennaio 2020 a giugno 2020 (Bilancio non ancora approvato per fermo emergenza COVID-19) **Euro 203,52**;



**Gestione Straordinaria** rate insolute:

- quota di Assicurazione Globale fabbricato anno 2018 **Euro 26,03**;
- quota di Assicurazione Globale fabbricato anno 2020 **Euro 37,14**;
- quota straordinaria per giardinaggio anno 2018 Delibera 04/05/2018 **Euro 34,70**;
- quota straordinaria per derattizzazione anno 2018 Delibera 24/07/2018 **Euro 18,40**.

3. che esistono le seguenti controversia giudiziale che interessa l'intero condominio:

- Decreto Ingiuntivo n. 405/2016 rep. N. 3845/2017 proposto da GDP Marana contro Condominio "Parco Primavera C.F. 95072870637" per un importo di Euro 3.500,00;
- Decreto Ingiuntivo n. 256/2013 per Euro 75.000,00 proposto da società ITACA contro Condominio "Parco Primavera C.F. 95072870637" provvisoriamente esecutivo davanti al Tribunale di Napoli sez. dist. Marano a cui è stata fatta opposizione davanti al Tribunale di Napoli R.G. 91383/2013 IV sezione Civile Giudice Sorrentini;

4. che l'intero "Parco Primavera" è oggetto di ordinanza di Custodia Cautelare disposta a mezzo di indagini dal P.M. dott.ssa Maria Cristina Ribera XXII Sezione, GIP dott. Pietro Carola Procedimento 36726/2011 RGNR - 26529/11, nascente da contestazioni per i seguenti reati: 81, 110 CP, 30 e 40 DPR n. 380/01; 81, 110, 479, 61 n. 2 CP e 7 L. 203/91; 81, 10 e 323 CP, 7 L. 203/91; 81, 110 e 640 CP, 7 L. 203/91, e che gli immobili al momento sono nella Custodia Giudiziaria del dott. Gianfranco ZACCARIA, in cui i proprietari designati si sono costituiti parte civile. Allo stato gli immobili sono stati lasciati in custodia materiale dei proprietari.
5. che **non** vi sono pertinenze condominiali **né** tantomeno alloggi per portiere mai assunto;
6. che **non** esistono posti auto comuni;
7. che **non vi** è servizio di portierato con dipendente **né** di guardiania;
8. che i millesimi di parte comune dell'immobile in questione negozio civ. 23/F neg. 1" sono pari a **mill. 43,384 come da tabella millesimale allegata**;
9. che il fabbricato è munito di regolamento condominiale e tabelle millesimali come da copia che si produce (Cfr. All.to n. 39);
10. che risultano beni comuni a tutti gli immobili facenti parte dell'intero fabbricato, le aree comuni circostanti il fabbricato e che a tal proposito anche il gazebo realizzato senza alcuna autorizzazione dal condomino "sig.ra Marini Concetta" risiede abusivamente su area condominiale.



-E-

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

16. *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; **indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con***

quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; **accerti** se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

#### **16.1 Regolarità Urbanistico-Amministrativa.**

Per quanto concerne l'accertamento della conformità urbanistica dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare, in data **17/02/2020** veniva presentata istanza di accesso agli atti presso i competenti Uffici del Comune di Melito di Napoli (Edilizia Privata – Ufficio Condono), con la quale si richiedeva copia conforme all'originale comprensiva dei grafici, di tutti i titoli abilitativi relativi ai fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati (Cfr. All.to n. 75 – Istanza di richiesta di accesso agli atti protocollata in data 17/02/2020 all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Melito), dalle ricerche effettuate è risultato quanto segue:



**IMMOBILI NN. 1 - 2 - 3 - 4 - 5**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUBB. 2 - 10 - 11 - 13 - 5**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4*

L'intero fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, nasce in forza di **Permesso di Costruire n. 5/2005 del 21/10/2005**, rilasciato alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di proprietaria, per la costruzione di un edificio per la trasformazione e vendita di prodotti artigianali, uffici e residenze annesse (Cfr. All.ti n. 76 – Copia conforme all'originale del Permesso di Costruire n. 5/2005 del 21/10/2005 completo dei relativi grafici di progetto approvati dall'Amministrazione Comunale).

Successivamente a seguito di alcune modifiche realizzate in corso d'opera al progetto presentato con P.d.C. n. 5/2005, la sig.ra [REDACTED] per la

regolarizzazione delle relative varianti presentava Denuncia di Inizio Attività in Variante **(D.I.A.) n. 41/2006 prot. n. 10482 del 02/05/2006** ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 2 Legge Regionale 28 novembre 2001 n. 19, e ulteriore D.I.A. in Variante **n. 43/2007 prot. n. 11861 del 15/05/2007** quest'ultima, per modifiche poco significative relative all'incremento di lucernai del cantinato realizzati in posizioni ed in numero difformi alla D.I.A. n. 41/06 (previsti n. 3, realizzati n. 7). Nonostante le insistenti richieste formulate dal sottoscritto all'Amministrazione Comunale di ottenere rilascio di copie conformi delle due D.I.A. in Variante, il Responsabile del Settore riusciva a fornirmi solo parte degli atti richiesti e nello specifico solo copia della testata della **(D.I.A.) n. 41/2006 prot. n. 10482 del 02/05/2006** **però priva di grafici** e nulla per quanto concerne la D.I.A. in Variante n. 43/2007 del 15/05/2007 (Cfr. All.to n. 77 – Copia conforme all'originale della D.I.A. n. 41/2006 prot. n. 10482 del 02/05/2006 priva dei relativi grafici di progetto), evadendo la richiesta comunicando che da accurate ricerche effettuate presso l'archivio del comune, al momento non era stato possibile reperire la D.I.A. n. 41/06 del 02/05/2006 prot. 10482 e n. 43/07 del 15/05/2007 prot. 11861 presentate a nome della sig.ra [REDACTED] poiché presumibilmente allocate fuori posto (Cfr. All.to n. 78 – Comunicazione del Responsabile del Settore IV Pianificazione Territoriale Urbanistica del Comune di Melito circa la momentanea irreperibilità in archivio della D.I.A. n. 41/06 del 02/05/2006 prot. 10482 e n. 43/07 del 15/05/2007 prot. 11861).

Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica degli immobili pignorati, potendosi solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità.

Ed invero, agli atti dell'archivio del Comune di Melito, fu presentata in data 19/06/2006 prot. n. 14311 a firma di terzi, esposto con il quale si segnalavano presunte difformità delle opere realizzate dalla sig.ra [REDACTED] relativamente alla costruzione di cui al P.d.C. n. 5/2005 del 21/10/2005 e della



relativa Variante (D.I.A.) n. 41/2006 prot. n. 10482 del 02/05/2006, chiedendo quindi agli organi competenti dell'amministrazione Comunale sopralluogo di verifica. Con relazione di sopralluogo del 27/06/2006 prot. n. 15065 il Responsabile del Procedimento "Settore Urbanistica", a seguito di sopralluogo effettuato congiuntamente a personale dei Vigili Urbani, evadeva l'istruttoria della pratica e quindi la verifica effettuata a seguito di esposto, adducendo che ***"Dalle verifiche effettuate si è rilevato la conformità di tutte le misurazioni effettuate rispetto a quanto assentito con D.I.A. n. 41/06. Si è quindi passato a misurare le dimensioni dell'edificio in costruzione sia fuori terra che entro terra, riscontrando allo stato la compatibilità fra la dimensione della struttura allo stato realizzato con quanto assentito con la citata n. 41/06"***. Lo stesso funzionario segnalava poi, piccole difformità relativamente alla presenza di lucernari del cantinato che risultano realizzati in posizione ed in numero difformi alla citata D.I.A. n. 41/06 (previsti n. 3 - realizzati n. 7) concludendo che tali difformità trattandosi di modifiche poco significative di manufatti interrati e che non incidono né sulla volumetria né sulle superfici potranno essere oggetto di apposita variante in corso d'opera, variante che probabilmente fu presentata con D.I.A. n. 43/2007 prot. n. 11861 del 15/05/2007 (Cfr. All.to n. 79 – *Copia conforme della "Relazione di sopralluogo Via XXV aprile - Cantiere propr. Maisto Giuseppa rif. permesso di costruire n. 5/05 e D.I.A. n. 41/06" del Responsabile del Settore IV Pianificazione Territoriale Urbanistica del Comune di Melito prot. n. 15065 del 27/06/2006*).

**È plausibile** quindi ritenere che la suddetta (D.I.A.) n. 41/2006 prot. n. 10482 del 02/05/2006 e ulteriore D.I.A. in Variante n. 43/2007 prot. n. 11861 del 15/05/2007, riguardasse proprio la costruzione comprendente i beni pignorati così come oggi viene ritrovata sul posto, atteso anche il fatto che le relative originarie Planimetrie catastali originarie d'impianto dell'Agenzia del Territorio e la stessa data di presentazione (11/06/2007) e quindi di



acquisizione agli atti del Catasto risale al mese successivo la presentazione della D.I.A. in Variante n. 43/2007 prot. n. 11861 del 15/05/2007.

Ad ogni buon conto la conformità, tra lo stato attuale dei luoghi (*per ciò che concerne la sagoma e la volumetria dell'intero fabbricato e quindi del piano terra, primo e seminterrato di cui sono parte gli immobili pignorati*) e lo stato dei luoghi pregresso, rappresentato nelle originarie Planimetrie catastali acquisite agli atti del Catasto in data 11/06/2007 (*un mese dopo la presentazione della D.I.A. in Variante n. 43/2007 prot. n. 11861 del 15/05/2007*) fanno **presumere** che il fabbricato e quindi gli immobili subastati di cui essi fanno parte siano legittimi dal punto di vista urbanistico.

Infine, l'inaccessibilità dell'Archivio cartaceo Comunale ha precluso, il controllo di un eventuale rilascio e quindi esistenza di permesso di agibilità e/o abitabilità per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati.

Per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, dalle verifiche eseguite presso l'archivio del "IV Settore Pianificazione Territoriale Urbanistica del Comune di Melito" è stato accertato che non è stato mai richiesto né rilasciato permesso di agibilità e/o abitabilità.



**IMMOBILI N. 6**

**FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 – PIANO TERZO SCALA "B" INT. 10**  
**MELITO DI NAPOLI (NA), VIA BERLINO, CIV. N. 16**

L'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, nasce in forza della Concessione Edilizia n. 46/74 del 02/05/1974 e successiva Variante n. 76/76 del 22/02/1977 rilasciate dal Comune di Melito di Napoli alla [REDACTED] (Cfr. All.ti n. 80 – Copia conforme all'originale della Concessione Edilizia n. 46/74 del 02/05/1974 e successiva Variante n. 76/76 del 22/02/1977 completa dei relativi grafici di progetto approvati dall'Amministrazione Comunale).

Successivamente in forza della **Concessione Edilizia n. 80/91 del 22/07/1991 prot. n. 5282** rilasciata dal Comune di Melito di Napoli al Sig. [REDACTED] [REDACTED] titolare della [REDACTED] veniva realizzata

una costruzione in sopraelevazione dell'edificio esistente consistente in una copertura a tetto sull'intero lastrico di copertura costituita da n. 6 locali sottotetti ad uso deposito (*di cui uno oggi oggetto della presente perizia*) distribuiti in n. 3 per scala (*Cfr. All.ti n. 81 – Copia conforme all'originale della Concessione Edilizia n. 80/91 del 22/07/1991 prot. n. 5282 completa dei relativi grafici di progetto approvati dall'Amministrazione Comunale*).

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato dell'immobile pignorato, la planimetria catastale originaria, reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici di progetto approvati ed allegati alla Concessione Edilizia n. 80/91 del 22/07/1991 prot. n. 5282 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli è risultato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato fu realizzato in conformità a quanto assentito dall'Amministrazione Comunale. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi dell'unità immobiliare pignorata, fatto salvo per quanto di seguito sarà riportato, è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni riportate nello Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Melito di Napoli (IV Settore Pianificazione Territoriale Urbanistica) è stato accertato che su richiesta della società costruttrice '██████████ ████████' fu istruita regolare pratica per il rilascio di Licenza di Abitabilità-Agibilità relativo all'intero fabbricato realizzato in conformità della Concessione Edilizia n. 46/74 del 02/05/1974 e successiva Variante n. 76/76 del 22/02/1977, ma nulla invece è stato ritrovato per la successiva sopraelevazione a sottotetto relativo alla Concessione Edilizia n. 80/91 del 22/07/1991 prot. n. 5282 per cui la parte in sopraelevazione e quindi l'immobile oggetto di pignoramento risulta privo di "permesso di agibilità e/o abitabilità" (*Cfr. All.ti n. 82 – Copia del permesso di abitabilità rilasciato in data 07/09/1977 dal Comune di Melito di Napoli relativo all'intero fabbricato escluso il piano sottotetto*).



**IMMOBILI N. 7**  
**FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 – PIANO PRIMO/SECONDO**  
**MELITO DI NAPOLI (NA), VIA MARCO POLO, CIV. N. 6**

L'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, nasce in forza della **Concessione Edilizia n. 2/88 del 02/09/1988 prot. n. 606** rilasciata dal Comune di Melito di Napoli al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] 11 [REDACTED] (Cfr. All.ti n. 83 – Copia conforme all'originale della Concessione Edilizia n. 2/88 del 02/09/1988 prot. n. 606 completa dei relativi grafici di progetto approvati dall'Amministrazione Comunale).

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato dell'immobile pignorato, la planimetria catastale originaria, reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici di progetto approvati ed allegati alla Concessione Edilizia n. 2/88 del 02/09/1988 prot. n. 606 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli è risultato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato fu realizzato in conformità a quanto assentito dall'Amministrazione Comunale. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi dell'unità immobiliare pignorata, fatto salvo per quanto di seguito sarà riportato, è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni riportate nello Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali.



**IMMOBILI N. 8**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 – PIANO TERRA – CIV. 23/F**  
**MELITO DI NAPOLI (NA), VIA MADONNA DELLE GRAZIE**

L'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, nasce in forza della **Concessione Edilizia n. 34/2001 del 06/12/2001** rilasciata dal Comune di Melito di Napoli al sig. [REDACTED] [REDACTED] in seguito volturata per acquisto dell'intero suolo in uno alla concessione edilizia alla [REDACTED] (Cfr. All.ti n. 84 – Copia conforme all'originale della Concessione Edilizia n. 34/2001 del 06/12/2001 completa dei relativi grafici di progetto approvati dall'Amministrazione Comunale).

Successivamente a seguito di alcune modifiche realizzate in corso d'opera al progetto presentato con Concessione Edilizia n. 34/2001 del 06/12/2001, la [Procedura R.G. 919/2012]



Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo "ragionevolmente presumere" l'originaria regolarità.

Ed invero, è plausibile ritenere che la suddetta **Concessione Edilizia n. 56/2002 prot. n. 6901 del 13/06/2002** sia rispondente all'attuale stato dei luoghi compreso il bene oggetto di pignoramento, atteso che la descrizione riportata nell'atto reperito, descrive in maniera inequivocabile quanto assentito dall'Amministrazione Comunale e quanto oggi presente sui luoghi.

I grafici tra l'altro dell'intero complesso immobiliare, sono rinvenibili nel Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali, depositato agli atti del notaio dott. Cante Pasquale di Sant'Antimo (NA) e facenti parte integrante dell'atto del 20 febbraio 2006, numero 39309/9545 del repertorio, registrato a Napoli il 22 febbraio 2006, al numero 1505/1T e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 in data 22/02/2006 ai nn. 11118/6193 (Cfr. *All.to n. 39*), lì dove gli stessi riportano l'intero complesso immobiliare le aree esterne e le planimetrie di ogni singolo piano da cui poter evincere sia la sagoma sia i volumi dell'intera struttura perfettamente coincidenti con l'attuale stato dei luoghi.



Ad ogni buon conto la conformità, tra lo stato attuale dei luoghi (*per ciò che concerne la sagoma e la volumetria dell'intero fabbricato e quindi del piano terra di cui è parte l'immobile pignorato*) e lo stato dei luoghi pregresso, rappresentato sia nei grafici allegati al Regolamento Condominiale (*richiamato tra l'altro in tutti i successivi atti di compravendita*) sia nell'originaria Planimetria catastale acquisite agli atti del Catasto in data 18/04/2005 (*pochi anni dopo il rilascio della richiamata Concessione Edilizia n. 56/2002 prot. n. 6901 del 13/06/2002*) fanno presumere che il fabbricato e quindi l'immobile subastato di cui esso fa parte sia legittimo dal punto di vista urbanistico.

Infine, l'inaccessibilità dell'intera pratica all'archivio Comunale ha precluso, il controllo di un eventuale rilascio e quindi esistenza di permesso di agibilità e/o abitabilità per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato.

**16.2 utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:**

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricadono le aree di sedime su cui insistono i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, dall'esame dello strumento Urbanistico vigente nel Comune di Melito di Napoli è risultato quanto segue:

**IMMOBILI NN. 1 - 2 - 3 - 4 - 5**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUBB. 2 - 10 - 11 - 13 - 5**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4*

**IMMOBILI N. 8**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 – PIANO TERRA – CIV. 23/F**  
*Melito di Napoli (NA), Via madonna delle grazie*

La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “D2” (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 1987 (Cfr. *All.ti n. 86 – Tav. 11 – Stralcio Norme di Attuazione Normativa di riferimento art. 2; Tav. 6.4 Stralcio Zonizzazione di inquadramento Urbanistico Scala 1:2000*). Queste zone individuano le parti di territorio comunale destinate ad interventi di edilizia artigianale-commerciale. Gli insediamenti che si possono realizzare in queste zone sono caratterizzati dal fatto che non devono essere inquinanti, con caratteristiche produttive ai sensi della vigente legislazione regionale.

Si possono realizzare locali per la costruzione, esposizione e vendita di prodotti artigianali, sono inoltre consentiti locali, negozi o supermarket per la vendita all'ingrosso e al dettaglio e abitazione del custode e/o titolare.



Le strutture non possono essere destinate esclusivamente a depositi, nè possono essere destinate ad attività non produttive. L'indice 0,75 per laboratori e negozi, deve comunque salvaguardare uno 0,50 per laboratori.

In tali zone per le superfici eccedenti i 700 mq. gli indici di fabbricabilità relativi alle residenze sono ridotti del 50%. Lo 0,50 sottratto alle residenze può essere aggiunto all'indice previsto per i locali a carattere commerciale.

**IMMOBILI N. 6**

**FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 – PIANO TERZO SCALA “B” INT. 10**

*MELITO DI NAPOLI (NA), VIA BERLINO, CIV. N. 16*

**IMMOBILI N. 7**

**FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 – PIANO PRIMO/SECONDO**

*MELITO DI NAPOLI (NA), VIA MARCO POLO, CIV. N. 6*

La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “B” (Residenziale di completamento e risanamento)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 1987 (*Cfr. All.ti n. 86 –Tav. 11 – Stralcio Norme di Attuazione Normativa di riferimento art. 2; Tav. 6.3 Stralcio Zonizzazione di inquadramento Urbanistico Scala 1:2000*).

In tale zona è consentito il rilascio della concessione edilizia singola, purché esistano e siano sufficienti le opere di urbanizzazione primarie, nei limiti previsti dalla normativa di piano.

Sono consentiti interventi di completamento e di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'indice di densità fondiaria di zona, se non già assorbito interamente dal volume edilizio esistente.

Le nuove costruzioni sono ammesse soltanto su lotti liberi non interclusi.

Non sono consentite costruzioni di alcun genere sulle aree libere sottoposte a vincolo di inedificabilità trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le aree pertinenti ai volumi edilizi autorizzati in base alla presente norma sono sottoposte a vincolo di inedificabilità per la estensione occorrente alla saturazione dell'indice di densità fondiaria di zona, trascritto alla Conservatoria



dei Registri Immobiliari a cura del proprietario prima del rilascio della concessione edilizia.

**16.3 Verifica della compatibilità della destinazione d'uso dell'immobile, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto**

Per quanto concerne la compatibilità della destinazione d'uso attuale di ogni singolo immobile pignorato rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto, sulla scorta di quanto precedentemente esposto risulta quanto segue:

➤ **IMMOBILI NN. 1 - 2 - 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 – SUBB. 2-10-11 - CAT. C/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

Le unità immobiliari risultano catastalmente **“locali depositi C/2”** ed hanno tutte tale destinazione d'uso. La destinazione d'uso dell'intero fabbricato di cui fanno parte nasce come Edificio a destinazione edilizia **artigianale-commerciale**, in linea sia con il titolo abilitativo assentito sia con la zona urbanistica di appartenenza **Zona “D2” (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Melito, edifici caratterizzati esclusivamente da locali per la costruzione, esposizione e vendita di prodotti artigianali, sono inoltre consentiti locali, negozi o supermarket per la vendita all'ingrosso e al dettaglio e abitazione del custode e/o titolare, quindi l'attuale destinazione d'uso degli immobili pignorati risulta compatibile sia rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, sia con quella espressa dal titolo abilitativo assentito che con quella censita in catasto.

➤ **IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

L'unità immobiliare catastalmente risulta un **“locale Laboratorio C/3”** ma allo stato attuale è stato completamente trasformato ed adibito ad **“appartamento per civile abitazione”**, lo stesso infatti è occupato da terzi,



che lo utilizzano come un vero e proprio appartamento, l'immobile è stato dotato di vano cucina vano bagno e di tutti gli accessori per renderlo vivibile. La destinazione d'uso dell'intero fabbricato di cui fa parte come precedentemente descritto, nasce come Edificio a destinazione edilizia **artigianale-commerciale**, in linea sia con il titolo abilitativo assentito sia con la zona urbanistica di appartenenza **Zona "D2" (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Melito, edifici caratterizzati esclusivamente da **locali per la costruzione e/o locali laboratori**, esposizione e vendita di prodotti artigianali. L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato risulta quindi, **né** compatibile rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, **né** con quella espressa dal titolo abilitativo assentito, tant'è che lo stesso risulta correttamente censito in catasto come "**locale Laboratorio C/3**".

➤ **IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

**L'unità immobiliare è un appartamento** per civile abitazione, ubicato al piano primo del fabbricato risulta casa di abitazione della debitrice esecutata, che vi abita, unitamente al proprio nucleo familiare. Come si è già detto, la destinazione d'uso dell'intero fabbricato di cui l'immobile fa parte, è destinazione edilizia **artigianale-commerciale**, in linea sia con il titolo abilitativo assentito sia con la zona urbanistica di appartenenza **Zona "D2" (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Melito, edifici caratterizzati esclusivamente da locali per la costruzione (laboratori), esposizione e vendita di prodotti artigianali, sono inoltre consentiti **locali abitazione del custode e/o titolare**, quindi l'immobile ancorché inserito in un fabbricato con destinazione prevalentemente non residenziale, essendo stato assentito nel titolo abilitativo come casa del custode ovvero sia a destinazione residenziale ed essendo stato censito in catasto fin dalla sua costituzione come "**appartamento per civile abitazione A/3**" è possibile affermare che la sua attuale destinazione risulta



compatibile sia rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, sia con quella espressa dal titolo abilitativo assentito che con quella censita in catasto.

➤ **IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2 – CONS. 137MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO – SCALA B – INT. 10*

L'unità immobiliare catastalmente risulta un **“locale deposito sottotetto C/2”** ma allo stato attuale è stato completamente trasformato ed adibito ad **“appartamento per civile abitazione”**, lo stesso infatti è occupato da terzi, che lo utilizzano come un vero e proprio appartamento, l'immobile è stato dotato di vano cucina vano bagno e di tutti gli accessori per renderlo vivibile.

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato è **“Residenziale”**, in linea sia con il titolo abilitativo assentito sia con la zona urbanistica di appartenenza **Zona “B” (Residenziale di completamento e risanamento)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Melito, in tali zone sono consentite prevalentemente costruzioni residenziali con l'inserimento di depositi, box auto e pertinenze delle unità principali residenziali. L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato risulta quindi, **né** compatibile rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, **né** con quella espressa dal titolo abilitativo assentito, tant'è che lo stesso risulta correttamente censito in catasto come **“locale Laboratorio C/2”**.



➤ **IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2 – CONS. 6,0VANI.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO/SECONDO – INT. 3*

**L'unità immobiliare è un appartamento** disposto su due livelli collegati da scala interna, ed è allo stato attuale utilizzato come tale.

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato è **“Residenziale”**, in linea sia con il titolo abilitativo assentito sia con la zona urbanistica di appartenenza **Zona “B” (Residenziale di completamento e risanamento)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Melito. L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato risulta quindi, **compatibile** sia rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico

comunale, **sia** con quella espressa dal titolo abilitativo assentito, tant'è che lo stesso risulta correttamente censito in catasto come “**appartamento per civile abitazione A/2**”.

➤ **IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1 – CONS. 50MQ.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA FABB. A*

**L'unità immobiliare è un locale Commerciale** già adibito a esercizio di BAR. L'intero complesso immobiliare di cui fa parte, nasce come struttura prevalentemente a destinazione edilizia **artigianale-commerciale**, in linea sia con il titolo abilitativo assentito sia con la zona urbanistica di appartenenza **Zona “D2” (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Melito. L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato risulta quindi, **compatibile** sia rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, **sia** con quella espressa dal titolo abilitativo assentito, tant'è che lo stesso risulta correttamente censito in catasto come “**locale commerciale C/1**”.

**16.4 Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

Per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente alle unità immobiliari pignorate, dal confronto effettuato tra le planimetrie allegate alle Concessione Edilizia ove reperite, le planimetrie catastali dei beni reperite agli atti dell'N.C.E.U. e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi è stato riscontrato la seguente situazione:

**1. IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. C/2.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

- **locale deposito** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, P.la 1533, **Sub. 2**, Categ. C/2

**2. IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. C/2.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

- **locale deposito** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, P.la 1533, **Sub. 10**, Categ. C/2



**3. IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. C/2.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

- **locale deposito** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, P.la 1533, **Sub. 11**, Categ. C/2

I beni pignorati risultavano ancora censiti al NCEU come unità immobiliari in corso di costruzione e pertanto prive delle corrispondenti Planimetrie Catastali in atti. Tuttavia dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e l'Elaborato Planimetrico Catastale degli immobili reperito agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta degli stessi **risultano conformi**.

In definitiva a giudizio dello scrivente facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto nel capitolo 16.1, non potendo fare alcun confronto tra le planimetrie catastali poiché non presentate all'epoca della loro costituzione in quanto denunciati come in corso di ultimazione, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla presenza di eventuali modifiche sugli immobili pignorati rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative rilasciate, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità.

**4. IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

- **locale laboratorio** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 13**, Categ. C/3, Classe U, Consistenza 73m<sup>2</sup>, Superf. Catastale 81 m<sup>2</sup>, Rendita €. 218,67.

dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile **risultano conformi**.

Anche in questo caso a giudizio dello scrivente, facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto nel capitolo 16.1, non essendo disponibili ad oggi i grafici allegati alle autorizzazioni e concessioni amministrative



rilasciate, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla presenza di eventuali modifiche sull'immobile pignorato rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative rilasciate, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità. Tuttavia, occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, che dovrebbe raffigurare quanto assentito con le autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate, evidenzia alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato che vi è una totale diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti oltre un cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Il locale originariamente destinato a laboratorio è stato trasformato in un appartamento per civile abitazione, inoltre alcune finestre dell'immobile sono state modificate e/o chiuse ed altre sono state realizzate e nello specifico: lungo la parete nord sono state chiuse due finestre, un'altra finestra è stata invece spostata di circa un metro verso ovest ed un ulteriore finestra è stata trasformata in porta-balcone per consentire l'accesso sulla corte di pertinenza del locale, sempre sulla parete nord è stato realizzato un finestrino di luce; lungo la parete ovest un finestrino che dava luce ad un originario W.C. è stato chiuso mentre è stata aperta una finestra; lungo la parete est una originaria finestra è stata chiusa. Gli abusi riguardano quindi nel loro complesso sia in una totale diversa distribuzione degli spazi interni il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti oltre un cambio di destinazione d'uso dell'immobile sia una modifica delle finestre e quindi del prospetto esterno.



**5. IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

- **appartamento per civile abitazione** Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano 1 (primo), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 5**, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superf. Catastale 69 m<sup>2</sup>, Rendita €. 302,13.

dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile **risultano conformi**.

Anche per tale immobile a giudizio dello scrivente, facendo sempre riferimento a quanto esposto nel capitolo 16.1, non essendo disponibili i grafici allegati alle autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate, non è possibile

pronunciarsi compiutamente sulla presenza di eventuali modifiche sull'immobile pignorato rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative rilasciate, potendosene solo “ragionevolmente presumere”

l'originaria regolarità. Occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, che dovrebbe raffigurare quanto assentito con le autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate, rileva alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato che lungo tutto il prospetto est dell'appartamento è stata realizzata una balconata inoltre le due originarie finestre sono state trasformate in porte-balcone, vi è stato quindi un aumento di superficie non residenziale

con modifica dei prospetti esterni.

#### **6. IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2.**

*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B*

- **locale sottotetto** Comune di Melito di Napoli – Via Lavinaio n. 18 (oggi Via Berlino civ. 16), piano 3 (terzo), interno 10, scala B, Foglio 1, Particella 479, **Sub. 31**, Categ. C/2, Classe 2, Consistenza 137m<sup>2</sup>, Rendita €. 318,40.



Per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente all'unità immobiliare pignorata, dal confronto effettuato tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 80/91 del 22/07/1991 prot. n. 5282 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Cfr. All.to n. 81), la planimetria catastale del bene reperita agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.to n. 65) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.ti n. 35) è stato riscontrato che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile **risultano conformi**.

Occorre precisare però, che l'attuale stato dei luoghi meglio rappresentato dal confronto tra il grafico redatto dallo scrivente (Cfr. All.ti n. 35) e l'originaria planimetria catastale d'impianto agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile (Cfr. All.to n. 65) quest'ultima conforme in linea di massima al grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 80/91 del 22/07/1991 prot. n. 5282 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Cfr. All.to n. 81), rileva alcune difformità rispetto agli originari titoli abilitativi e nello specifico, l'unità immobiliare catastalmente e urbanisticamente **“locale deposito sottotetto C/2”** allo stato attuale è stata completamente trasformata ed adibita ad **“appartamento per civile abitazione subendo quindi un radicale cambio di destinazione d'uso con opere edili”**, la stessa infatti è stata dotata di vano cucina vano bagno e di tutti gli accessori per renderla civile abitazione.



**7. IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2.**

*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO*

- **Appartamento per civile abitazione** Comune di Melito di Napoli – Via Marco Polo, piano 1-2 (primo-secondo), Foglio 3, Particella 1020, **Sub. 4**, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Superf. Catastale 140 m<sup>2</sup>, Rendita €. 433,82.

Per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente all'unità immobiliare pignorata, dal confronto effettuato tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia n.

2/88 del 02/09/1988 prot. n. 606 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Cfr. All.to n. 83), la planimetria catastale del bene reperita agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.to n. 27) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.ti n. 37) è stato riscontrato che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile **risultano conformi**.

Occorre precisare però, che l'attuale stato dei luoghi meglio rappresentato dal confronto tra grafico redatto dallo scrivente (Cfr. All.ti n. 37) e l'originaria planimetria catastale d'impianto agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile (Cfr. All.to n. 27) quest'ultima in linea di massima conforme al grafico allegato alla Concessione Edilizia 2/88 del 02/09/1988 prot. n. 606 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli (Cfr. All.to n. 83), rileva alcune difformità rispetto agli originari titoli abilitativi e nello specifico, l'immobile nella sua attuale consistenza ha subito **una diversa distribuzione degli spazi interni**, consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti inoltre, al piano primo lungo la parete sud mancano due finestre ed un'altra finestra manca sia sulla parete ovest al primo piano che al secondo piano originariamente previste nel progetto allegato alla Concessione Edilizia 2/88. Al piano terra lungo la parete ovest, nel vano w.c., le previsioni di progetto assentite prevedevano una finestra, attualmente in luogo della stessa è stata realizzata una porta-balcone con accesso sulla balconata annessa all'appartamento, infine al piano secondo la balconata posta lungo il prospetto sud presenta una forma ed una superficie leggermente inferiore rispetto alle previsioni di progetto assentite. Le modifiche quindi eseguite abusivamente rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative rilasciate dall'amministrazione Comunale, riguardano sia **una diversa distribuzione degli spazi interni** sia una **modifica delle finestrate e quindi del prospetto esterno**.



**8. IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1.**

*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA*

- **locale negozio** Comune di Melito di Napoli – Via Madonna delle Grazie n. 23/F, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1303, **Sub. 2**, Categ. C/1, Classe 4, Consistenza 52m<sup>2</sup>, Superf. Catastale 59m<sup>2</sup>, Rendita €. 786,87.

dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile **risultano conformi**.

Anche in questo caso a giudizio dello scrivente, facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto nel capitolo 16.1, non essendo disponibili ad oggi i grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 56/2002 prot. n. 6901 del 13/06/2002, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla presenza di eventuali modifiche sull'immobile pignorato rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative rilasciate, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità. Tuttavia, occorre precisare però, che

l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, che dovrebbe raffigurare quanto assentito con le autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate, evidenzia alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato che **vi è una lieve diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti.**

Infine va evidenziato che in corrispondenza del vano che funge da retrobottega del locale, è presente **una struttura verandata realizzata abusivamente** sul marciapiede esterno condominiale in ampliamento al locale stesso e con accesso sia direttamente dall'esterno sia dall'interno attraverso la serranda di cui è datato il vano retrobottega.

*17. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo*



dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; **dica inoltre** se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. **Indichi altresì** l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Melito di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (*denuncia di inizio attività*) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio.

Nell'ipotesi che i beni pignorati, vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità dei beni in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

➤ **IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3.**



*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

Le difformità riscontrate all'immobile relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** e quindi di natura abusiva, sia nella **totale diversa distribuzione degli spazi interni il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti con cambio di destinazione d'uso dell'immobile** sia nella **modifica delle finestrate e quindi del prospetto esterno del fabbricato**, non rientrano nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché sia le ragioni di credito per cui si procede (26/07/2012 data di registrazione del pignoramento), sia gli abusi (28/01/2009 data di costituzione catastale dell'immobile) risultano essere successive alla data del **1 ottobre 2003<sup>11</sup>**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10.

Gli abusi riscontrati inoltre, **non risultano sanabili** neppure mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto le opere abusivamente realizzate relativamente sia alla diversa distribuzione interna degli spazi, sia alla modifica delle finestrate e quindi del prospetto esterno, pur essendo sanabili mediante l'applicazione di tale norma, poiché sono state realizzate con finalità esclusivamente per il **cambio di destinazione d'uso** dell'immobile da locale laboratorio ad immobile per civile abitazione, essendo in spregio allo strumento Urbanistico vigente sia all'epoca della sua realizzazione sia all'attuale strumento Urbanistico risultano prive dei



<sup>11</sup> La “*conditio sine qua non*” che immette l’aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all’entrata in vigore dell’ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.

requisiti della doppia conformità prevista nei casi di applicazione dell'art. 36 della citata legge. **L'opera in parola va quindi rimossa mediante il ripristino dello stato dei luoghi**, e cioè riconducendo l'immobile alla sua originaria destinazione di laboratorio.

➤ **IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

Le difformità riscontrate all'immobile relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** e quindi di natura abusiva, **di una balconata lungo tutto il prospetto est dell'appartamento con conseguente aumento di superficie non residenziale oltre alla modifica di due originarie finestre in porte-balcone con conseguente modifica del prospetto esterno del fabbricato**, pur **non** rientrano nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché sia le ragioni di credito per cui si procede (26/07/2012 data di registrazione del pignoramento), sia gli abusi (28/01/2009 data di costituzione catastale dell'immobile) risultano essere successive alla data del **1 ottobre 2003**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, risultano invece **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Infatti gli abusi riscontrati, essendo realizzate su immobile a destinazione residenziale, risultano conformi a quanto disposto dallo strumento Urbanistico vigente sia all'epoca della sua realizzazione sia all'attuale strumento Urbanistico rientrando quindi nell'alveo degli abusi sanabili poiché dotati dei requisiti della doppia conformità prevista nei casi di applicazione dell'art. 36 della citata legge.



➤ **IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B*

Le difformità riscontrate nell'immobile relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** di un radicale **cambio di destinazione d'uso da deposito a sottotetto abitabile attraverso opere edili concernenti nella totale diversa distribuzione degli spazi interni** mediante la realizzazione di un vano cucina, vano bagno e di tutti gli accessori per rendere lo stesso una civile abitazione, **non** rientra nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere successive alla data del **1 ottobre 2003**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10.

Tuttavia è possibile sanare gli abusi commessi combinando l'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 relativo alla presentazione di un'istanza di accertamento di conformità con la Legge Regionale in tema di **recupero dei sottotetti**, la cui normativa in Italia, varia da regione a regione, ciascuna ha un suo regolamento, vincoli a cui si deve sottostare, e regole da rispettare qualora si voglia effettuare un recupero di un sottotetto a civile abitazione.

Il recupero abitativo del sottotetto, in Campania, sottostà alla **Legge Regionale n. 15, del 28 novembre 2000** e successive modifiche introdotte dalla **Legge Regionale n. 27 del 30 dicembre 2019**. L'articolo 3 della Legge Regionale n. 15 del 28/11/2000, definisce le condizioni in cui l'operazione è possibile, e definisce l'altezza media minima dei locali abitabili, fissandola a 2,40<sup>12</sup> metri; se il soffitto non dovesse essere orizzontale, l'altezza della parete minima dovrà essere invece uguale o superiore a 1,40 mt., condizione in cui



<sup>12</sup> L'altezza media minima si calcola dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda.

sicuramente rientra l'immobile oggetto di espropriazione dove abbiamo un'altezza media minima dei locali abitabili paria a 2,50mt.

Nel caso di specie, siamo al cospetto di un recupero di sottotetto realizzato sicuramente prima del 19 gennaio 2016, per adibirlo ad uso abitativo, il Piano Casa Campania consente di farlo approfittando di uno snellimento delle procedure burocratiche necessarie. I sottotetti realizzati prima di quella data, infatti, sottostanno alla Legge Regionale 15/2000, per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, e alla Legge Regionale 19/2001, che disciplina le procedure per il rilascio dei permessi di costruire e l'esercizio degli interventi sostitutivi, l'individuazione degli interventi edilizi subordinati alla denuncia di inizio attività, l'approvazione dei piani attuativi dello strumento urbanistico generale.

➤ **IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO*

Le difformità riscontrate nell'immobile relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** sia di **una diversa distribuzione degli spazi interni** sia di una **modifica delle finestre e quindi del prospetto esterno nonché della leggera diversa forma e minor superficie riscontrata alla balconata posta lungo il prospetto sud rispetto alle previsioni di progetto assentito**, pur **non** rientrano nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede (26/07/2012 data di registrazione del pignoramento) risultano essere successive alla data del **1 ottobre 2003**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, risultano invece **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Infatti gli



abusi riscontrati, essendo realizzate su immobile a destinazione residenziale, risultano conformi a quanto disposto dallo strumento Urbanistico vigente sia all'epoca della sua realizzazione sia all'attuale strumento Urbanistico rientrando quindi nell'alveo degli abusi sanabili poiché dotati dei requisiti della doppia conformità prevista nei casi di applicazione dell'art. 36 della citata legge.

➤ **IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1.**

*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA*

Le difformità riscontrate nell'immobile relativamente alla realizzazione senza titolo abilitativo **di diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti**, risultano sanabili mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Diversamente invece, la difformità riscontrata all'immobile relativamente alla presenza di **una struttura verandata realizzata abusivamente su area condominiale**, ancorché realizzata senza alcun titolo abilitativo, va indiscutibilmente eliminata poiché realizzata su superficie di terzi. La struttura infatti, sebbene **non** rientri nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché sia le ragioni di credito per cui si procede (26/07/2012 data di registrazione del pignoramento), sia gli abusi (18/04/2005 data di costituzione catastale dell'immobile) risultano essere successive alla data del **1 ottobre 2003**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, **non risulta sanabili** neppure mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto l'opera abusiva è stata realizzata su superficie di terzi.



**L'opera in parola va quindi rimossa mediante il ripristino dello stato dei luoghi.**

18. **Quantifichi**, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Per quanto concerne i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e meglio descritte nel capitolo che precede, occorre fare una netta distinzione tra opere che possono essere sanate da un punto di vista amministrativo e quindi Urbanistico e opere non sanabili che vanno demolite con conseguente ripristino dello stato dei luoghi e nello specifico:

➤ **IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

Le difformità riscontrate all'immobile relativamente al cambio di destinazione d'uso, da locale laboratorio ad immobile per civile abitazione, con annesse opere edili relative a diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle finestrate e quindi del prospetto esterno del fabbricato, non essendo sanabili e non potendo accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica si dovrà procedere alla loro **demolizione** al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

Occorre innanzitutto precisare che gli interventi da farsi per il ripristino dello stato dei luoghi affinché le opere abusive vengano eliminate, si annoverano nella sfera di quelle opere non quantificabili a "misura" bensì a "corpo" e ciò sia per la loro modesta entità sia per le difficoltà intrinseche in cui esse vanno effettuate. Infatti trattasi di piccole opere da attuarsi mediante manovalanza specializzata, in un immobile in cui bisognerà procedere con cautela in modo



da salvaguardare quelle parti che non andranno demolite inoltre, bisognerà ripristinare fedelmente sia la suddivisione degli spazi interni sia le relative aperture di porte e finestre che danno all'esterno dell'immobile, così come originariamente previste sulla relativa planimetria catastale.

Le opere sinteticamente elencate nel prospetto che segue, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati da imprese che operano in tale campo sulla piazza di Melito di Napoli possono essere tranquillamente stimate in **Euro 20.000,00** a queste chiaramente andranno aggiunti ulteriori **Euro 4.500,00** che tenga conto di eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie.

**Elenco delle opere per la demolizione delle difformità riscontrate e ripristino dello stato dei luoghi**

- Demolizione di tramezzi di qualsiasi genere, e spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa l'accatastamento del materiale di risulta per il trasporto a PP.DD., calcolato v.p.p.;
- Rimozione di apparecchi igienico sanitario, tubazione ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito e trasporto a rifiuto a PP.DD. del materiale di risulta;
- Smontaggio di porta interna in legno fino a 3,00 mq calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi il calo in basso del materiale di risulta ed il trasporto a rifiuto a PP.DD.;
- Smontaggio di infissi esterni in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, il calo in basso del materiale di risulta ed il trasporto a rifiuto a PP.DD.;
- Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, l'accatastamento del materiale di risulta per il trasporto a rifiuto.
- Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume
- Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 35 q, compresi carico, anche a mano, viaggio, spandimento del materiale e scarico, compresi gli oneri di discarica autorizzata
- Taglio a forza di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguito a mano, per ripresa in breccia, a piccoli tratti, apertura di vani ed eliminazione di riseghe: muratura di qualsiasi tipo. per apertura vano esterno;
- Realizzazione di piattabanda con travetti in cls precompresso compreso il taglio per l'alloggiamento cuscinetti, e tutto quanto altro occorre per dare il lavoro finito;
- Tramezzature in blocchi di lapillo-cemento posti in opera con collante comprese tracce alle testate ed ammorsature, stuccatura e rasature dei giunti, tagli a misura ed ogni altro onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm



- calcolato v.p.p. a compenso degli architravi in cav. per tramezzi nuovi;
- Fornitura e posa in opera di controtelaio doppio in ferro zincato per infissi esterni, compreso montaggio mediante zanche di ferro fissate alla muratura ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito. - per infissi esterni;
- Intonaco premiscelato di fondo per interni, a base cementizia su supporto in laterizio, su predisposte guide metalliche spessore di 2 cm, compreso finitura liscia. per nuovi tramezzi
- Impianto idrico-sanitario per N° 3 bagni e cucina eseguito con centralina e tubazione in polipropilene di diam. Ø 12/14/16/22 dall'innesto della montante fino all'apparecchio erogatore posto sotto traccia compreso chiavi di arresto, mentre quello di scarico eseguito in PVC pesante Ø 40 e cassette intercettatrici e ispezioni compreso il montaggio degli igienici e rubinetteria ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito, compreso assistenza muraria e apertura e chiusura tracce;
- Impianto elettrico secondo la normativa vigente (ex 46/90) completo di tubazione di materiale plastico PVC sottotraccia, con conduttori in rame isolati calcolate secondo i carichi previsti, scatole incassate ecc. eseguito con materiale di prima scelta per prese e punti luce, compresi oneri per le opere murarie per apertura e chiusura tracce. L'impianto comprende quadri di distribuzione 24 moduli; n° 80 punti luce-prese; 3 Lampade emergenze, n° 1 impianto citofonico completo di apparecchio;
- Fornitura e posa in opera di soglie per davanzali in marmo di spessore cm 3 ed ogni altro magistero per dare il lavoro finito;
- Demolizione di pavimentazione in piastrelle compreso di sottofondo di allettamento;
- Posa in opera di pavimento e rivestimento in gres con collante su massetto di sabbia e cemento compreso la stuccatura dei giunti, la salita del materiale fornito e tutto quanto altro occorre per dare il lavoro finito;
- Tinteggiatura di pareti e soffitti con pittura lavabile per interni in tinte chiare, compreso la preparazione delle pareti e soffitti mediante la rasatura, stuccatura totale, una mano di isolante, successiva rettifica delle soffitte e pareti e due passate di pittura e tutto quanto altro occorre per dare il lavoro finito;
- Fornitura di infissi interni in legno a doppio battente, tinta in Noce scuro completa di ferramenta e serramenti ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito. - per porte interne;
- Fornitura e posa in opera di infissi esterni in alluminio R40 con vetro 12-4-12 ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito;
- Opere in muratura per chiusura dei varchi di accesso e ripristino della sagoma a finestra;
- Oneri di sicurezza.



➤ **IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3.**

*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

Le difformità riscontrate all'immobile relativamente alla realizzazione senza titolo abilitativo, **di una balconata lungo tutto il prospetto est dell'appartamento con conseguente aumento di superficie non residenziale oltre alla modifica di due originarie finestre in porte-balcone con conseguente modifica del prospetto esterno del fabbricato**, come già detto nel capitolo che precede potranno essere sanate mediante la presentazione di

un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità**) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente cautelativa, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00**.

A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Melito di Napoli che ammontano a **Euro 290,00** a titolo di Istruttoria di D.I.A., S.C.I.A. e Permessi di Costruire, e/o accertamenti di conformità anche in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, determinato in base alla volumetria complessiva del manufatto progettato, calcolata vuoto x pieno, per opere fino a mc. 500,00.

L'onere per l'accertamento di conformità e quindi sanatoria delle difformità, incluso i diritti di segreteria previsti dall'Ente, è quantificabile in non più di 5.454,00 euro a cui vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 3.500,00 euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 8.954,00**.

➤ **IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B*



Le difformità riscontrate nell'immobile relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** di un radicale **cambio di destinazione d'uso da deposito a sottotetto abitabile attraverso opere edili concernenti nella totale diversa distribuzione degli spazi interni** come meglio descritto nel capitolo precedente potrà essere sanato combinando l'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 relativo alla presentazione di un'istanza di accertamento di conformità con la con la Legge Regionale in tema di **recupero dei sottotetti n. 15, del 28 novembre 2000** e successive modifiche introdotte dalla **Legge Regionale n. 27 del 30 dicembre 2019**, previo il pagamento degli oneri dovuti sia a titolo di Urbanizzazione sia a titolo di Costruzione.

Per quanto concerne il calcolo degli oneri di urbanizzazione, bisogna far riferimento alle tabelle approvate con l'ultima Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 04/02/2014, che ha approvato le nuove aliquote per il calcolo degli oneri di urbanizzazione per gli edifici residenziali ed attività ad esse connesse sulla base degli indici di fabbricabilità per interventi di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso. Per immobili compresi in Zone omogenee "B" con indice di fabbricabilità fondiaria (If) compresa tra  $1,50 \leq If < 3,00$  mc/mq. i contributi commisurati all'incidenza delle opere di urbanizzazione è pari a 4,98 €/mc. il calcolo del relativo contributo di Urbanizzazione sarà pari a:

$$U = V(vpp) \times U_p$$

dove:

U = è il contributo da versare;

V(vpp) = Volume vuoto per pieno dell'unità immobiliare;

U<sub>p</sub> = Costo unitario di urbanizzazione €/mc. di volume lordo dell'immobile;

Considerato che l'immobile pignorato sviluppa circa 350,00 mc. avremo che gli oneri di urbanizzazione saranno pari a:

$$U = 350,00mc. \times 4,98 \text{ €/mc.} = \text{Euro } 1.743,00$$



A tali oneri vanno poi aggiunti quelli di Costruzione che, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione anche di un contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione e che il comma 9 del medesimo articolo stabilisce che: “Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione; Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6”. Per il calcolo afferente il contributo di costo di costruzione avremo:



**Prospetto di auto calcolo per la determinazione del contributo del costo di costruzione.**

TABELLA 1: Incremento per superficie utile abitabile

Classe di superficie (mq)	Alloggi (n.ro)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto Su tot/Su	Incremento (%)	Incr.to per classi di superficie
<=95			0,00	0	0,00
>95 -> 110			0,00	5	0,00
>110 -> 130	1	123,67	1,00	15	15,00
>130 -> 160			0,00	30	0,00
>160			0,00	50	0,00
<b>TOTALI</b>	<b>Su</b>	<b>123,67</b>		<b>1.1</b>	<b>15,00</b>

TABELLA 2: Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Destinazioni	Sup. netta servizi e accessori (mq)
A. Cantinole, soffitte , sala macchine ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
B. Autorimesse collettive	
C. Autorimesse private	
D. Androni ingresso e porticati liberi	
E. Logge e balconi	30,45
<b>TOTALI</b>	<b>Snr</b> 30,45



TABELLA 3: Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su (%)	Min	Max	Incremento (%)
0-50	0	50	0
50-75	50,01	75	10
75-100	75,01	100	20
>100	100,01	99999	30
			<b>1.2</b> 0

TABELLA 4 : Incrementi per particolari caratteristiche

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Incremento relativo (%)	Indicare con l'ipotesi che ricorre (es. 0, oppure 1, oppure 2, oppure 3, oppure 4, oppure 5.).
0		0	
	<b>1.3</b>	0	

TABELLA 5: Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Superficie utile abitabile (Su)	123,67	Per superficie utile abitabile (Su), si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
Superficie netta non residenziale (Snr)	30,45	
Superficie ragguagliata (60% Snr)	18,27	

Superficie complessiva (Sc)	141,94
-----------------------------	--------

TABELLA 6: Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori

Superficie netta non residenziale (Sn)	
Superficie accessori (Sa)	
Superficie ragguagliata (60% Sa)	0,00
Superficie totale non residenziale (St)	0,00

Per superficie netta non residenziale (Sn), si intende la superficie di pavimento, misurata al netto delle sole murature perimetrali.

Condizione verificata.  $[Sn+(60\% Sa) < 25\% Su]$

TOTALE DEGLI INCREMENTI :	I.1+I.2+I.3	15,00
---------------------------	-------------	-------

TABELLA 7 : Tabella dell'edificio

Classe dell'edificio	magg. (%)
15,00	10,00

		Importi
A) Costo al metro quadro delle costruzioni (€/mq)		244,77
B) Costo al metro quadro di costruzione maggiorato		269,25
C) Costo di costruzione della costruzione		38.216,92
D) Aliquota del Costo di Costruzione (%)		6,00
Contributo del Costo di Costruzione da versare	TOTALE	2.293,02 <sup>13</sup>

A tali Oneri vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Melito di Napoli che ammontano a **Euro 290,00** a titolo di istruttoria di Permessi di Costruire, anche in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, determinato in base alla volumetria complessiva del manufatto progettato, calcolata vuoto x pieno, per opere fino a mc. 500,00, oltre a **Euro 250,00** a titolo di Diritti di Istruttoria per pratiche di Permessi di Costruire (con volumetria geometrica complessiva inferiore a 1000,00 mc.). Infine a tali oneri vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 4.500,00 euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 9.100,00c.t.**



➤ **IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2.**

*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO*

Le difformità riscontrate nell'immobile relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** sia di **una diversa distribuzione degli spazi interni**

<sup>13</sup> Il "costo al metro quadro delle costruzioni" preimpostato è di € 244,04 (di cui alla lett. A), nonché la "aliquota del Costo di Costruzione" preimpostata del 6 % (di cui alla lett. D).

sia di una **modifica delle finestrate e quindi del prospetto esterno nonché della leggera diversa forma e minor superficie riscontrata alla balconata posta lungo il prospetto sud rispetto alle previsioni di progetto assentito,** potranno essere sanate mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 **(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità)** previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente cautelativa, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00**.

A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Melito di Napoli che ammontano a **Euro 290,00** a titolo di Istruttoria di D.I.A., S.C.I.A. e Permessi di Costruire, e 7<sup>o</sup> accertamenti di conformità anche in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, determinato in base alla volumetria complessiva del manufatto progettato, calcolata vuoto x pieno, per opere fino a mc. 500,00.

L'onere per l'accertamento di conformità e quindi sanatoria delle difformità, incluso i diritti di segreteria previsti dall'Ente, è quantificabile in non più di 5.454,00 euro a cui vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 3.500,00

euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 8.954,00.**

➤ **IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA*

Le difformità riscontrate nell'immobile relativamente alla realizzazione senza titolo abilitativo **di diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti**, potranno anche in questo caso, essere sanate mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità**) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente cautelativa, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00.**

A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Melito di Napoli che ammontano a **Euro 290,00** a titolo di Istruttoria di D.I.A., S.C.I.A. e Permessi di Costruire, e 7o accertamenti di conformità anche in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n°



380/2001, determinato in base alla volumetria complessiva del manufatto progettato, calcolata vuoto x pieno, per opere fino a mc. 500,00.

L'onere per l'accertamento di conformità e quindi sanatoria delle difformità, incluso i diritti di segreteria previsti dall'Ente, è quantificabile in non più di 5.454,00 euro a cui vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 3.500,00 euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 8.954,00.**

Altro discorso va fatto invece per la presenza di **una struttura verandata realizzata abusivamente su area condominiale.** A giudizio di chi scrive, per tale difformità, essendo stata realizzata su area di terzi, non si potrà accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica, pertanto si dovrà procedere alla sua demolizione e al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

I costi dell'eventuale ripristino dello stato dei luoghi così come previsto dal titolo abilitativo, compreso le opere connesse ai lavori stessi, quali spese tecniche ed assistenza amministrativa, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati sulla piazza di Melito di Napoli possono essere tranquillamente stimati in **Euro 2.000,00.**



*19. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Per gli immobili pignorati, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

Per quanto concerne la seconda parte del presente quesito, gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica di specie.

**- F -  
Formazione dei lotti**

20. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, tenuto conto che i beni oggetto della presente procedura sono costituiti da otto immobili a diversa destinazione tutti autonomamente utilizzabili, si procederà alla formazione dei seguenti Lotti:

**LOTTO 1** costituito da:

**IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. C/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**LOTTO 2** costituito da:

**IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. C/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**LOTTO 3** costituito da:

**IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. C/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**LOTTO 4** costituito da:

**IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

**LOTTO 5** costituito da:

**IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3.**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

**LOTTO 6** costituito da:

**IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B*

**LOTTO 7** costituito da:

**IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2.**  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO*

**LOTTO 8** costituito da:



**IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1.**

*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA*

21. **Dica**, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

I beni oggetto della presente procedura, sono stati pignorati per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del loro totale valore, per la relativa vendita all'asta.



**-G-**

**Valore del bene e costi**

22. **Determini** preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: -diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; -eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; -stato di conservazione dell'immobile; -oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al

*fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dei cespiti pignorati, considerando **8 LOTTI** costituiti da immobili di diversa destinazione d'uso, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire ad ogni immobile sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima di ogni singolo immobile, determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire al professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1.

Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto di ogni singolo Lotto, si applicherà un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Infine il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c.

Nel caso specifico per la determinazione del valore di stima di ogni singolo immobile pignorato, si terrà conto di una decurtazione in termini economici



necessaria per l'abbattimento delle superfetazioni e quindi per il ripristino dello stato quo ante.

La stima di un immobile è sempre opera difficile in quanto, pur volendo considerare tutte le informazioni che il perito estimatore incaricato normalmente assume, induce spesso ad individuare valori che scarsamente rappresentano in concreto il vero prezzo del bene da valutare che in fase di scambio viene influenzato da una serie di variabili impossibili da determinare preventivamente. Prima di entrare nel merito del valore di ogni singolo bene è necessario quindi approfondire lo studio del territorio in cui esso ricade. È indispensabile conoscere contestualmente la possibile entità della domanda relativa al bene in questione e le offerte probabili che per esso potrebbero configurarsi. Quanto meno è lo scarto di errori nella conoscenza di tali fenomeni più ci si avvicina al prezzo che assumerebbe il bene nel caso di una reale vendita. Solo tale scelta può consegnarci il più probabile valore di mercato, in quanto essa esprime il vero rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel determinato bene sul mercato della compravendita nel momento in cui ci accingiamo ad effettuare la valutazione.

Occorre però nel caso specifico effettuare ancora un'ultima considerazione. Prima di entrare nel merito dei valori è opportuno che lo scrivente evidenzi preliminarmente che ogni cespite gode, normalmente di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che normalmente non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. A tal fine bisogna necessariamente reperire prezzi "fatti", possibilmente di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori". Se



si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidè centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc. Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa. È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane. È per questo motivo che sopperiscono all'occorrenza le mercuriali, che altro non sono che dei valori modali, pubblicati da più Enti che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali. Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetico-comparative, fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite da valutare. I dati ricercati devono essere quasi sempre corretti con coefficienti, anch'essi tabellati e frutto di studi di esperti del settore al fine di avere assimilazioni di maggiore attendibilità.

Procederemo quindi alla valutazione di ogni singolo immobile pignorato secondo i Lotti precedentemente formulati, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire ad ogni singolo immobile sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale degli immobili, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di



manutenzione in cui gli stessi si trovano, ma anche della zona in cui essi sono situati.

Gli immobili pignorati, sottoposti ad esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione, sono tutti ubicati nel territorio di Melito di Napoli (NA) Comune della Provincia di Napoli situato a nord di Napoli ai limiti dei quartieri di Scampia e Secondigliano, è di fatto inglobato nella periferia settentrionale della metropoli partenopea, inoltre confina anche con i popolosi Comuni di Sant'Antimo, Casandrino e Giugliano in Campania, ha un'alta densità di abitanti/km<sup>2</sup> che lo rende è il 4° comune più densamente abitato d'Italia. Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di quattro fabbricati diversi per complessivi otto immobili.

Nello specifico cinque unità immobiliari distinte rispettivamente in tre “depositi” un “laboratorio” e un “appartamento” sono parte di uno stesso fabbricato sito alla periferia della città alla Via XXV Aprile; una a destinazione “deposito sottotetto” è parte di un fabbricato sito al centro della città alla Via Berlino; un ulteriore “appartamento” facente parte sempre di un fabbricato sito al centro della città ubicato alla Via Marco Polo; ed infine un locale “commerciale” facente parte di un complesso immobiliare sito alla Via Madonna Delle Grazie periferia est della cittadina.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale dei beni, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione degli stessi, ma anche e soprattutto della zona in cui essi sono situati.

La valutazione del prezzo di stima è stata determinata analizzando tutti quei fattori che caratterizzano il mercato immobiliare della zona. In particolare, la tendenza degli ultimi periodi, legata ad una profonda crisi economica, spinge in maniera sempre più insistente una migrazione dalle grandi metropoli come Napoli, in cui la bassa offerta di immobili contrapposta da un'alta richiesta, ha determinato un'impennata dei prezzi degli immobili talvolta ingiustificata,



provocando un esodo dal capoluogo verso le medie cittadine come quella di Melito. Altro fattore determinante del buon grado di appetibilità del bene, è determinato dal forte sviluppo commerciale che il comune di Melito ha subito negli ultimi anni, non ultimo, l'adeguata rete di vie di comunicazioni quale la rete stradale Provinciale denominata "Asse mediano" che mette in comunicazione in modo rapido e scorrevole tutte le cittadine dell'hinterland Napoletano con la città capoluogo.

Tuttavia, il mercato immobiliare campano con poco meno di 18.000 compravendite normalizzate nel secondo semestre 2018 ha rappresentato il 3% del totale italiano, incrementando significativamente (quasi un punto percentuale) tale percentuale rispetto al semestre precedente. È indice che, non solo la perdurante fase di stallo immobiliare è comune all'intero territorio nazionale, ma ci sono altre regioni in cui il trend è anche peggiore di quello locale.

L'altro fattore che influenza in maniera determinante il valore di mercato di un bene, sono le sue caratteristiche intrinseche. I fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, si collocano nella parte semicentrale della città di Melito, a confine con il quartiere Secondigliano-Scampia della città di Napoli un quartiere sovrappopolato del capoluogo Campano. Dista pochissimi minuti dall'Asse Perimetrale di Melito a sua volta collegato con l'Asse Mediano, una tra le più importanti reti di comunicazione dei comuni della provincia di Napoli nonché dagli imbocchi Autostradali e della Tangenziale. In particolare gli immobili oggetto di stima, si collocano in una zona dove recentemente un forte sviluppo edilizio favorito dall'emergenza abitativa del sisma del 1980 ha indotto le Amministrazioni Comunali, ad attuare Piani Urbanisti mirati allo sviluppo edilizio non solo residenziale ma anche commerciale.

Tuttavia però, la forte presenza di criminalità locale, scoraggia sempre più la fascia buona della popolazione ad insediarsi in realtà locali come quella in esame, nonostante Melito si trovi direttamente a contatto con la periferia della



città di Napoli, data la loro specifica destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, ma soprattutto la particolare situazione locale il grado di recettività del mercato risulta essere appena sufficiente.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima degli immobili in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni dei beni, ad individuare la loro capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nei beni da stimare che nel comprensorio in cui i beni stessi sono situati, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad immobili sia con destinazione residenziale sia da locali commerciali e depositi, ubicati nella parte nord-occidentale del Comune di Melito di Napoli, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale sana e non abusiva con un grado di appetibilità da parte del mercato abbastanza buono, ho ritenuto equo determinare il loro valore adottando due diversi metodi di stima di seguito elencati:



1. Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
2. Stima mediante la capitalizzazione del “reddito ordinario”.

#### **-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-**

##### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

Per la determinazione del probabile valore di mercato dei beni staggiti, ho prioritariamente adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla “*superficie commerciale*” dell’immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall’intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “*superficie commerciale*”, esse si basano sull’ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un’abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “*superficie convenzionale*”, un’incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l’intero spessore dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%



e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, un posto auto coperto piuttosto che un box auto chiuso, si sono applicati i cosiddetti **coefficienti di destinazione** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume e che servono per ottenere la superficie **omogeneizzata**, di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, patii e giardini, etc.) e di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Nel caso in esame, la superficie utile netta di balconi e terrazzi a servizio diretto dei vani principali dell'immobile fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo paria a 0,10, le superfici invece annesse alle unità immobiliari principali ad uso esclusivo sarà computata al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare mentre la restante parte sarà computata al 2% eccedente detto limite.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dei singoli immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del “**valore medio di mercato**” posto alla base di una “**stima sintetica comparativa**”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Prima di procedere nella valutazione degli immobili, occorre fare una precisazione di tipo metodologica. Per la valutazione dell'**Immobilie n. 4 – Lotto 4** e **Immobilie n. 6 Lotto 6** rispettivamente a destinazione catastale “laboratorio C/3” e “deposito sottotetto C/2”, come meglio descritto nei



capitoli che precedono, essendo entrambi utilizzati e trasformati allo stato attuale ad appartamenti per civile abitazione, si è ritenuto opportuno valutare gli stessi con tale destinazione d'uso e non quella catastale. La scelta è dettata dal fatto che valutare i due immobili secondo la loro destinazione catastale originaria, snaturerebbe il reale valore commerciale degli stessi.

Nello specifico nel caso dell'**Immobilabile n. 4 – Lotto 4**, si è già detto che allo stato lo scenario Urbanistico non consente un cambio di destinazione d'uso da “laboratorio” a “civile abitazione”, tale orientamento però, cioè quello di valutare l'immobile secondo la destinazione reale a cui esso è adibito, adottato ormai sia in gran parte della giurisprudenza in tema di espropriazione immobiliare e contenzioso Amministrativo, sia da gran parte degli esperti estimatori che operano in tale settore, trova fondamento vuoi per la mera eventualità che l'aggiudicatario potrebbe continuare ad usufruire l'immobile aggiudicato nello stato in cui esso oggi si trovi, trovando anche un vantaggio economico, vuoi per la sempre possibile, per ragioni di interesse generale futura, adozione di strumenti urbanistici che riconducano nell'alveo della legittimità in tutto o in parte l'immobile in questione.

Relativamente invece all'**Immobilabile n. 6 Lotto 6**, la questione non ci si pone proprio in quanto, come meglio descritto nel capitolo 17. che precede, nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, le difformità riscontrate (*cambio di destinazione d'uso da deposito a sottotetto abitabile attraverso opere edili concernenti nella totale diversa distribuzione degli spazi interni*), ai fini Urbanistici potrà essere regolarizzata mediante applicazione della alla Legge Regionale n. 15, del 28 novembre 2000 e successive modifiche introdotte dalla Legge Regionale n. 27 del 30 dicembre 2019 relative ai recuperi abitativi dei sottotetti.

Sulla base quindi dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dei singoli immobile oggetto di valutazione.



Per quanto attiene invece alla determinazione del “*valore medio di mercato*” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Per quanto attiene il calcolo del “*valore medio di mercato*” degli “*Immobili n. 1, n. 2 e n. 3*”, costituiti da locali a destinazione deposito, il mercato immobiliare non presenta una moltitudine di valori attingibili da recenti compravendite o offerte pubblicate su riviste e/o siti web del settore, quindi, si è ricorso ai dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio e a quelli desunti da informazioni prese direttamente presso agenzie immobiliari e tecnici della zona, conoscitori del territorio ed in grado di seguire la dinamica valoriale di tali immobili sebbene la domanda di acquisto sia molto limitata in specie nel momento attuale.

Nella tabella che segue, sono riportati i “valori medi di mercato” relativi ad immobili tipici della zona cioè con caratteristiche di tipo “deposito” come quelli oggetto di stima:



**Calcolo del valore medio di mercato relativo a locali deposito**

<b>1. OSSERVATORIO IMMOBILIARE – AGENZIA DEL TERRITORIO DI NAPOLI</b>						
Allegato	Ente	Tipologia immobile	Valore	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
<i>Cfr. 88</i>	Agenzia del Territorio	Magazzini		230,00	465,00	347,50
<b>2. AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA INTERVISTATE</b>						
	OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO AGENZIA	VALORE MEDIO INDICATO €/mq.			
	Frimm	Via Roma 131 Melito di Napoli (NA)	300,00	360,00		
	Tecnocasa	Corso Europa 155 Melito di Napoli (NA)	450,00			
	Tecnorete	Via Roma 471 Melito di Napoli (NA)	400,00			
	Dream Immobiliare	Via San Vito 7 Melito di Napoli (NA)	350,00			
	Minale Immobiliare	Via Roma 425 Melito di Napoli (NA)	300,00			
	Media		360,00			

<b>VALORE MEDIO €/mq.</b>	<b>(1+2):2=</b>	<b>350,00ct.</b>
---------------------------	-----------------	------------------

Mediando i valori ottenuti, si perviene ad un valore di **Euro/mq. 350,00c.t.** che può essere, quindi, correttamente indicato come il valore medio di mercato di immobili con caratteristiche di tipo non residenziali destinati a deposito.

Per quanto attiene invece la determinazione del “*valore medio di mercato*” degli “*Immobili nn. 4 e 5*” costituiti da due appartamenti posti in una zona periferica “Periferia Meridionale” come quella di Via XXV Aprile, nella tabella che segue, sono state riportate le offerte di alcuni immobili posti nelle vicinanze di quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (*Cfr. All.to n. 89 -Offerte di alcune accreditate agenzie della zona di immobili ad uso residenziale poste nelle vicinanze di Via XXV Aprile*). Dall’analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato, per immobili ad uso residenziale (appartamenti) pari ad **€/mq. 1.450,00c.t.**



***Immobili residenziali siti nel Comune di Melito di Napoli - zona Via XXV Aprile***

<b>DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/./MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI</b>				
<b>OPERATORE IMMOBILIARE</b>	<b>INDIRIZZO IMMOBILE</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO OFFERTO</b>	<b>SUPERFICI E COMMERCIALE</b>	<b>VALORE €/./MQ.</b>
Gargia Immobiliare	Via XXV aprile	€ 173.000,00	Mq. 100,00	€ 1.730,00
Tecnotravel Immobiliare	Corso Europa	€ 100.000,00	Mq. 65,00	€ 1.550,00c.t.
Ambrosino Immobiliare	Corso Europa	€ 98.000,00	Mq. 115,00	€ 850,00c.t.
Frimm	Via Papa Giovanni	€ 115.000,00	Mq. 70,00	€ 1.650,00c.t.
<b>MEDIA DEI VALORI €/./MQ.</b>				<b>1.450,00c.t.</b>

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 90 -Dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio per immobili di tipo residenziali siti nel Comune di Melito di Napoli - zona D2*) il quale, per il 1°

semestre 2020<sup>14</sup>, per immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo residenziale in stato conservativo normale poste in zona Periferica Meridionale, Codice di zona D2 del Comune di Melito di Napoli (*fascia in cui è compreso Via XXV Aprile*), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 1.350,00 €/mq. ad un minimo di 880,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 1.115,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “**valore medio di mercato**” di immobili simili a quelli in esame e pari a:

➤  $\text{Euro/mq} (1.450,00 + 1.115,00) : 2 = \text{Euro/mq. } \mathbf{1.300,00c.t.}$

Per quanto attiene invece la determinazione del “*valore medio di mercato*” degli “**Immobili n. 6 e n. 7**” costituiti da due appartamenti posti in una zona periferica “Periferia Est” come quella di Via Berlino e Via Marco Polo, nella tabella che segue, sono state riportate le offerte di alcuni immobili posti nelle vicinanze di quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (*Cfr. All.to n. 91 -Offerte di alcune accreditate agenzie della zona di immobili ad uso residenziale posti nelle vicinanze di Via Berlino e Via Marco Polo*). Dall’analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato, per immobili ad uso residenziale (appartamenti) pari ad **€/mq. 1.250,00c.t.**



**Immobili residenziali siti nel Comune di Melito di Napoli Zona Via Berlino e Via Marco Polo**

**DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE  
IMMOBILIARI**

<sup>14</sup> Si precisa che è stato preso il 1° semestre 2020 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il secondo semestre dell’anno 2020 sarà disponibile non prima dei due mesi successivi al primo semestre 2021.

OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Tecnocasa	Via Lavinaio	€ 75.000,00	Mq. 75,00	€ 1.000,00
Homepal	Via Lavinaio	€ 180.000,00	Mq. 110,00	€ 1.600,00
Luxuri Home	P.co Fortuna	€ 155.000,00	Mq. 110,00	€ 1.400,00
Frimm	Via A. Volta	€ 105.000,00	Mq. 100,00	€ 1.050,00
<b>MEDIA DEI VALORI €/MQ.</b>				<b>1.250,00c.t.</b>

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 92 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili di tipo residenziali siti nel Comune di Melito di Napoli -Zona D3) il quale, per il 1° semestre 2020, per immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo residenziale in stato conservativo normale poste in zona Periferica Est, Codice di zona D3 del Comune di Melito di Napoli (fascia in cui è compreso Via Berlino e Via Marco Polo), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 1.300,00 €/mq. ad un minimo di 850,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 1.075,00.**



Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “*valore medio di mercato*” di immobili simili a quelli in esame e pari a:

➤  $\text{Euro/mq} (1.250,00 + 1.075,00) : 2 = \text{Euro/mq. } \mathbf{1.200,00 \text{ c.t.}}$

Per quanto attiene invece la determinazione del “*valore medio di mercato*” dell’“*Immobili n. 8*” costituito da un locale commerciale posto in una zona semicentrale come quella di Via Madonna delle Grazie, nella tabella che segue, sono state riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone semicentrale del Comune di Melito di Napoli, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale a quello oggetto di stima (Cfr. All.to n. 93 -*Offerte di alcune accreditate agenzie della zona di immobili ad uso commerciale poste nelle vicinanze di Via Madonna delle Grazie*). Dall’analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli

immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato, per immobili ad uso commerciale pari ad **€/mq. 1.450,00c.t.**

**Immobili commerciali siti nel Comune di Melito di Napoli - Zona Via Madonna delle Grazie**

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Frimm	Via fratelli kennedy	€ 48.000,00	Mq. 36,00	€ 1.350,00
Frimm	Via Roma	€ 155.000,00	Mq. 90,00	€ 1.700,00
Frimm	Via Rose	€ 64.000,00	Mq. 50,00	€ 1.300,00
<b>MEDIA DEI VALORI €/MQ.</b>				<b>1.450,00c.t.</b>

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 94 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili di tipo commerciale siti nel Comune di Melito di Napoli -Zona C2) il quale, per il 1° semestre 2020, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi di tipo, commerciale in stato conservativo normale poste in zona Semicentrale, Codice di zona C2 del Comune di Melito di Napoli (fascia in cui è compreso Via Madonna delle Grazie), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 1.550,00 €/mq. ad un minimo di 770,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 1.160,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “*valore medio di mercato*” di immobili simili a quello in esame e pari a:

➤  $\text{Euro/mq} (1.450,00 + 1.160,00) : 2 = \text{Euro/mq. } 1.350,00 \text{ c.t.}$

I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della presente stima, per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna



moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico per il calcolo del valore commerciale dei beni a destinazione residenziale, i coefficienti da adottare sono riferiti a:

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica è dato dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;
- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'abitazione è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq 30 coeff. 1,15, tra i 31,00 e i mq 60,00 coeff. 1,10, tra i 61,00 e i mq 80,00 coeff. 1,05, tra i 81,00 e i mq 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq 180,00 coeff. 0,85, oltre mq 180,00 coeff. 0,80;
- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un appartamento sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza



ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato senza ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima:

**Coefficienti di altezza di piano: Edifici senza ascensore**

PIANO	Edificio a 2 Piani	Edificio a 3 Piani	Edificio a 4 Piani	Edificio a 5 Piani	Edificio a 6 Piani	Edificio a 7 Piani
Interrato	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Seminterrato	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Terreno	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Rialzato	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Primo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Secondo	-	0,90	0,95	0,96	0,98	1,00
Terzo	-	-	0,90	0,93	0,96	0,99
Quarto	-	-	-	0,90	0,94	0,98
Quinto	-	-	-	-	0,90	-

- **all'esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:



**➤ COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE**

- Immobile esposto verso il cortile Comune interno 1,00
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto verso via secondaria 1,05

- **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne e esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici.

Per quanto concerne invece gli immobili a destinazione commerciale e deposito, il valore precedentemente ricavato, sarà corretto moltiplicando il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi che permetteranno di correggere la quotazione media precedentemente ricavata, in funzione sia del "Microintorno" in cui si colloca l'immobile oggetto di stima, sia in funzione delle sue particolari caratteristiche intrinseche. I coefficienti da

adottare nel caso specifico per quanto concerne le caratteristiche del “Microintorno” sono riferiti: alla qualificazione ambientale che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità; prossimità ai mezzi pubblici e direttici viarie; prossimità ai parcheggi pubblici. I coefficienti invece da adottare per le particolari caratteristiche intrinseche dell’immobile sono riferiti: alla presenza di aree a parcheggio esclusivo che consenta ai dipendenti della struttura di poter usufruire di un posto auto; aree e spazi esterni che tiene conto della possibilità di avere aree scoperte per il carico e scarico delle merci; superfici per attività principali che tenga conto di locali con soddisfacente altezza interna tale da consentire la facile movimentazione dei carichi e delle merci; superfici secondarie quali strutture annesse come uffici amministrativi, servizi igienici, spogliatoi per operai, depositi ecc.; stato conservativo in relazione alla vetustà dell’immobile; dotazione impianti e caratteristiche di finitura.

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEI SINGOLI LOTTI**

**LOTTO 1**  
**IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. C/2**  
**Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO**



Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie convenzionale coperta<sup>15</sup>:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano 1	30,34	1,00	30,34
Vano 2	45,20	1,00	45,20
Vano 3	5,88	1,00	5,88
Vano 4	5,64	1,00	5,64
Anti W.C.	4,22	1,00	4,22
W.C.	2,38	1,00	2,38
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq.93,66</b>

<sup>15</sup> La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI 10750 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniere ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati.

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta dell’immobile*” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 109,54** derivante da:

$$\text{Mq. } 93,66_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 109,54_{(\text{superficie commerciale})}$$

**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:**

➤ **Mq. 109,54 Superficie commerciale totale del locale deposito.**



**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati<sup>16</sup>**

Qualificazione ambientale	Buono	(1,10)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Degradato	(0,90)
Prossimità mezzi pubblici e direttrici viarie	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	<b>Carente</b>	<b>(0,97)</b>
Prossimità ai parcheggi pubblici	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	<b>Carente</b>	<b>(0,97)</b>
Area a parcheggio esclusivo	Buono	(1,03)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Carente	(0,97)
Aree o spazi esterni	Buono	(1,03)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Carente	(0,97)
Superfici per attività principale	Buono	(1,03)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Carente	(0,97)
Superfici secondarie	Buono	(1,03)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Carente	(0,97)
Stato conservativo	Buono	(1,03)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Scadente	(0,97)
Vetustà	Recente	(1,20)	<b>tra 10/50anni</b>	<b>(1,00)</b>	Oltre 50anni	(0,80)
Dotazione impianti	Buono	(1,10)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Carente	(0,90)
Caratteristiche di finitura	Buone	(1,10)	<b>normali</b>	<b>(1,00)</b>	mediocri	(0,95)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,940.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” del locale deposito oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 109,54<sub>(Superficie commerciale)</sub> x €/mq. 350,00 x 0,940 = **€. 36.000,00c.t.= Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

<sup>16</sup> **In grassetto** sono stati indicati quelli relativi all’immobile oggetto della perizia.

**LOTTO 2**

**IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. C/2**  
**Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO**

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie convenzionale coperta:**

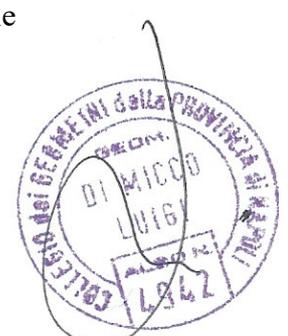
DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano 1	65,76	1,00	65,76
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq.65,76</b>

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 76,91** derivante da:

$$\text{Mq. } 65,76_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 76,91_{(\text{superficie commerciale})}$$

**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:**

➤ **Mq. 76,91 Superficie commerciale totale del locale deposito.**



**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati**

Qualificazione ambientale	Buono	(1,10)	Normale	(1,00)	Degradato	(0,90)
Prossimità mezzi pubblici e direttrici viarie	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Prossimità ai parcheggi pubblici	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Area a parcheggio esclusivo	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Aree o spazi esterni	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Superfici per attività principale	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Superfici secondarie	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Stato conservativo	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Scadente	(0,97)
Vetustà	Recente	(1,20)	tra 10/50anni	(1,00)	Oltre 50anni	(0,80)
Dotazione impianti	Buono	(1,10)	Normale	(1,00)	Carente	(0,90)
Caratteristiche di finitura	Buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,95)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,867.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” del locale deposito oggetto di stima, per il “coefficiente globale di differenziazione” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 76,91<sub>(Superficie commerciale)</sub> x €/mq. 350,00 x 0,867 = **€. 23.350,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

**LOTTO 3**

**IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. C/2**  
**Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO**

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie convenzionale coperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano 1	60,45	1,00	60,45
Bagno	2,19	1,00	2,19
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq.62,64</b>

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell'immobile” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 73,26** derivante da:

Mq. 62,64<sub>(superf. convenzionale coperta)</sub> + 16,96%<sub>(incidenza muri)</sub> = **Mq. 73,26**<sub>(superficie commerciale)</sub>

**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:**

➤ **Mq. 73,26 Superficie commerciale totale del locale deposito.**



**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati**

Qualificazione ambientale	Buono	(1,10)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Degradato	(0,90)
Prossimità mezzi pubblici e direttrici viarie	Buono	(1,03)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Carente	(0,97)
Prossimità ai parcheggi pubblici	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	<b>Carente</b>	<b>(0,97)</b>
Area a parcheggio esclusivo	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	<b>Carente</b>	<b>(0,97)</b>
Aree o spazi esterni	Buono	(1,03)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Carente	(0,97)
Superfici per attività principale	Buono	(1,03)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Carente	(0,97)
Superfici secondarie	Buono	(1,03)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Carente	(0,97)
Stato conservativo	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	<b>Scadente</b>	<b>(0,97)</b>
Vetustà	Recente	(1,20)	<b>tra 10/50anni</b>	<b>(1,00)</b>	Oltre 50anni	(0,80)
Dotazione impianti	Buono	(1,10)	<b>Normale</b>	<b>(1,00)</b>	Carente	(0,90)
Caratteristiche di finitura	Buone	(1,10)	normali	(1,00)	<b>mediocri</b>	<b>(0,95)</b>

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,867.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” del locale deposito oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 73,26(Superficie commerciale) X €/mq. 350,00 x 0,867 =€. **21.450,00c.t.**= **Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

**LOTTO 4**  
**IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*



Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie convenzionale coperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Cucina/Salone	31,98	1,00	31,98
Vano 1	16,00	1,00	16,00
Vano 2	12,89	1,00	12,89
Bagno 1	4,08	1,00	4,08
Bagno 2	4,29	1,00	4,29
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq.69,24</b>

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta dell’immobile*” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 80,98** derivante da:

$$\text{Mq. } 69,24_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 80,98_{(\text{superficie commerciale})}$$

**Calcolo della superficie convenzionale scoperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Corte	Mq. 69,24	0,10	Mq. 6,92
	Mq. 75,36	0,02	Mq. 1,50
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA</b>			<b>Mq.8,42</b>

**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:**

Mq. 80,98(superficie commerciale coperta) + mq. 8,42(superficie convenzionale scoperta o semiscoperta) = **Mq. 89,40 Superficie commerciale totale dell'appartamento.**

### Elenco caratteristiche e coefficienti adottati

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,20)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali <sup>17</sup>	tra i 61,00 e i mq 80,00					(1,10)
Caratteristiche posizionali	terra					(0,85)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	pessime	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,879.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 89,40(Superficie commerciale) x €/mq. 1.300,00 x 0,879 = **€. 102.200,00c.t.**

**Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**



**LOTTO 5**  
**IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

### Calcolo della superficie convenzionale coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Cucina	22,54	1,00	22,54
Corridoio	5,04	1,00	5,04
Vano 1	9,82	1,00	9,82
Vano 2	16,23	1,00	16,23

<sup>17</sup> La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

Bagno	5,18	1,00	5,18
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq.58,81</b>

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 68,78** derivante da:

$$\text{Mq. } 58,81_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 68,78_{(\text{superficie commerciale})}$$

**Calcolo della superficie convenzionale scoperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balcone	Mq. 8,74	0,30	Mq. 2,62
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA</b>			<b>Mq.2,62</b>

**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:**

$$\text{Mq. } 68,78_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 2,62_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} = \text{Mq. } 71,40 \text{ Superficie commerciale totale dell’appartamento.}$$



**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati**

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,20)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali	tra i 61,00 e i mq 80,00					(1,10)
Caratteristiche posizionali	primo					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	pesse	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,03.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” dell’appartamento oggetto di stima, per il “coefficiente globale di differenziazione” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

$$\text{Mq. } 71,40_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€}/\text{mq. } 1.300,00 \times 1,030 = \text{€. } 95.600,00\text{c.t.} =$$

**Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

**LOTTO 6**  
**IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2**  
**Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B**

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie convenzionale coperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	7,43	1,00	7,43
Vano 1	34,98	1,00	34,98
Cucina	10,08	1,00	10,08
Bagno 1	4,84	1,00	4,84
Disimpegno	6,06	1,00	6,06
Vano 2	17,60	1,00	17,60
Vano 3	17,60	1,00	17,60
Ripostiglio	6,12	1,00	6,12
Vano 4	13,80	1,00	13,80
Bagno 2	5,16	1,00	5,16
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq.123,67</b>

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 144,64** derivante da:

$$\text{Mq. } 123,67_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 144,64_{(\text{superficie commerciale})}$$

**Calcolo della superficie convenzionale scoperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balconata 1	Mq. 9,04	0,30	Mq. 2,71
Balcone 2	Mq. 6,69	0,30	Mq. 2,00
Balconata 3	Mq. 14,72	0,30	Mq. 4,41
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA</b>			<b>Mq.9,12</b>

**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:**

$$\text{Mq. } 144,64_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 9,12_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} = \text{Mq. } 153,76 \text{ Superficie commerciale totale dell’appartamento.}$$

**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati**

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,20)
------------	------------	--------	--------------	--------	----------	--------



<b>Vetustà</b>	recente	(1,00)	tra 10/30anni	<b>(0,95)</b>	Oltre 30anni	(0,90)
<b>Caratteristiche funzionali</b>	buone	(1,10)	normali	<b>(1,00)</b>	mediocri	(0,90)
<b>Caratteristiche dimensionali</b>	tra i 121,00 e i mq 150,00					<b>(0,90)</b>
<b>Caratteristiche posizionali</b>	terzo					<b>(0,80)</b>
<b>Caratteristiche esposizione</b>	Via principale	(1,10)	Cortile comune	<b>(1,00)</b>	Via secondaria	(1,05)
<b>Caratteristiche conservazione</b>	buone	(1,10)	normali	<b>(1,00)</b>	pessime	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,615.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è pari a:

Mq. 153,76(Superficie commerciale) x €/mq. 1.200,00 x 0,615 = €. **113.500,00c.t.** =

**Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**



**LOTTO 7**  
**IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2**  
**Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO**

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie convenzionale coperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Cucina/Soggiorno	46,04	1,00	46,04
Disimpegno	8,27	1,00	8,27
Bagno 1	7,74	1,00	7,74
Corridoio	9,32	1,00	9,32
Bagno 2	11,44	1,00	10,87
Vano 1	14,11	1,00	14,11
Vano 2	7,37	1,00	7,37
Vano 3	14,20	1,00	14,20
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq.118,49</b>

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta dell'immobile*” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie

commerciale di **Mq. 137,91** derivante da:

$$\text{Mq. } 118,49_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 138,58_{(\text{superficie commerciale})}$$

**Calcolo della superficie convenzionale scoperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balconata 1	Mq. 9,58	0,30	Mq. 2,87
Balconata 2	Mq. 9,58	0,30	Mq. 2,87
Balcone 1	Mq. 2,10	0,30	Mq. 0,63
Balcone 2	Mq. 5,08	0,30	Mq. 1,52
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA</b>			<b>Mq.7,89</b>

**CALCOLO DELLA "SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE":**

$$\text{Mq. } 138,58_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 7,89_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} = \text{Mq. } 146,47 \text{ Superficie commerciale totale dell'appartamento.}$$



**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati**

<b>Ubicazione</b>	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,20)
<b>Vetustà</b>	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
<b>Caratteristiche funzionali</b>	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
<b>Caratteristiche dimensionali</b>	tra i 121,00 e i mq 150,00					(0,90)
<b>Caratteristiche posizionali</b>	Primo/Secondo (media)					(0,95)
<b>Caratteristiche esposizione</b>	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
<b>Caratteristiche conservazione</b>	buone	(1,10)	normali	(1,00)	pessime	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,884.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è paria a:

$$\text{Mq. } 146,47_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€}/\text{mq. } 1.200,00 \times 0,884 = \text{€. } 155.400,00 \text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.}$$

**LOTTO 8**

**IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1**  
 Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie convenzionale coperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Locale 1	29,45	1,00	29,45
Locale 2	16,86	1,00	16,86
Antibagno	2,96	1,00	2,96
W.C. 1	1,75	1,00	1,75
W.C. 2	1,75	1,00	1,75
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq.52,77</b>

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 61,71** derivante da:

$$\text{Mq. } 52,77_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 61,71_{(\text{superficie commerciale})}$$

**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:**

**Mq. 61,71 Superficie commerciale totale del locale commerciale.**

**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati**

Qualificazione ambientale	Buono	(1,10)	Normale	(1,00)	Degradato	(0,90)
Prossimità mezzi pubblici e direttrici viarie	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Prossimità ai parcheggi pubblici	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Area a parcheggio esclusivo	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Aree o spazi esterni	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Superfici per attività principale	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Superfici secondarie	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Carente	(0,97)
Stato conservativo	Buono	(1,03)	Normale	(1,00)	Scadente	(0,97)
Vetustà	Recente	(1,20)	tra 10/50anni	(1,00)	Oltre 50anni	(0,80)
Dotazione impianti	Buono	(1,10)	Normale	(1,00)	Carente	(0,90)
Caratteristiche di finitura	Buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,95)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,133.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” del locale commerciale oggetto di stima, per il “coefficiente globale di



**“differenziazione”** otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 61,71(Superficie commerciale) x €/mq. 1.350,00 x 1,133 =**€. 94.400,00c.t.**=

**Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

**STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO**

**-Calcolo del valore locativo degli immobili-**

Si basa sul postulato dell’estimo immobiliare che “un bene immobile vale in ragione di ciò che rende”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall’immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all’infinito. Per il calcolo del valore locativo degli immobili, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, preseduta dal Dirigente dell’Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell’Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell’immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.



La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l’intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare come posti auto coperti e/o scoperti, box auto, cantine, soffitte o utilizzazioni similari.

Dall’esame dei dati forniti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all’allegato n. 88, ho evinto che per immobili simili a quelli oggetto di stima **Immobili nn. 1, 2 e 3** la cui destinazione è quella di “*deposito*”, con stato conservativo normale e zona di appartenenza rientrante nelle zone Periferia Meridionale codice di zona D2 del Comune di Melito di Napoli, (*fascia in cui è compresa Via XXV Aprile*), indica valori locativi variabili da un massimo di *1,80 Euro/mq. x mese* ad un minimo di *0,90 Euro/mq. x mese* con un valore medio pari a **Euro/mq x mese 1,35**.



Dall’esame invece dei dati forniti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all’allegato n. 90, per gli **Immobili n. 4 e n. 5** di tipologia residenziale, quindi di tipo abitazioni civili/normale poste in zona Periferia Meridionale codice di zona D2 del Comune di Melito Napoli (*fascia in cui è compresa Via XXV Aprile*), il valore locativo va un minimo di *Euro/mq. x mese 2,70*, ad un massimo di *Euro/mq. x mese 4,10*, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall’OMI pari ad **Euro/mq. x mese 3,40**.

Per gli **Immobili n. 6 e n. 7** di tipologia residenziale, i dati forniti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all’allegato n. 92, per abitazioni di tipo civili/normale poste in zona Periferia Est codice di zona D3 del Comune di Melito Napoli (*fascia in cui sono comprese Via Berlino e Via Marco Polo*), il valore locativo va un minimo di *Euro/mq. x mese 2,60*, ad un massimo di *Euro/mq. x mese 4,00*, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall’OMI pari ad **Euro/mq. x mese 3,30**.

Infine dall’esame dei dati forniti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari di

cui all'allegato n. 94, si è evinto che per immobili simili a quelli oggetto di stima **Immobili n. 8** la cui destinazione è quella di "negozio", con stato conservativo normale e zona di appartenenza rientrante nelle zone Semicentrale, Codice di zona C2 del Comune di Melito di Napoli (*fascia in cui è compreso Via Madonna delle Grazie*), indica valori locativi variabili da un massimo di 7,10 Euro/mq. x mese ad un minimo di 3,50 Euro/mq. x mese con un valore medio pari a **Euro/mq x mese 5,30**.

Bisogna dire però, che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto. Un proprietario, quando percepisce un canone non realizza effettivamente la somma percepita, poiché da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico del locante viene definito come reddito netto.

Si applicano quindi le seguenti detrazioni come riferiscono il Rizzi ed il Forte



<b>Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto</b>	
<b>Categoria di spesa a carico della proprietà</b>	
Imposte	0,09
Manutenzione	0,02
Assicurazione e amministrazione	0,01
Sfitti e alea di inesigibilità	0,02
<b>TOT.</b>	<b>0,14</b>

Pertanto il reddito annuo netto è dato da:

$$\diamond \text{ Reddito annuo netto} = \text{reddito lordo} * (1 - 0.14) = \text{reddito lordo} * 0.86$$

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile.

Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell'attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi (nel nostro caso persino infiniti!). In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo il seguente tasso di capitalizzazione:



**-Immobile n. 1, n. 2 e n. 3- “Depositi” Via XXV Aprile**

<b>Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)</b>				
+0,50	<b>Periferica</b>	Posizione	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	Qualità ambientale	<b>Positiva</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Bassa	Qualità edificio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Mediocre	Qualità alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Mediocre	Efficienza alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Alti	Oneri manutenzione	<b>Bassi</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,50</b>	<b>Libera</b>	Espansione urbana	Bloccata	-0,50
+0,10	Vecchio	Età edificio	<b>Giovane</b>	<b>-0,10</b>
+0,30	Insufficienti	Parcheggi	<b>Sufficienti</b>	<b>-0,30</b>
+0,50	<b>Alti</b>	Oneri fiscali	Bassi	-0,50
<b>+0,25</b>	<b>Impossibili</b>	Trasformazioni	Possibili	-0,25
<b>+0,25</b>	<b>Presente</b>	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,25	Grande	Taglio dell'alloggio	<b>Piccolo</b>	<b>-0,25</b>
<b>Totale</b>				<b>2,35</b>

**-Immobile n. 4 e n. 5 - “Appartamenti” Via XXV Aprile**

<b>Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)</b>				
+0,50	<b>Periferica</b>	Posizione	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	Qualità ambientale	<b>Positiva</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Bassa	Qualità edificio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Mediocre	Qualità alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Mediocre	Efficienza alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>

+0,50	Alti	Oneri manutenzione	<b>Bassi</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,50</b>	<b>Libera</b>	Espansione urbana	Bloccata	-0,50
+0,10	Vecchio	Età edificio	<b>Giovane</b>	<b>-0,10</b>
+0,30	Insufficienti	Parcheggi	<b>Sufficienti</b>	<b>-0,30</b>
+0,50	<b>Alti</b>	Oneri fiscali	Bassi	-0,50
<b>+0,25</b>	<b>Impossibili</b>	Trasformazioni	Possibili	-0,25
<b>+0,25</b>	<b>Presente</b>	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,25	Grande	Taglio dell'alloggio	<b>Piccolo</b>	<b>-0,25</b>
			<b>Totale</b>	<b>2,35</b>

**-Immobile n. 6 - “Appartamenti” Via Berlino**

<b>Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)</b>				
+0,50	<b>Periferica</b>	Posizione	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	Qualità ambientale	<b>Positiva</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,50</b>	<b>Bassa</b>	Qualità edificio	Buona	-0,50
+0,50	Mediocre	Qualità alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Mediocre	Efficienza alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Alti	Oneri manutenzione	<b>Bassi</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,50</b>	<b>Libera</b>	Espansione urbana	Bloccata	-0,50
+0,10	Vecchio	Età edificio	<b>Giovane</b>	<b>-0,10</b>
+0,30	Insufficienti	Parcheggi	<b>Sufficienti</b>	<b>-0,30</b>
+0,50	<b>Alti</b>	Oneri fiscali	Bassi	-0,50
<b>+0,25</b>	<b>Impossibili</b>	Trasformazioni	Possibili	-0,25
<b>+0,25</b>	<b>Presente</b>	Rischio destinazione	Assente	-0,25
<b>+0,25</b>	<b>Grande</b>	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,25
			<b>Totale</b>	<b>3,85</b>



**-Immobile n. 7 - “Appartamenti” Via Marco Polo**

<b>Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)</b>				
+0,50	<b>Periferica</b>	Posizione	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	Qualità ambientale	<b>Positiva</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Bassa	Qualità edificio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Mediocre	Qualità alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Mediocre	Efficienza alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Alti	Oneri manutenzione	<b>Bassi</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,50</b>	<b>Libera</b>	Espansione urbana	Bloccata	-0,50
+0,10	Vecchio	Età edificio	<b>Giovane</b>	<b>-0,10</b>
+0,30	Insufficienti	Parcheggi	<b>Sufficienti</b>	<b>-0,30</b>
+0,50	<b>Alti</b>	Oneri fiscali	Bassi	-0,50
<b>+0,25</b>	<b>Impossibili</b>	Trasformazioni	Possibili	-0,25
<b>+0,25</b>	<b>Presente</b>	Rischio destinazione	Assente	-0,25
<b>+0,25</b>	<b>Grande</b>	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,25
			<b>Totale</b>	<b>2,85</b>

**-Immobile n. 8 “Locale Commerciale” Via Madonna delle Grazie**

<b>Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)</b>				
+0,50	<b>Periferica</b>	Posizione	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	Qualità ambientale	<b>Positiva</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Bassa	Qualità edificio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Mediocre	Qualità alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Mediocre	Efficienza alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Alti	Oneri manutenzione	<b>Bassi</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,50</b>	<b>Libera</b>	Espansione urbana	Bloccata	-0,50
+0,10	Vecchio	Età edificio	<b>Giovane</b>	<b>-0,10</b>
+0,30	Insufficienti	Parcheggi	<b>Sufficienti</b>	<b>-0,30</b>
+0,50	Alti	Oneri fiscali	<b>Bassi</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,25</b>	<b>Impossibili</b>	Trasformazioni	Possibili	-0,25
<b>+0,25</b>	<b>Presente</b>	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,25	Grande	Taglio dell'alloggio	<b>Piccolo</b>	<b>-0,25</b>
<b>Totale</b>				<b>1,85</b>

Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$Va = (RI \times s)/r$$

dove:

Va = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

Cl = Reddito annuo di locazione lordo;

s = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

r = Saggio di capitalizzazione



**STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO**

<p><b><u>LOTTO 1</u></b>  <b><u>IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. C/2</u></b>  <b><u>Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO</u></b></p>
---

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq. 1,35 x mq. 93,66(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 126,44** **Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 126,44 x 12 mesi = **Euro 1.517,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 1.517,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (1.517,00 \times 0,86) / 0,0235 = \text{Euro } 55.515,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

**LOTTO 2**

**IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. C/2**  
**Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO**

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq. } 1,35 \times \text{mq. } 65,76_{(\text{Superficie convenzionale})} = \text{Euro/mese } 88,78 \text{Valore locativo mensile dell'immobile.}$

$\text{Euro/mese } 88,78 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 1.065,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 1.065,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (1.065,00 \times 0,86) / 0,0235 = \text{Euro } 39.000,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$



**LOTTO 3**

**IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. C/2**  
**Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO**

$\text{Euro/mq. } 1,35 \times \text{mq. } 62,64_{(\text{Superficie convenzionale})} = \text{Euro/mese } 84,56 \text{Valore locativo mensile dell'immobile.}$

$\text{Euro/mese } 84,56 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 1.015,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 1.015,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (1.015,00 \times 0,86) / 0,0235 = \text{Euro } 37.145,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

**LOTTO 4**  
**IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq } 3,40 \times \text{mq. } 77,66^{18} \text{ (Superficie convenzionale)} = \text{Euro/mese } 264,04\text{Valore locativo mensile dell'immobile.}$

$\text{Euro/mese } 264,04 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 3.170,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 3.170,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (3.170,00 \times 0,86) / 0,0235 = \text{Euro } 116.000,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$



**LOTTO 5**  
**IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq } 3,40 \times \text{mq. } 61,43^{19} \text{ (Superficie convenzionale)} = \text{Euro/mese } 208,86\text{Valore locativo mensile dell'immobile.}$

$\text{Euro/mese } 208,86 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 2.505,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 2.505,00c.t.

<sup>18</sup> La superficie convenzionale totale dell'appartamento è data dalla superficie coperta mq. 69,24 + la superficie convenzionale scoperta mq. 8,24 = mq. 77,66<sub>(superficie convenzionale totale dell'Appartamento).</sub>

<sup>19</sup> La superficie convenzionale totale dell'appartamento è data dalla superficie coperta mq. 58,81 + la superficie convenzionale scoperta mq. 2,62 = mq. 61,43<sub>(superficie convenzionale totale dell'Appartamento).</sub>

per cui:

$V_a = \text{Euro } (2.505,00 \times 0,86) / 0,0235 = \text{Euro } 91.700,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

**LOTTO 6**  
**IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2**  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B*

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq } 3,30 \times \text{mq. } 132,79^{20} \text{ (Superficie convenzionale)} = \text{Euro/mese } 438,21 \text{ Valore locativo mensile dell'immobile.}$

$\text{Euro/mese } 438,21 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 5.260,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 5.260,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (5.260,00 \times 0,86) / 0,0385 = \text{Euro } 117.500,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

**LOTTO 7**  
**IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2**  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO*

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq } 3,30 \times \text{mq. } 126,38^{21} \text{ (Superficie convenzionale)} = \text{Euro/mese } 417,05 \text{ Valore locativo mensile dell'immobile.}$

$\text{Euro/mese } 417,05 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 5.000,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 5.000,00c.t.

<sup>20</sup> La superficie convenzionale totale dell'appartamento è data dalla superficie coperta mq. 123,67 + la superficie convenzionale scoperta mq. 9,12 = mq. 132,79 (superficie convenzionale totale dell'Appartamento).

<sup>21</sup> La superficie convenzionale totale dell'appartamento è data dalla superficie coperta mq. 118,49 + la superficie convenzionale scoperta mq. 7,89 = mq. 126,38 (superficie convenzionale totale dell'Appartamento).



per cui:

$V_a = \text{Euro } (5.000,00 \times 0,86) / 0,0285 = \text{Euro } 150.900,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

**LOTTO 8**

**IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1**  
*Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA*

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq } 5,30 \times \text{mq. } 52,77_{(\text{Superficie convenzionale})} = \text{Euro/mese } 279,68$  **Valore locativo mensile dell'immobile.**

$\text{Euro/mese } 279,68 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 3.356,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 3.356,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (3.356,00 \times 0,86) / 0,0185 = \text{Euro } 156.000,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$



**-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI-**  
**CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ**

***-Media Tra i Valori-***

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale degli immobili, costituito da otto Lotti come formulati corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e adeguati secondo lo stato urbanistico e legale in cui essi si trovano:

**LOTTO 1**

**IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. C/2**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

➤  $\text{Euro } (36.000,00 + 55.515,00) / 2 = \text{Euro } 45.757,00\text{c.t.}$  **Valore di stima**

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 45.757,00 x 0,97 = **Euro 45.400,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

### **LOTTO 1**

**IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 2 - CAT. C/2**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

**Euro 45.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

~ ~ §§ ~ ~

### **LOTTO 2**

**IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. C/2**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO*

➤ Euro (23.350,00 + 39.000,00) / 2 = **Euro 31.175,00**c.t. Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 31.175,00 x 0,97 = **Euro 30.240,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:



## LOTTO 2

IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 10 - CAT. C/2  
Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO

**Euro 30.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

~~§§~~

## LOTTO 3

IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. C/2  
Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO

➤ Euro (21.450,00 + 37.145,00) / 2 = **Euro 29.300,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 29.300,00 x 0,97 = **Euro 28.400,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

## LOTTO 3

IMMOBILE N. 3 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 11 - CAT. C/2  
Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO INTERRATO

**Euro 28.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

~~§§~~

## LOTTO 4

IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3  
Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA

➤ Euro (102.200,00 + 116.000,00) / 2 = **Euro 109.100,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata



dell'immobile (eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 109.100,00 x 0,97 = **Euro 105.800,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 20.000,00** per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili ed **Euro 4.500,00** che tenga conto di eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 105.800,00 – Euro 24.500,00 = **Euro 81.300,00**c.t.

valore che viene arrotondato a:

#### **LOTTO 4**

**IMMOBILE N. 4 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 13 - CAT. C/3**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO TERRA*

**Euro 82.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

~~§§~~

#### **LOTTO 5**

**IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

➤ Euro (95.600,00 + 91.700,00) / 2 = **Euro 93.650,00**c.t. Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del



06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 93.650,00 x 0,97 = **Euro 90.840,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 5.454,00** per la sanatoria di quelle opere rientranti nella casistica dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed **Euro 3.500,00** per oneri professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 8.954,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 90.840,00 – Euro 8.954,00 = **Euro 81.886,00**c.t.

valore che viene arrotondato a:

### **LOTTO 5**

**IMMOBILE N. 5 - FOGLIO 2 – P.LLA 1533 - SUB 5 - CAT. A/3**  
*Melito di Napoli (NA), Via XXV Aprile civ. 4- PIANO PRIMO*

**Euro 82.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

~~§§~~

### **LOTTO 6**

**IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2**  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B*

➤ Euro (113.500,00 + 117.500,00) / 2 = **Euro 115.500,00**c.t. Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile.



Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 115.500,00 x 0,97 = **Euro 112.035,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 4.286,00** tra oneri di Urbanizzazione Oneri di Costruzione e Diritti di Segreteria e Istruttoria pratica relativo al recupero abitativo del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n. 15, del 28 novembre 2000 e successive modifiche introdotte dalla Legge Regionale n. 27 del 30 dicembre 2019 oltre ed **Euro 4.500,00** per oneri professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 9.100,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 112.035,00 – Euro 9.100,00 = **Euro 102.935,00c.t.**

Infine, ulteriore decurtazione va operata per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti a tale vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo 15. che precede assommano a **Euro 3.870,87** quali oneri condominiali ordinari/straordinari inevasi nel periodo 2018/2019.

Applicando tale decurtazione avremo:

Euro 102.935,00 – Euro 3.870,87 = **Euro 99.064,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

### **LOTTO 6**

***IMMOBILE N. 6 - FOGLIO 1 – P.LLA 479 - SUB 31 - CAT. C/2***  
*Melito di Napoli (NA), Via Berlino civ. 16- PIANO TERZO SCALA B*

***Euro 100.000,00***

***VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.***

~ ~§§~ ~

### **LOTTO 7**

***IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2***  
*Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO*

➤ Euro (155.400,00 + 150.900,00) / 2 = **Euro 153.150,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di



garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 153.150,00 x 0,97 = **Euro 148.555,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 5.454,00** per la sanatoria di quelle opere rientranti nella casistica dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed **Euro 3.500,00** per oneri professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 8.954,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 148.555,00 – Euro 8.954,00 = **Euro 139.601,00**c.t.

valore che viene arrotondato a:

### LOTTO 7

IMMOBILE N. 7 - FOGLIO 3 – P.LLA 1020 - SUB 4 - CAT. A/2  
Melito di Napoli (NA), Via Marco Polo civ. 6- PIANO PRIMO-SECONDO

**Euro 140.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

~ ~§§~ ~

### LOTTO 8

IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/1  
Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA

➤ Euro (94.400,00 + 156.000,00) / 2 = **Euro 125.200,00**c.t. Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata



dell'immobile (eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 125.200,00 x 0,97 = **Euro 121.450,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 2.000,00** per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili ed **Euro 5.454,00** per la sanatoria di quelle opere rientranti nella casistica dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, oltre **Euro 3.500,00** per oneri professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 10.954,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 121.450,00 – Euro 10.954,00 = **Euro 110.500,00**c.t.

Infine, ulteriore decurtazione va operata per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti a tale vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo 15. che precede assommano a **Euro 1.421,68** quali oneri condominiali ordinari/straordinari inevasi nel periodo 2018/2019.

Applicando tale decurtazione avremo:

Euro 110.500,00 – Euro 1.421,68 = **Euro 109.078,00**c.t.

valore che viene arrotondato a:

### **LOTTO 8**

**IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 2 – P.LLA 1303 - SUB 2 - CAT. C/I**  
**Melito di Napoli (NA), Via Madonna delle Grazie civ. 23/F- PIANO TERRA**

**Euro 110.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

23. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al



*patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica che interessa il quesito posto.

*24. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

I beni oggetto della presente procedura, sono stati pignorati per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del loro totale valore per la relativa vendita all'asta.

#### **-CONCLUSIONI-**

In risposta a tutti i quesiti posti, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, considerato inoltre come già detto gli stessi costituiscono otto unità immobiliari ad uso appartamento autonomamente utilizzabili, si è proceduto alla formazione di otto Lotti che qui di seguito vengono riassunti nei seguenti prospetti sintetici:



## LOTTO 1

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso **deposito**, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4, posto al piano S1 (interrato) con accesso dalla seconda porta a sinistra o di fronte per chi scende dalla scala condominiale, composto nel suo insieme da: quattro vani, un anti-bagno ed un bagno, ha una **superficie utile calpestabile pari a mq. 93,66** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 109,54**. L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 2,80 utile. Il deposito, confina a: -nord in parte con altra unità immobiliare sub 10 e in parte con terrapieno cortile condominiale sub 17; -sud in parte con altra unità immobiliare sub 12 e in parte con terrapieno corte esclusiva sub 6; -est con terrapieno cortile condominiale sub 17; -ovest in parte con altra unità immobiliare sub 11 e in parte con cassa scale; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 2**, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 94m<sup>2</sup>, Rendita €. 184,48; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale.

L'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliari pignorata, nasce in forza di Permesso di Costruire n. 5/2005 del 21/10/2005 e successiva Variante in corso d'opere (D.I.A.) n. 41/2006 prot. n. 10482 del 02/05/2006 e D.I.A. in Variante n. 43/2007 prot. n. 11861 del 15/05/2007 rilasciate dal Comune di Melito di Napoli. Allo stato, non è stato possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità, poiché dalle ricerche eseguite presso l'Amministrazione Comunale non è stato possibile reperire i grafici di progetto assentiti ed allegati alle due Varianti (D.I.A.) n. 41/2006 prot. e D.I.A. n. 43/2007.

La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “D2” (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 19874

**PREZZO BASE Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).**

## LOTTO 2

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso **deposito**, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4, posto al piano S1 (interrato) con accesso dalla prima porta a sinistra per chi scende dalla scala condominiale, composto nel suo insieme da un unico ambiente, ha una **superficie utile calpestabile pari a mq. 65,76** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 76,91**. L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 2,80 utile. Il deposito, confina a: -nord con terrapieno corte esclusiva sub 13; -sud in parte con altra unità immobiliare sub 2 e sub 11 e in parte con cassa scale; -est con altra unità immobiliare sub 2; -ovest con terrapieno corte esclusiva sub 13; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 10**, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 65m<sup>2</sup>, Rendita €. 127,57; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale.

L'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliari pignorata, nasce in forza di Permesso di Costruire n. 5/2005 del 21/10/2005 e successiva Variante in corso d'opere (D.I.A.) n. 41/2006 prot. n. 10482 del 02/05/2006 e D.I.A. in Variante n. 43/2007 prot. n. 11861 del 15/05/2007 rilasciate dal Comune di Melito di Napoli. Allo stato, non è stato possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità, poiché dalle ricerche eseguite presso l'Amministrazione Comunale non è stato possibile reperire i grafici di progetto assentiti ed allegati alle due Varianti (D.I.A.) n. 41/2006 prot. e D.I.A. n. 43/2007.

La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “D2” (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 19874

**PREZZO BASE Euro 30.000,00 (trentamila/00).**

### **LOTTO 3**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso **deposito**, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4, posto al piano S1 (interrato) con accesso dalla terza porta a sinistra del passetto comune per chi scende dalla scala condominiale, composto nel suo insieme da un unico locale e un piccolo W.C., ha una **superficie utile calpestabile pari a mq. 62,64** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 73,26**. L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 2,80 utile. Il deposito, confina a: -nord in parte con altra unità immobiliare sub 10 e in parte con cassa scale; -sud con terrapieno corte esclusiva sub 14; -est con altra unità immobiliare sub 2; -ovest con terrapieno corte esclusiva sub 14; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano S1 (interrato), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 11**, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 60m<sup>2</sup>, Rendita €. 117,75; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale.

L'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliari pignorata, nasce in forza di Permesso di Costruire n. 5/2005 del 21/10/2005 e successiva Variante in corso d'opere (D.I.A.) n. 41/2006 prot. n. 10482 del 02/05/2006 e D.I.A. in Variante n. 43/2007 prot. n. 11861 del 15/05/2007 rilasciate dal Comune di Melito di Napoli. Allo stato, non è stato possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità, poiché dalle ricerche eseguite presso l'Amministrazione Comunale non è stato possibile reperire i grafici di progetto assentiti ed allegati alle due Varianti (D.I.A.) n. 41/2006 prot. e D.I.A. n. 43/2007.

La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “D2” (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 19874

**PREZZO BASE Euro 28.000,00 (ventottomila/00).**

## LOTTO 4

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare catastalmente **“locale Laboratorio C/3”** ma allo stato attuale completamente trasformato ed adibito ad **“appartamento per civile abitazione”**, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4, posto al piano T (terra) con accesso dalla seconda porta a destra per chi entra nell'androne condominiale, composto nel suo insieme da: Cucina/Salone, due Bagni e due Vani, per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 69,24 oltre alla superficie utile scoperta della corte esclusiva pari a mq. 144,60 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 213,60** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 89,40**. L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 3,00 utile. L'immobile, confina a: -nord in parte con altro fabbricato del foglio 2 p.la 1320 e in parte con cortile condominiale sub 17; -sud in parte con cassa scale e androne condominiale e in parte con altra unità immobiliare sub 14; -est in parte con cassa scale e in parte con cortile condominiale sub 17; -ovest con altro fabbricato del foglio 2 p.la 1320; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 13**, Categ. C/3, Classe U, Consistenza 73m<sup>2</sup>, Superf. Catastale 81 m<sup>2</sup>, Rendita €. 218,67.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale per quanto concerne sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile, ad eccezione di alcune difformità rilevate tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale agli atti e l'attuale stato dei luoghi nello specifico è stato accertato che vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica di alcune finestrate esterne.

L'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliari pignorata, nasce in forza di Permesso di Costruire n. 5/2005 del 21/10/2005 e successiva Variante in corso d'opere (D.I.A.) n. 41/2006 prot. n. 10482 del 02/05/2006 e D.I.A. in Variante n. 43/2007 prot. n. 11861 del 15/05/2007 rilasciate dal Comune di Melito di Napoli. Allo stato, non è stato possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosi solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità, poiché dalle ricerche eseguite presso l'Amministrazione Comunale non è stato possibile reperire i grafici di progetto assentiti ed allegati alle due Varianti (D.I.A.) n. 41/2006 prot. e D.I.A. n. 43/2007.

Tuttavia, occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, che dovrebbe raffigurare quanto assentito con le autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate, evidenzia alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato che **vi è una totale diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti oltre un cambio di destinazione d'uso dell'immobile.**

Le difformità riscontrate all'immobile, **non** rientrano nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, **né risultano sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. **Gli abusi descritti vanno quindi rimossi mediante il ripristino dello stato dei luoghi**, e cioè riconducendo l'immobile alla sua originaria destinazione di laboratorio.

La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “D2” (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 19874

**PREZZO BASE Euro 82.000,00 (ottantaduemila/00).**

## LOTTO 5

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso **appartamento**, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4, posto al piano 1° (primo) con accesso dalla prima porta a sinistra del passetto comune per chi sale dalla scala condominiale, composto nel suo insieme da: due Vani, Cucina, Corridoio, Bagno e una Balconata, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 58,81 oltre alla superficie utile scoperta del balcone pari a mq. 8,74 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 67,55** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 71,40**. L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 2,70 utile. L'immobile, confina a: -nord con affaccio su corte esclusiva unità immobiliare piano terra sub 13; -sud in parte con cassa scale condominiale e in parte con altra unità immobiliare sub 6 e sub 7; -est con cortile condominiale sub 17; -ovest con affaccio su corte esclusiva unità immobiliare piano terra sub 13; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli – Via XXV Aprile, piano 1° (primo), Foglio 2, Particella 1533, **Sub. 5**, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superf. Catastale 69 m<sup>2</sup>, Rendita €. 302,13.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale per quanto concerne sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile, ad eccezione di alcune difformità rilevate tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale agli atti e l'attuale stato dei luoghi nello specifico è stato accertato che lungo tutto il prospetto est dell'appartamento è stata realizzata una balconata inoltre le due originarie finestre sono state trasformate in porte-balcone.

L'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, nasce in forza di Permesso di Costruire n. 5/2005 del 21/10/2005 e successiva Variante in corso d'opere (D.I.A.) n. 41/2006 prot. n. 10482 del 02/05/2006 e D.I.A. in Variante n. 43/2007 prot. n. 11861 del 15/05/2007 rilasciate dal Comune di Melito di Napoli. Allo stato, non è stato possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità, poiché dalle ricerche eseguite presso l'Amministrazione Comunale non è stato possibile reperire i grafici di progetto assentiti ed allegati alle due Varianti (D.I.A.) n. 41/2006 prot. e D.I.A. n. 43/2007.

Tuttavia, occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, che dovrebbe raffigurare quanto assentito con le autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate, rileva alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato che lungo tutto il prospetto est dell'appartamento è stata realizzata una balconata inoltre le due originarie finestre sono state trasformate in porte-balcone, **vi è stato quindi un aumento di superficie non residenziale con modifica dei prospetti esterni.**

Le difformità riscontrate all'immobile, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Infatti gli abusi riscontrati, essendo realizzate su immobile a destinazione residenziale, risultano conformi a quanto disposto dallo strumento Urbanistico vigente sia all'epoca della sua realizzazione sia all'attuale strumento Urbanistico rientrando quindi nell'alveo degli abusi sanabili poiché dotati dei requisiti della doppia conformità prevista nei casi di applicazione dell'art. 36 della citata legge.

La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “D2” (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 19874

**PREZZO BASE Euro 82.000,00 (ottantaduemila/00).**

## LOTTO 6

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare catastalmente **“locale deposito sottotetto C/2”** allo stato completamente trasformato ed adibito ad **“appartamento per civile abitazione”**, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Melito di Napoli alla Via Berlino civ. 16, posto al piano 3° (terzo) della Scala “B” contraddistinto dall'int. 10, con accesso dalla prima porta a sinistra del passetto comune per chi sale dalla scala condominiale contraddistinto con int. 10, è composto nel suo insieme da: Ingresso, Cucina, due Bagni, quattro Vani, Disimpegno ed un Ripostiglio, per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 123,67, oltre alla superficie utile scoperta delle tre balconate pari a mq. 30,45 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 154,12** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 153,76**. L'altezza media interna dell'immobile è pari a ml. 3,00. L'immobile, confina a: -nord con cortile interno comune del fabbricato; -sud con cortile interno comune del fabbricato; -est con cortile interno comune del fabbricato; -ovest in parte con cassa scale condominiale e in parte con altra unità immobiliare sub 22; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli – Via Lavinaio n. 18 (oggi Via Berlino civ. 16), piano 3 (terzo), interno 10, scala B, Foglio 1, Particella 479, **Sub. 31**, Categ. C/2, Classe 2, Consistenza 137m<sup>2</sup>, Rendita €. 318,40.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale per quanto concerne sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile, ad eccezione di alcune difformità rilevate tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale agli atti e l'attuale stato dei luoghi nello specifico è stato accertato che vi è stato un cambio di destinazione d'uso da deposito a sottotetto abitabile attraverso opere edili concernenti nella totale diversa distribuzione degli spazi interni.

L'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, nasce in forza della Concessione Edilizia n. 46/74 del 02/05/1974 e successiva Variante n. 76/76 del 22/02/1977 rilasciate dal Comune di Melito di Napoli. Successivamente in forza della **Concessione Edilizia n. 80/91 del 22/07/1991 prot. n. 5282** veniva realizzata una costruzione in sopraelevazione dell'edificio esistente consistente in una copertura a tetto sull'intero lastrico di copertura costituita da n. 6 locali sottotetti ad uso deposito (*di cui uno oggi oggetto della presente perizia*) distribuiti in n. 3 per scala. Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato dell'immobile pignorato, la planimetria catastale originaria, reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici di progetto approvati ed allegati alla Concessione Edilizia n. 80/91 del 22/07/1991 prot. n. 5282 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli è risultato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato fu realizzato in conformità a quanto assentito dall'Amministrazione Comunale. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi dell'unità immobiliare pignorata, fatto salvo per quanto di seguito sarà riportato, è da ritenersi legittima.

Tuttavia, occorre precisare però, che dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e l'originaria planimetria catastale d'impianto agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, quest'ultima conforme in linea di massima al grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 80/91 del 22/07/1991 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli, l'unità immobiliare catastalmente e urbanisticamente **“locale deposito sottotetto C/2”** allo stato attuale è stata completamente trasformata ed adibita ad **“appartamento per civile abitazione subendo quindi un radicale cambio di destinazione d'uso con opere edili”**.

Le difformità riscontrate all'immobile, risultano **sanabili** combinando l'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 relativo alla presentazione di un'istanza di accertamento di conformità con la **Legge Regionale n. 15, del 28 novembre 2000** e successive modifiche introdotte dalla **Legge Regionale n. 27 del 30 dicembre 2019** in tema di **recupero abitativo dei sottotetti**.

La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “B” (Residenziale di completamento e risanamento)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 1987.

**PREZZO BASE Euro 100.000,00 (centomila/00).**

## LOTTO 7

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso **appartamento su due livelli**, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Melito di Napoli alla Via Marco Polo civ. 6, posto al piano 1° - 2° (primo e secondo), con accesso dalla scala esterna del fabbricato, l'appartamento oggetto di pignoramento è disposto su due livelli collegati da scala interna, composto da: Cucina/Soggiorno, Disimpegno e Bagno al piano primo e di tre Vani, Corridoio e Bagno al piano secondo, per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 118,49, oltre alla superficie utile scoperta di due balconate e due balconi pari a mq. 26,34 oltre una piccola porzione di lastrico solare adibita a stenditoio posta sul tetto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 144,83 ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 146,47**. L'altezza media interna dell'immobile è pari a ml. 2,75. L'immobile, confina a: -nord con altra unità immobiliare fabbricato sub 3; -sud cortile di pertinenza esclusiva appartamento piano terra sub 2; -est cortile di pertinenza esclusiva appartamento piano terra sub 2; -ovest cortile di pertinenza esclusiva appartamento piano terra sub 2; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli – Via Marco Polo, piano 1-2 (primo-secondo), Foglio 3, Particella 1020, **Sub. 4**, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Superf. Catastale 140 m<sup>2</sup>, Rendita € 433,82.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale per quanto concerne sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile, ad eccezione di una piccola difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato che la finestra del W.C. posto al primo livello è stata trasformata in porta-balcone.

L'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, nasce in forza della **Concessione Edilizia n. 2/88 del 02/09/1988 prot. n. 606** rilasciata dal Comune di Melito di Napoli.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato dell'immobile pignorato, la planimetria catastale originaria, reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici di progetto approvati ed allegati alla Concessione Edilizia n. 2/88 del 02/09/1988 prot. n. 606 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli è risultato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato fu realizzato in conformità a quanto assentito dall'Amministrazione Comunale. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi dell'unità immobiliare pignorata, fatto salvo per quanto di seguito sarà riportato, è da ritenersi legittima.

Tuttavia, occorre precisare però, che l'attuale stato dei luoghi confrontato con l'originaria planimetria catastale d'impianto agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile quest'ultima in linea di massima conforme al grafico allegato alla Concessione Edilizia 2/88 del 02/09/1988, rileva alcune difformità rispetto agli originari titoli abilitativi consistenti sia in **una diversa distribuzione degli spazi interni** sia in **una modifica delle finestrate e quindi del prospetto esterno**. Le difformità riscontrate all'immobile, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona "B" (Residenziale di completamento e risanamento)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 1987.

**PREZZO BASE Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).**

## **LOTTO 8**

Piena ed intera proprietà di un **“locale commerciale C/1”**, facente parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Melito di Napoli alla Via Madonna delle Grazie civ. 23/F, denominato “Parco Primavera Edificio A-B”, posto al piano T (terra) del fabbricato “A”, con accesso dalla prima serranda a sinistra guardando il fabbricato dalla strada, ed è composto da: due Ambienti, un Antibagno e due W.C., **per una superficie utile calpestabile pari a mq. 52,77** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 61,71**. L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 3,20 utile. L'immobile, confina a: -nord con cassa scale fabbricato sub 8; -sud con marciapiede privato fabbricato sub 1; -est con altro locale fabbricato sub 3; -ovest con marciapiede privato fabbricato sub 1; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli – Via Madonna delle Grazie n. 23/F, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1303, **Sub. 2**, Categ. C/1, Classe 4, Consistenza 52m<sup>2</sup>, Superf. Catastale 59m<sup>2</sup>, Rendita €. 786,87.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale per quanto concerne sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile, ad eccezione di alcune difformità rilevate per quanto concerne una live diversa distribuzione degli spazi interni.

L'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, nasce in forza della **Concessione Edilizia n. 34/2001 del 06/12/2001** rilasciata dal Comune di Melito di Napoli e successiva Variante in corso d'opera **Concessione Edilizia n. 56/2002 prot. n. 6901 del 13/06/2002**. Allo stato, non è stato possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosi solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità, poiché dalle ricerche eseguite presso l'Amministrazione Comunale non è stato possibile reperire i grafici di progetto assentiti ed allegati alla Varianti Concessione Edilizia n. 56/2002.

Tuttavia, occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, che dovrebbe raffigurare quanto assentito con le autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate, rileva alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato **una diversa distribuzione degli spazi interni**, consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti.

Le difformità riscontrate all'immobile, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “D2” (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 1987.

**PREZZO BASE Euro 110.000,00 (centodiecimila/00).**

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 04/01/2021

Il C.T.U.  
(Geom. Luigi Di Micco)



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'L. Di Micco'. To the right of the signature is a circular purple stamp. The stamp contains the following text: 'ALLEGIO 01937782' around the top edge, 'PROVINCIA DI NAPOLI' around the bottom edge, 'GEOM.' in the center, 'DI MICCO' below 'GEOM.', 'LUIGI' below 'DI MICCO', and 'ALBO N. 4942' in a small box at the bottom.

*Segue elenco allegati.*

## INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 23.01.2019 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 2. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.07.2019 presso gli immobili in Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4, subb. 2-10-11-5;*
- Allegato n° 3. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.07.2019 presso l'immobile in Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4, sub 13;*
- Allegato n° 4. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 04.07.2019 presso l'immobile in Melito di Napoli alla Via Berlino civ. 16, sub 31;*
- Allegato n° 5. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 04.07.2019 presso l'immobile in Melito di Napoli alla Marco Polo civ. 6, sub 4;*
- Allegato n° 6. Copia titolo di provenienza dei beni pignorati foglio 2 – particella 1533 subb. 2, 10, 11 e 5 del 16.12.2008 rep. 82309 racc. 18839, per Notaio dott. Giancarlo Laurini e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 7. Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 2 – particella 1533 sub. 13 del 26.05.2009 rep. 4577 racc. 2341, per Notaio dott. Pietro Di Nocera e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 8. Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 1 – particella 479 sub. 31 del 25.10.2005 rep. 36748 racc. 8780, per Notaio dott. Pasquale Cante e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 9. Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 3 – particella 1020 sub. 4 del 03.10.1995 rep. 56968 racc.*

- 21457, per Notaio dott. Alfredo Albore e relativa nota di trascrizione;
- Allegato n° 10. Copia titolo di provenienza del bene pignorato foglio 2 – particella 1303 sub. 2 del 02.05.2006 rep. 40768 racc. 10026, per Notaio dott. Pasquale Cante e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 11. Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali della debitrice eseguita;*
- Allegato n° 12. Visura Ipotecaria telematica della -Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] nn. 21818/2108 del 25.05.2012;*
- Allegato n° 13. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] [REDACTED] nn. 31824/24589 del 26.07.2012;*
- Allegato n° 14. Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 relativa al periodo dal 03.02.2020 al 04/10/1995 eseguita sulla debitrice eseguita relativamente ai beni pignorati;*
- Allegato n° 15. Visura Ipocatastale telematica generale ristretta agli immobili pignorati 1-2-3-4-5 dell'elencazione nel periodo dal 03/01/1929 al 10/06/2009 eseguita sul dante causa della debitrice eseguita;*
- Allegato n° 16. Visure Ipocatastali telematica generale ristretta all'immobile pignorato 6 dell'elencazione nel periodo dal 09/06/1992 al 18/11/2005 eseguita sui danti causa della debitrice eseguita;*
- Allegato n° 17. Visura Ipocatastale telematica generale ristretta*

*all'immobile pignorato 7 dell'elencazione nel periodo dal 27/04/1987 al 04/10/1995 eseguita sul dante causa della debitrice esecutata;*

*Allegato n° 18. Visura Ipotecaria telematica della Trascrizione di “Vincolo di Inedificabilità parziale” a favore del Comune di Melito di Napoli nn. 16104/11942 del 27.05.1988;*

*Allegato n° 19. Visure Ipotecastiche telematiche generali ristretta all'immobile pignorato 6 dell'elencazione nel periodo dal 19/01/1972 al 04/05/2006 eseguite sui danti causa della debitrice esecutata;*

*Allegato n° 20. Copia “Convenzione Amministrativa” per notaio dott. Pasquale Cante del 21.05.2001 rep. n. 3874 a favore del Comune di Melito di Napoli e relativa nota di trascrizione nn. 20617/15415 del 01/06/2001 e successiva nota di rettifica nn. 42928/31754 del 27/11/2001;*

*Allegato n° 21. Visura Storica catastale dell'Immobile n. 1 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 2;*

*Allegato n° 22. Visura Storica catastale dell'Immobile n. 2 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 10;*

*Allegato n° 23. Visura Storica catastale dell'Immobile n. 3 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 11;*

*Allegato n° 24. Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 4 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 13;*

*Allegato n° 25. Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 5 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 5;*

*Allegato n° 26. Visura Storica catastale dell'Immobile n. 6 -fogl. 1, p.lla 479, sub. 31;*

*Allegato n° 27. Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 7 - fogl. 3, p.lla 1020, sub. 4;*

- Allegato n° 28. Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 8 - fogl. 2, p.lla 1303, sub. 2;*
- Allegato n° 29. LOTTO N. 1– Grafico dell'Immobili n. 1 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 2;*
- Allegato n° 30. LOTTO N. 2– Grafico dell'Immobili n. 2 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 10;*
- Allegato n° 31. LOTTO N. 3– Grafico dell'Immobili n. 3 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 11;*
- Allegato n° 32. LOTTO N. 4– Grafico dell'Immobili n. 4 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 13;*
- Allegato n° 33. LOTTO N. 5– Grafico dell'Immobili n. 5 -fogl. 2, p.lla 1533, sub. 5;*
- Allegato n° 34. Elaborato Planimetrico Catastale del Fabbricato in Melito di Napoli alla Via XXV Aprile civ. 4 -fogl. 2, p.lla 1533;*
- Allegato n° 35. LOTTO N. 6– Grafico dell'Immobili n. 6 -fogl. 1, p.lla 479, sub. 31;*
- Allegato n° 36. Copia Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del Fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte con relativa nota di trascrizione nn. 859/745 del 11/01/1978 Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2;*
- Allegato n° 37. LOTTO N. 7– Grafico dell'Immobili n. 7 -fogl. 3, p.lla 1020, sub. 4;*
- Allegato n° 38. LOTTO N. 8– Grafico dell'Immobili n. 8 -fogl. 2, p.lla 1303, sub. 2;*
- Allegato n° 39. Copia Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del Fabbricato di cui l'immobile pignorato trascritto ai nn. 11118/6193 del 22/02/2006 presso Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2;*

- Allegato n° 40. Copia atto di Divisione del 04.06.2002 rep. 65005 racc. 14317 per Notaio dott. Laurini Giancarlo e relativa nota di trascrizione nn. 24177/18487 del 12/06/2002;*
- Allegato n° 41. Copia nota trascrizione successione di [REDACTED] di [REDACTED] trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03.01.1929 ai nn. 131/102;*
- Allegato n° 42. Copia atto di Cessione del 23.04.1936 rep. 13440 racc. 4456 per Notaio dott. Pompilio Massarelli e relativa nota di trascrizione nn. 13287/7787 del 19/05/1936;*
- Allegato n° 43. Copia atto di Compravendita del 19.04.1953 rep. 18427 racc. 8500 per Notaio dott. Stefano Candela e relativa nota di trascrizione nn. 12259/9174 del 20/05/1953;*
- Allegato n° 44. Copia atto di Stralcio di quota ereditaria per Notaio dott. Stefano Candela del 25.01.1956 rep. 22031 racc. 10005 per Notaio dott. Stefano Candela e relativa nota di trascrizione nn. 5454/4088 del 13/02/1956;*
- Allegato n° 45. Copia atto di Compravendita del 07.04.1959 rep. 28690 racc. 395 per Notaio dott. Nicola Villani e relativa nota di trascrizione nn. 13690/9997 del 07.04.1959;*
- Allegato n° 46. Copia nota trascrizione successione di [REDACTED] nata a [REDACTED] di [REDACTED] il [REDACTED] deceduta il 19/10/1976 denuncia n. 24 volume 2337 trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 05.12.1977 ai nn. 24806/22082;*
- Allegato n° 47. Copia atto di Compravendita del 15.05.1987 rep. 6131 racc. 324 per Notaio dott. Stefano Cimmino e relativa nota di trascrizione nn. 14094/10989 del 27/05/1987;*
- Allegato n° 48. Copia atto di Cessione di quota del 26.11.1991 rep. 41086 racc. 8935 per Notaio dott. dott. Giancarlo Laurini*

e relativa nota di trascrizione nn. 41114/32216 del 11/12/1991;

Allegato n° 49. Copia nota trascrizione successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] di [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il 21/12/1994 denuncia n. 2886 volume 3719 trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/02/2011 ai nn. 5139/3615;

Allegato n° 50. Copia atto di Compravendita del 05.12.2000 rep. 69235 racc. 6028 per Notaio dott. Claudio De Vivo e relativa nota di trascrizione nn. 711/549 del 09/01/2001;

Allegato n° 51. Copia atto di Compravendita del 28.05.1992 rep. 23327 racc. 2210 per Notaio dott. Stefano Commينو e relativa nota di trascrizione nn. 22403/17039 del 09/06/1992;

Allegato n° 52. Copia atto di Donazione del 18.12.1992 rep. 17144 racc. 3002 per Notaio dott. Giuseppe Grasso e relativa nota di trascrizione nn. 44305/33616 del 29/12/1992;

Allegato n° 53. Copia atto di Compravendita del 02.04.1987 rep. n. 104980 racc. n. 20644 per Notaio dott. Flavio Pratico e relativa nota di trascrizione nn. 11128/8730 del 27/04/1987;

Allegato n° 54. Copia atto di Compravendita del 18.07.2001 rep. 5100 racc. 997 per Notaio dott. Pasquale Cante e relativa nota di trascrizione nn. 30721/23001 del 01.08.2001;

Allegato n° 55. Copia atto di Compravendita del 16.12.1971 rep. 13904 racc. 7836 per Notaio dott. Ugo De Cesare e relativa nota di trascrizione nn. 3531/2734 del 19/01/1972;

Allegato n° 56. Estratto di mappa Catastale Comune di Melito di Napoli foglio 2 p.lla 1533;

Allegato n° 57. Estratto di mappa Catastale Comune di Melito di Napoli

*foglio 1 p.lla 479;*

*Allegato n° 58. Estratto di mappa Catastale Comune di Melito di Napoli  
foglio 3 p.lla 1020;*

*Allegato n° 59. Estratto di mappa Catastale Comune di Melito di Napoli  
foglio 2 p.lla 1303;*

*Allegato n° 60. Procedura DO.C.FA. relativa a Denuncia di Variazioni  
per Ultimazione di Fabbricato Urbano dei Subb. 2, 10 e  
11 fogl. 2 p.lla 1533;*

*Allegato n° 61. Visura storica e Planimetria catastale aggiornata  
dell'Immobile n. 1 -Foglio 2, Particella 1533, Sub. 2;*

*Allegato n° 62. Visura storica e Planimetria catastale aggiornata  
dell'Immobile n. 2 -Foglio 2, Particella 1533, Sub. 10;*

*Allegato n° 63. Visura storica e Planimetria catastale aggiornata  
dell'Immobile n. 3 -Foglio 2, Particella 1533, Sub. 11;*

*Allegato n° 64. Ricorso telematico presentato in data 12/05/2020 relativo  
a “Richiesta di inserimento di planimetria mancante  
dell'Immobile n. 6 -fol. 1 p.lla 479 sub 31;*

*Allegato n° 65. Visura storica e Planimetria catastale aggiornata  
dell'Immobile n. 6 -Foglio 2, Particella 479, Sub. 31;*

*Allegato n° 66. Copia del contratto di locazione registrato presso  
Agenzia Entrata Ufficio atti privati Napoli 3 del  
11/04/2014 n. 936/3T;*

*Allegato n° 67. Copia del contratto di locazione registrato presso  
Agenzia Entrata Ufficio atti privati Napoli 3 del  
11/04/2014 n. 935/3T;*

*Allegato n° 68. Copia del contratto di locazione registrato presso  
Agenzia Entrata Ufficio atti privati Napoli 3 del  
12/01/2012 n. 266/3;*

*Allegato n° 69. Copia del contratto di locazione registrato presso*

*Agenzia Entrata Ufficio atti privati di Aversa del  
26/01/2016 n. 744/3T;*

*Allegato n° 70. Copia Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali  
del Fabbricato approvate con Delibere Assembleari del  
22.02.2017 e 11.09.2018;*

*Allegato n° 71. Copia della richiesta di informazioni condominiali  
formulate con mail-pec in data 07.05.2020  
all'Amministratore del Condominio;*

*Allegato n° 72. Certificazione rilasciata dall'amministratore del  
Condominio in data 16.05.2020;*

*Allegato n° 73. Copia della richiesta di informazioni condominiali  
formulate con mail-pec in data 25.05.2020  
all'Amministratore del Condominio;*

*Allegato n° 74. Certificazione rilasciata dall'amministratore del  
Condominio in data 04.06.2020;*

*Allegato n° 75. Istanza di richiesta di accesso agli atti protocollata in  
data 17/02/2020 all'Ufficio Edilizia Privata del Comune  
di Melito;*

*Allegato n° 76. Copia conforme all'originale del Permesso di Costruire  
n. 5/2005 del 21/10/2005 completo dei relativi grafici di  
progetto approvati dall'Amministrazione Comunale;*

*Allegato n° 77. Copia conforme all'originale della D.I.A. n. 41/2006 prot.  
n. 10482 del 02/05/2006 priva dei relativi grafici di  
progetto;*

*Allegato n° 78. Comunicazione del Responsabile del Settore IV  
Pianificazione Territoriale Urbanistica del Comune di  
Melito circa la momentanea irreperibilità in archivio  
della D.I.A. n 41/06 del 02/05/2006 prot. 10482 e n. 43/07  
del 15/05/2007 prot. 11861;*

- Allegato n° 79. Copia conforme della “Relazione di sopralluogo Via XXV aprile - Cantiere propr. Maisto Giuseppa rif. permesso di costruire n. 5/05 e D.I.A. n. 41/06” del Responsabile del Settore IV Pianificazione Territoriale Urbanistica del Comune di Melito prot. n. 15065 del 27/06/2006;*
- Allegato n° 80. Copia conforme all’originale della Concessione Edilizia n. 46/74 del 02/05/1974 e successiva Variante n. 76/76 del 22/02/1977 completa dei relativi grafici di progetto approvati dall’Amministrazione Comunale;*
- Allegato n° 81. Copia conforme all’originale della Concessione Edilizia n. 80/91 del 22/07/1991 prot. n. 5282 completa dei relativi grafici di progetto approvati dall’Amministrazione Comunale;*
- Allegato n° 82. Copia del permesso di abitabilità rilasciato in data 07/09/1977 dal Comune di Melito di Napoli relativo all’intero fabbricato escluso il piano sottotetto;*
- Allegato n° 83. Copia conforme all’originale della Concessione Edilizia n. 2/88 del 02/09/1988 prot. n. 606 completa dei relativi grafici di progetto approvati dall’Amministrazione Comunale;*
- Allegato n° 84. Copia conforme all’originale della Concessione Edilizia n. 34/2001 del 06/12/2001 completa dei relativi grafici di progetto approvati dall’Amministrazione Comunale;*
- Allegato n° 85. Copia della Concessione Edilizia n. 56/2002 prot. n. 6901 del 13/06/2002 priva dei relativi grafici di progetto;*
- Allegato n° 86. Tav. 11 – Stralcio Norme di Attuazione Normativa di riferimento art. 2 Zona “D2” (Zona Artigianale); Tav. 6.4 Stralcio Zonizzazione di inquadramento Urbanistico Scala 1:2000;*

- Allegato n° 87. Tav. 11 – Stralcio Norme di Attuazione Normativa di riferimento art. 2 Zona “B” (Residenziale di completamento e risanamento); Tav. 6.4 Stralcio Zonizzazione di inquadramento Urbanistico Scala 1:2000;*
- Allegato n° 88. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per Immobili ad uso deposito;*
- Allegato n° 89. Offerte di alcune accreditate agenzie della zona di immobili ad uso residenziale poste nelle vicinanze di Via XXV Aprile;*
- Allegato n° 90. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili di tipo residenziali siti nel Comune di Melito di Napoli (NA) zona D2;*
- Allegato n° 91. Offerte di alcune accreditate agenzie della zona di immobili ad uso residenziale posti nelle vicinanze di Via Berlino e Via Marco Polo;*
- Allegato n° 92. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili di tipo residenziali siti nel Comune di Melito di Napoli -Zona D3;*
- Allegato n° 93. Offerte di alcune accreditate agenzie della zona di immobili ad uso commerciale poste nelle vicinanze di Via Madonna delle Grazie;*
- Allegato n° 94. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili di tipo commerciale siti nel Comune di Melito di Napoli -Zona C2;*
- Allegato n° 95. Repertorio Fotografico.*