



**arch. Angelo Chifari**

via Simone Martini 79  
80128 NAPOLI  
Cell. +393492325985

Tel./Fax +3908119331871  
E-mail: arch.angelochifari@gmail.com  
PEC: angelo.chifari@archiworldpec.it

via Cesina 4  
80016 Marano di Napoli (NA)  
P.IVA: 06542121212



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**III CANCELLERIA CIVILE**

**RELAZIONE DI STIMA DELL' ESPERTO**

**R.G.E. 761/2017/EI**  
**(fascicolo riunito 369/2022/EI)**

**Promossa da**



**Contro**



**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Cirma**

**Esperto Stimatore: arch. Angelo Chifari**

**Custode Giudiziario: avv. Valeria Collicelli**

**ANNO 2023**



## Sommario

|   |           |
|---|-----------|
| Premessa .....  | 2         |
| Svolgimento dell'incarico.....  | 2         |
| Risposta ai quesiti .....   | 4         |
| <b>SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. ....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</b>   | <b>22</b> |
| <b>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....</b>   | <b>29</b> |
| <b>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</b>   | <b>30</b> |
| <b>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</b>  | <b>35</b> |
| <b>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>   | <b>41</b> |
| <b>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....</b>   | <b>42</b> |
| <b>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</b>  | <b>45</b> |
| <b>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</b>  | <b>46</b> |
| <b>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>   | <b>47</b> |
| <b>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</b>  | <b>48</b> |
| <b>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....</b>   | <b>54</b> |
| <b>QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ....</b> | <b>55</b> |
| <b>Conclusioni.....</b>   | <b>56</b> |
| <b>Scheda di riepilogo.....</b>   | <b>57</b> |
| <b>Elenco allegati .....</b>  | <b>58</b> |





## RELAZIONE DI STIMA

Illustrissimo Sig. G.E. Dott. Antonio Cirma della III Sezione Cancelleria Civile.

### Premessa

La S.V.I. con provvedimento del giorno 16 novembre 2020 nominava il sottoscritto arch. Angelo Chifari, con studio in Napoli alla via Simone Martini n. 79 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.9959, Esperto Stimatore in virtù dell'iscrizione all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord n.709, nella procedura esecutiva R.G.E. 761/2017/EI promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitrice), invitandolo ad accettare l'incarico entro il giorno 25/11/2020 al fine di redigere la presente relazione di stima relativa ai seguenti beni oggetto di pignoramento:

- **Abitazione di tipo civile censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 783, ubicato in via Enrico de Nicola n. 3 edificio 1 lotto B scala A piano terra int. 1;**
- **Box auto censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 814, ubicato in via Enrico de Nicola n. 3 edificio 1 lotto B scala A piano S1 int. 1.**

A seguito della riunione con il procedimento n. 369/2022/EI la presente procedura si estendeva anche al debitore sig. [REDACTED] comproprietario al 50% degli immobili oggetto di pignoramento in quanto marito della sig.ra [REDACTED] in comunione legale dei beni.

### Svolgimento dell'incarico

Dopo aver ricevuto l'incarico, lo scrivente accedeva alla piattaforma online giustizia.it per estrarre copia degli atti del procedimento esecutivo de quo allegati al fascicolo d'Ufficio.

Successivamente fissava congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Valeria Collicelli, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 7 dicembre 2020 alle ore 9:00.

Il giorno stabilito il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Melito di Napoli (NA) alla via Enrico de Nicola n. 3 "Parco Aurora" edificio B1.

Nel corso del sopralluogo, era presente l'esecutata [REDACTED] e il suo legale avv. [REDACTED].

L'immobile pignorato consiste in un appartamento ubicato in Melito di Napoli alla Via E. De Nicola n. 3, Parco Aurora, al piano terra della scala "B1" (prima palazzina ubicata sulla destra entrando dal cancello del parco), avente accesso principale dalla porta a destra entrando nell'androne del palazzo e secondo accesso dal cancello in ferro ubicato a destra per chi entra nel cortile scoperto antistante l'ingresso del fabbricato.

L'immobile attualmente si presenta materialmente suddiviso in due unità abitative:

- una composta da ambiente unico ingresso-soggiorno-cucina, camera da letto e bagno. L'accesso al cespite avviene direttamente dal terrazzo a livello dotato a sua volta di wc e ripostiglio esterni;



- l'altra composta da ingresso, corridoio, cucina con lavanderia e terrazzo a livello, bagno e due camere da letto ciascuna con bagno interno.

Dalle informazioni fornite dalla sig.ra [REDACTED] l'immobile è stato diviso quando l'esecutata si era separata dal marito, per consentire agli ex coniugi di vivere indipendentemente.

Attualmente la sig.ra [REDACTED] risulta divorziata dal sig. [REDACTED], il quale ha lasciato la porzione dell'immobile da lui occupata - la più grande - che risulta quindi libera, mentre la porzione più piccola (quella con accesso dal cortile esterno) è occupata dall'esecuta.

Il tutto versa in mediocre stato di conservazione.

Costituisce pertinenza dell'appartamento il box auto ubicato al piano S1 int. 1.

Le operazioni di primo accesso si concludevano alle ore 11:30.

Successivamente questo Esperto Stimatore ha eseguito ulteriori accessi per completare le operazioni di rilievo dei cespiti.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative sia ai debitori esegutati sia agli immobili oggetto di pignoramento, consistenti in:

- Acquisizione telematica delle visure catastali e delle planimetrie degli immobili pignorati;
- Acquisizione telematica delle visure ipotecarie degli immobili pignorati;
- Acquisizione delle informazioni e dei documenti relativi alla regolarità urbanistica dei cespiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli (NA);
- Richiesta all'Amministratore pro tempore del condominio di eventuali quote condominiali insolute;
- Acquisizione del certificato di residenza storico dei debitori presso i competenti Uffici Comunali;
- Acquisizione del certificato di stato di famiglia dei debitori presso i competenti Uffici Comunali;
- Acquisizione del certificato di Matrimonio dei debitori esegutati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli;
- Richiesta di eventuali formalità che gravano sull'immobile pignorato;
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona.





## Risposta ai quesiti

### SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

**Controllo: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto





indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c.<sup>1</sup>.

In dettaglio, nel fascicolo d'Ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- **Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio dott. Antonio Trotta, iscritto presso il Collegio Notarile di Pavia, depositata il 31 gennaio 2018;**
- **Estratto di matrimonio con annotazioni a margine dei debitori;**
- **Visure storiche catastali;**
- **Estratto di mappa catastale (VAX).**

La certificazione riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

L'esame della documentazione notarile consente di affermare quanto segue:

- Il periodo esaminato riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e risale ad un titolo di provenienza trascritto in data antecedente il ventennio;
- La certificazione, riguardante i beni pignorati, con riferimento alle trascrizioni ed alle iscrizioni riguardanti i debitori ed i suoi danti causa, complete di data, numeri di registro particolare e generale, nominativo dei soggetti esaminati e annotamenti;

<sup>1</sup> "Art. 567, comma 2, c.p.c. - Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla e trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari."



- Non si rilevano nel ventennio atti di provenienza *mortis causa* o *inter vivos* a carattere non traslativo.

Dalla lettura del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli in data 17/12/2020 risulta che la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

A margine dell'estratto non risultano annotazioni.

In sede di accesso l'esecutata ha dichiarato che, prima di acquistare l'immobile pignorato, i coniugi hanno mutato il loro regime patrimoniale con atto per notaio Raffaele Orsi, di cui non rinviene copia, ma che si impegna a reperire, curandone altresì l'annotamento a margine dell'atto di matrimonio.

Nella documentazione d'ufficio non erano presenti il certificato di residenza storico e di famiglia dei debitori esecutati, che lo scrivente ha richiesto e acquisito presso i relativi Uffici Comunali.

**L'atto di pignoramento** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli nord Aversa in data 15/11/2017, rep. n. 12188, trascritto in data 22/12/2017 ai nn. 55988/43514 e successivo pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 14/10/2022, rep. n. 4186, trascritto in data 03/11/2022 ai nn. 52848/40462, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] e a favore di [REDACTED] con [REDACTED] e contro [REDACTED], nata in [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] grava sui seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 783, ubicato in via Enrico de Nicola n. 3 edificio 1 lotto B scala A piano terra int. 1;
- Box auto censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 814, ubicato in via Enrico de Nicola n. 3 edificio 1 lotto B scala A piano S1 int. 1.

**Il pignoramento è stato azionato in virtù di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato dal Notaio Raffaele Orsi in data 23/03/2009 rep. 95782 racc. 56646, iscrizione nn. 15617/3693 del 26/03/2009.**

Dalle visure catastali effettuate l'attuale proprietario degli immobili risulta la sig.ra [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, anche se, dalle verifiche effettuate dallo scrivente, al momento della stipula della compravendita il sig. [REDACTED] risultava sposato con la Sig.ra [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Tali beni sono pervenuti all'esecutata in virtù del seguente titolo:

**Atto di compravendita, del 23/03/2009, rep. n. 95781/56645, in Notar Raffaele Orsi da Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 26/03/2009 ai nn. 15616/9960 da potere di [REDACTED] con [REDACTED] alla [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli [REDACTED].**





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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni oggetto di pignoramento consistono nella piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione e un box auto ubicati rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n. 3 “Parco Aurora” (ex Parco ████████) edificio B1.

Dal punto di vista catastale gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 783 (abitazione) e sub. 814 (box auto).

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato che contiene le unità immobiliari oggetto di pignoramento è ubicato nell'area nord-est del territorio comunale e rientra in zona C 167 (zona P.E.E.P.) del vigente Piano Regolatore Generale.

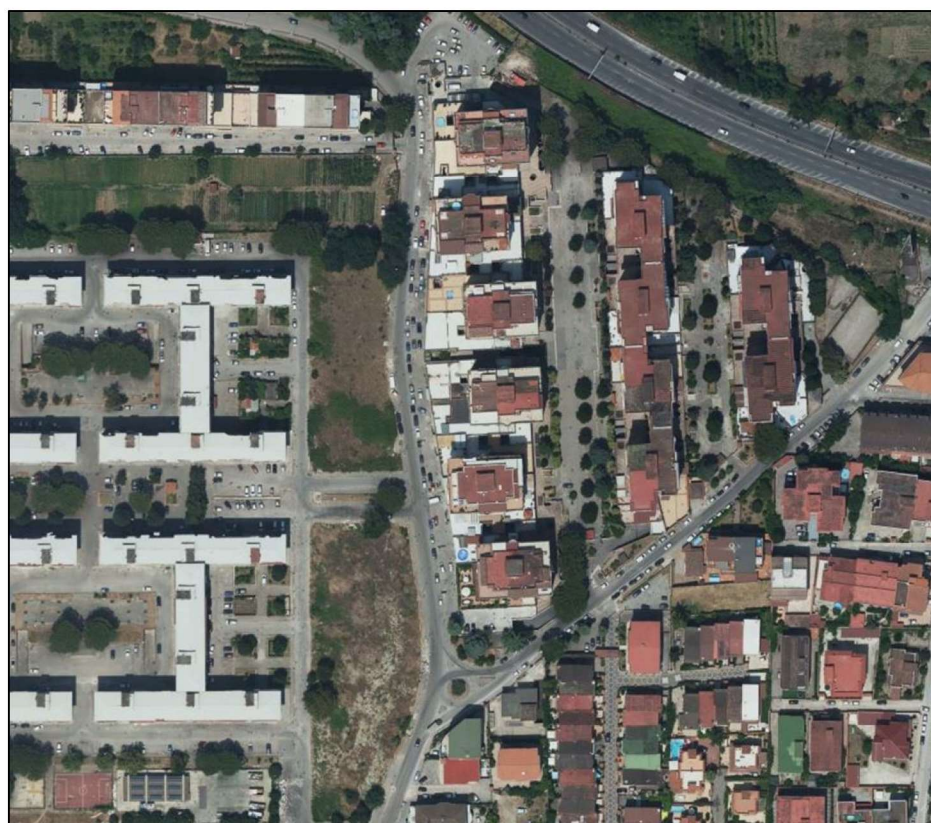




Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, si riporta l'estratto di mappa catastale e l'immagine satellitare estrapolata da Google Maps.



**Estratto di mappa catastale Foglio 54, particella 30**

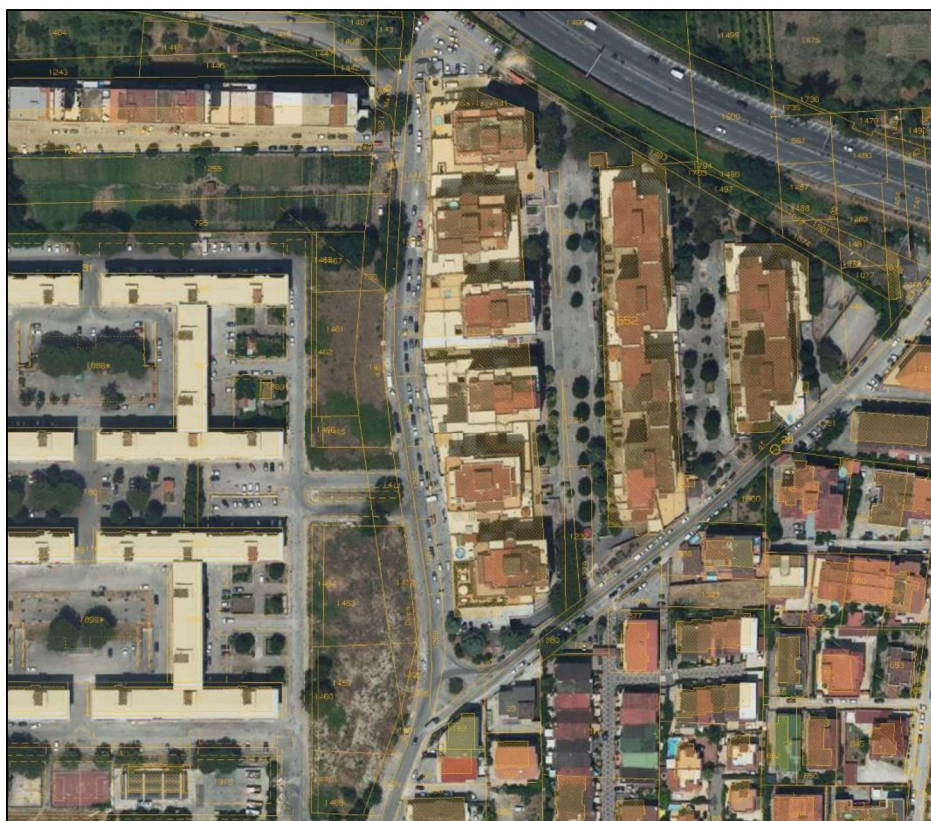


**Ortofoto Google Maps**





Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con le immagini satellitari, si verifica la perfetta rispondenza dell'ubicazione dei cespiti pignorati.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale (giallo) – Ortofoto Google Maps

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il diritto di piena proprietà dell'esecutata derivante da atto di compravendita del 23 marzo 2009.

Per garantire una maggiore appetibilità commerciale dei beni, ai fini della definizione dei lotti di vendita, si ritiene utile costituire un unico lotto così definito:

#### **LOTTO DI VENDITA:**

**Piena ed intera proprietà degli immobili siti in Melito di Napoli (NA) alla via Enrico de Nicola n. 3 "Parco Aurora" edificio B1, consistenti in un appartamento ubicato al piano terra censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, particella 1552 sub 783 e in un box auto ubicato al piano S1 censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, particella 1552 sub 814.**





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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima

### • Cenni storici e caratteristiche dell'area di ubicazione

Melito di Napoli è un comune italiano di circa 38.000 abitanti della città metropolitana di Napoli. Situato a nord ai limiti dei quartieri di Scampia e Secondigliano, è di fatto inglobato nella periferia settentrionale della metropoli partenopea.

I documenti storici raccolti accostano l'origine del nome di Melito a quello dell'antica Mellano.





Federico II dichiarò Melito casale di Napoli, insieme ad altri paesi che sorgevano intorno alla città e fino al 1800 Melito veniva chiamata Casale di Napoli.

Dal punto di vista infrastrutturale, Melito è attraversata dalla ex Strada statale 7 bis di Terra di Lavoro e dalla Circumvallazione Esterna di Napoli che attraversa il comune per poi condurre al Lago Patria (Giugliano). L'Asse Mediano collega Melito con i principali centri dell'hinterland, mentre l'Asse Perimetrale di Melito-Scampia, connessa all'Asse Mediano, collega Melito con la zona settentrionale del capoluogo (Scampia, Chiaiano, Capodichino-Secondigliano).

Fra il 1882 e il 1959 la località era servita dalla tranvia Napoli-Aversa/Giugliano, gestita a cura della SATP.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate nell'area nord-est del territorio comunale e rientranti in zona C 167 (zona P.E.E.P.) del vigente Piano Regolatore Generale, a destinazione prevalentemente residenziale e a poca distanza dal centro cittadino.

L'area circostante si mostra urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi, pubblica illuminazione e con possibilità di parcheggio delle auto (gratuito). I principali servizi pubblici quali scuole, uffici comunali ecc., sorgono a breve distanza dai beni (in particolare gli Uffici Comunali siti in via S. Di Giacomo, a circa 300 m.), raggiungibili mediante l'impiego di un veicolo motorizzato (scuole, ecc.) o a piedi (uffici comunali). Nelle vicinanze, invece, sulla via principale S.P.7bis (via Appia – via Roma), sono dislocate le maggiori attività commerciali (supermarket, bar, farmacie ecc).

#### • Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive

L'intero complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco ██████████), risale alla metà degli anni '90, ed è costituito da 12 corpi di fabbrica multipiano, suddivisi in 3 lotti principali contraddistinti con le lettere "A", "B" e "C".

I beni oggetto del procedimento rientrano nel lotto "A", sub lotto "F" composto, a sua volta, da 6 corpi di fabbricati distinti (A1, A2, A3, A4, A5 e A6). Ognuno dei 6 edifici, uguali tra loro, è costituito da due piani interrati adibiti ad autorimessa (S1 e S2), un piano terra parzialmente adibito a porticato, 6 piani fuori terra destinati a residenze e un settimo piano destinato a piano attico.



Sono stati edificati con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile bicolore (giallo e grigio).

Al momento del sopralluogo, le facciate, ma più in generale l'intero

fabbricato, si presentava in ordinario stato manutentivo, caratterizzato da evidenti segni di vetustà, dovuti alla limitata manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

I beni oggetto della presente relazione sono parte integrante del sesto fabbricato a sinistra per chi entra nel Parco, avente accesso dal viale comune principale, dalla pubblica via E. De Nicola.





Prima di descrivere la consistenza dei beni staggiati, si ritiene opportuno specificare le seguenti definizioni:

- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di muratura e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme Tecniche per la determinazione delle superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'allegato C del suddetto DPR.

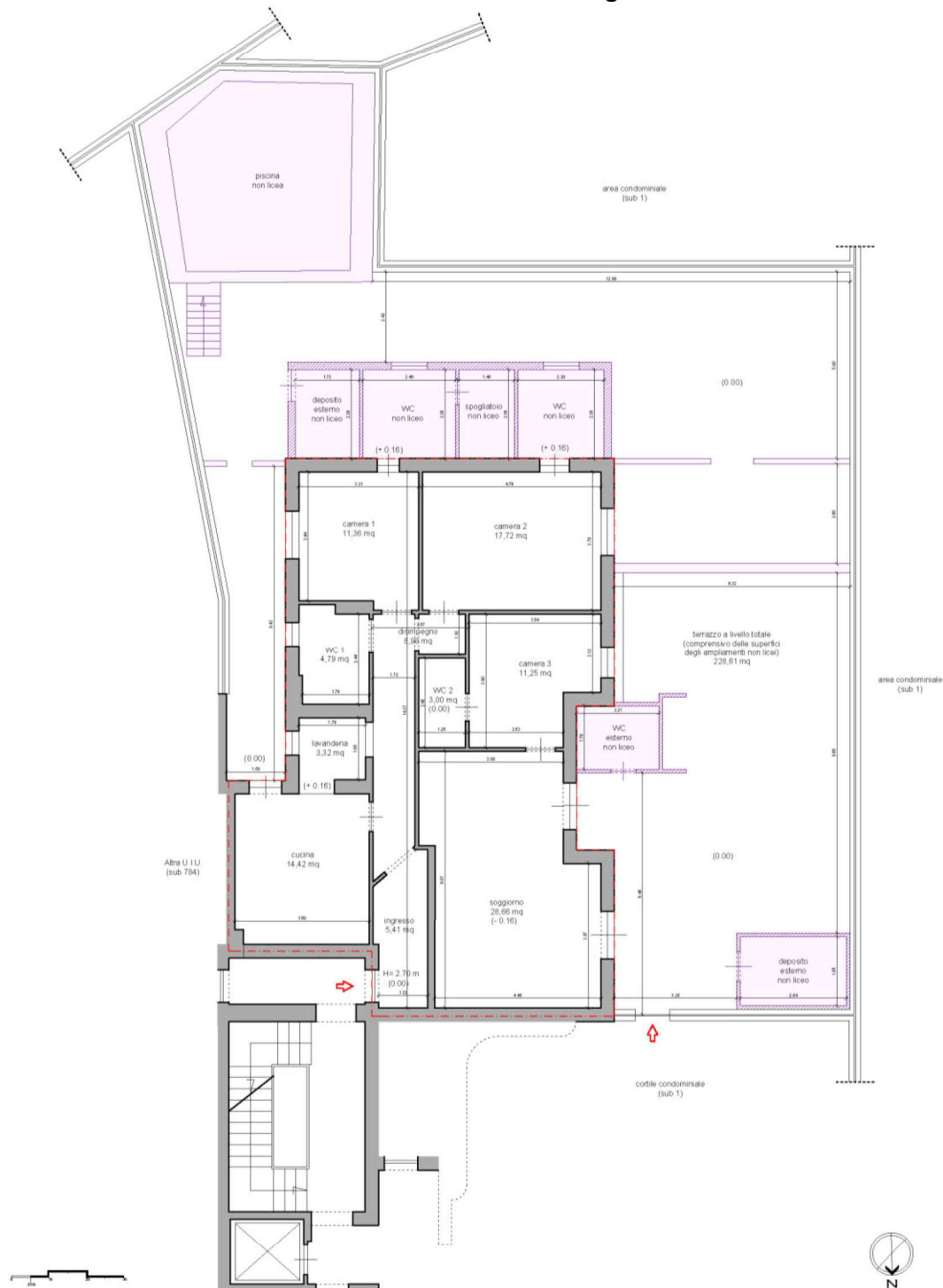
| GRUPPI DI CATEGORIE<br>DPR 138/1998   | CATEGORIE ATTUALI   | CALCOLO SUPERFICIE<br>(ALLEGATO C, DPR 138/1998)   |
|---|---|--|
| <b>R</b><br><i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A/1 - Abitazioni di tipo signorile</li> <li>▪ A/2 - Abitazioni di tipo civile</li> <li>▪ A/3 - Abitazioni di tipo economico</li> <li>▪ A/4 - Abitazioni di tipo popolare</li> <li>▪ A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare</li> <li>▪ A/6 - Abitazioni di tipo rurale</li> <li>▪ A/7 - Abitazioni in villini</li> <li>▪ A/8 - Abitazioni in ville</li> <li>▪ A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico</li> <li>▪ A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi</li> <li>▪ C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse</li> </ul> | <b>Somma della superficie dei:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</li> <li>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</li> <li>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</li> <li>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;</li> <li>e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</li> </ul> |
| <b>P</b><br><i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari</li> <li>▪ B/2 - Case di cura e ospedali</li> <li>▪ B/3 - Prigioni e riformatori</li> <li>▪ B/4 - Uffici pubblici</li> <li>▪ B/5 - Scuole e laboratori scientifici</li> <li>▪ B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie</li> <li>▪ B/7 - Cappelle ed oratori</li> </ul>  | <b>Somma della superficie dei:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</li> <li>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</li> <li>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%;</li> <li>d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</li> </ul>  |
| <b>T</b><br><i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A/10 - Uffici e studi privati</li> <li>▪ B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate</li> <li>▪ C/1 - Negozi e botteghe</li> <li>▪ C/2 - Magazzini e locali di deposito</li> <li>▪ C/3 - Laboratori per arti e mestieri</li> <li>▪ C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi</li> <li>▪ C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative</li> <li>▪ C/7 - Tettoie chiuse o aperte</li> </ul>  | <b>Somma della superficie dei:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</li> <li>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</li> <li>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</li> <li>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</li> </ul>  |



**Descrizione del lotto unico:****APPARTAMENTO****• Dati reali**

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un **appartamento** sito al piano terra di uno stabile per civili abitazioni edificato su 3 livelli fuori terra, ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA), alla via Enrico de Nicola n. 3 "Parco Aurora" scala "B1".

Per una migliore descrizione della sua consistenza metrica attuale si riporta la planimetria dello stato dei luoghi, nella quale sono campiti in viola gli ampliamenti eseguiti illecitamente.

**Planimetria dello stato dei luoghi**

## • Descrizione tipologia e natura del bene, calcolo superfici

- L'appartamento ha una consistenza catastale di 8 vani;
- La categoria catastale attribuita è conforme all'attuale destinazione (civile abitazione);
- Il cespite è composto da 4 vani più accessori, la superficie utile interna è di circa 108,91 mq con un'altezza di circa 2,70 m;

| DESTINAZIONE D'USO            | Superficie utile   | Superficie non residenziale |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------------|
|                               | [ m <sup>2</sup> ] | [ m <sup>2</sup> ]          |
| Ingresso                      | 5,41               |                             |
| Soggiorno                     | 28,66              |                             |
| Disimpegno                    | 8,98               |                             |
| Cucina                        | 14,42              |                             |
| WC 1                          | 4,79               |                             |
| WC 2                          | 3,00               |                             |
| Lavanderia                    | 3,32               |                             |
| Camera 1                      | 11,36              |                             |
| Camera 2                      | 17,72              |                             |
| Camera 3                      | 11,25              |                             |
| Terrazzo a livello            |                    | 228,61                      |
| <b>Totale [m<sup>2</sup>]</b> | <b>108,91</b>      | <b>228,61</b>               |

- **La superficie commerciale complessiva è stata determinata con l'ausilio dei criteri generali del DPR 138/1998 ed è pari a circa 158,78 mq.**
- Nel calcolo delle superfici esterne gli ampliamenti (evidenziati in viola) realizzati sul terrazzo a livello essendo chiaramente volumi non licei (di cui è prevista la rimozione), sono stati calcolati come area non residenziale.

## • Descrizione e caratteristiche del bene

- Attualmente l'immobile si presenta frazionato in due unità abitative distinte, una composta da ingresso con ampio terrazzo a livello – in parte coperto - con sovrastanti wc e ripostiglio, cucina-salotto, camera da letto con bagno; l'altra composta da ingresso, corridoio, cucina con lavanderia e terrazzo a livello, bagno e due camere da letto ciascuna con bagno interno.
- Mentre la porzione di abitazione più piccola si presenta in discrete condizioni di manutenzione, La porzione di abitazione più grande si presenta in mediocri condizioni.
- Nel complesso l'esposizione e la luminosità, si possono considerare sufficienti, in relazione all'orientamento e alle dimensioni dei singoli ambienti.





## • Finiture

Le finiture interne dell'appartamento possono considerarsi di un livello discreto, in particolare:

- Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo;
- Gli infissi interni sono stati realizzati in legno tamburato;
- La porta d'ingresso è del tipo a unico battente, dotata di blindatura e serratura di sicurezza (per accedere all'immobile in sede di accesso la blindatura è stata forzata);
- La pavimentazione ed i rivestimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato;
- Le pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate con colori chiari.

## • Impianti

- Sono presenti l'impianto del gas, elettrico, telefonico, citofonico, tutti con canaline sottotraccia.
- Nello specifico l'ACS ed il riscaldamento sono assicurati da caldaia autonoma esterna ubicata sul terrazzo;

A seguito dei controlli effettuati non si rileva la presenza di certificazioni di conformità alle norme vigenti degli impianti e pertanto, occorre predisporre una verifica impiantistica ed eventuale adeguamento, da effettuarsi a cura di una ditta specializzata e qualificata.

**L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in € 300,00.**

## • Stato di manutenzione

Le condizioni generali del cespite possono ritenersi nel complesso mediocri e commisurate al grado di usura e vetustà.

In particolare si ritiene opportuno evidenziare che l'immobile è stato oggetto di severe problematiche di natura infiltrativa dovute essenzialmente alla costruzione non licea della vasca esterna ad uso piscina realizzata sul terrazzo a livello.

Le parti comuni del fabbricato, ove è ubicato l'immobile, si presentano anch'esse in scarse condizioni di manutenzione.

## • Confini dell'immobile

Il cespite confina a Nord con cortile comune, locale condominiale e il corpo scale, ad Est con altra U.I.U. (sub 784), ad Ovest con area condominiale e a Sud con area condominiale e rampa di accesso piano S1.

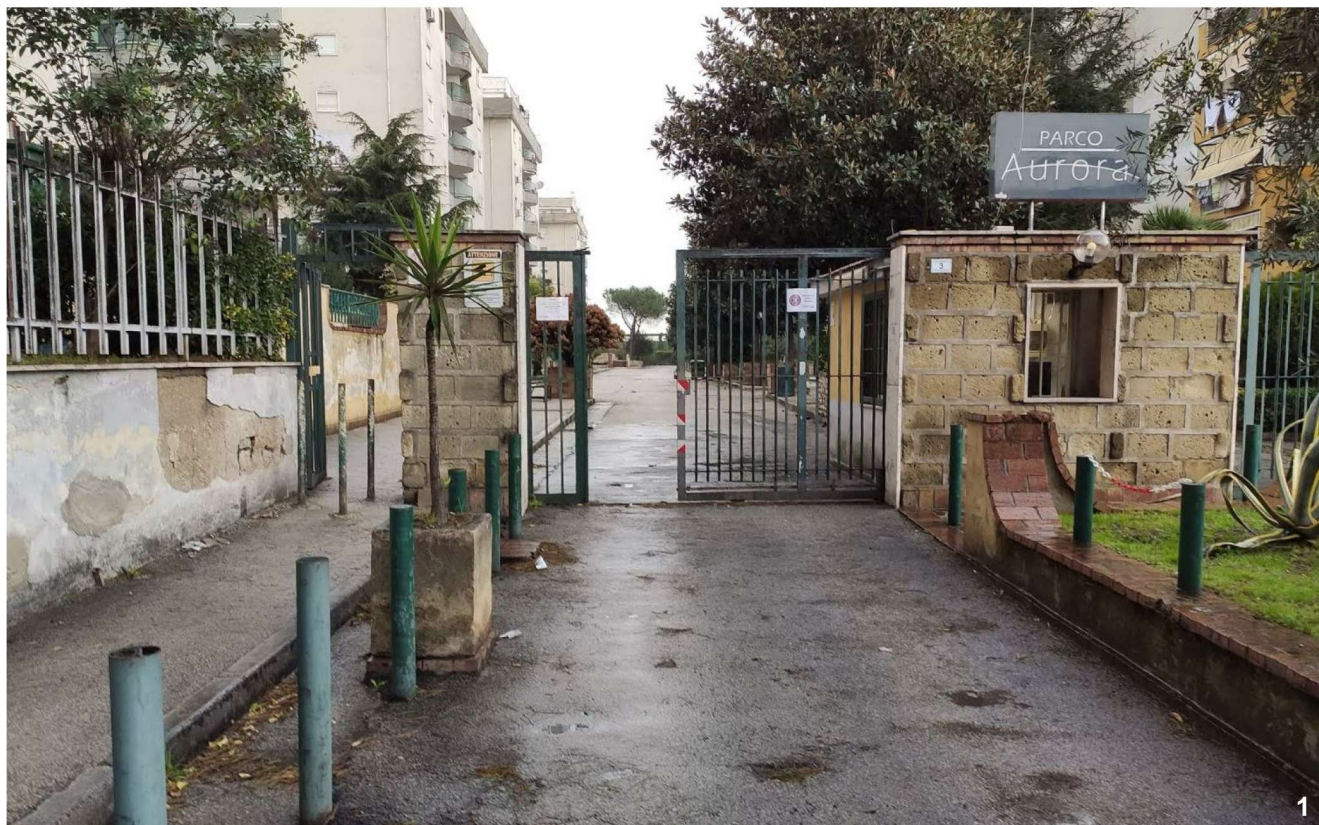
## • Stato di occupazione dell'immobile

In sede d'ispezione lo scrivente ha accertato che il bene attualmente risulta occupato dalla debitrice eseguita.





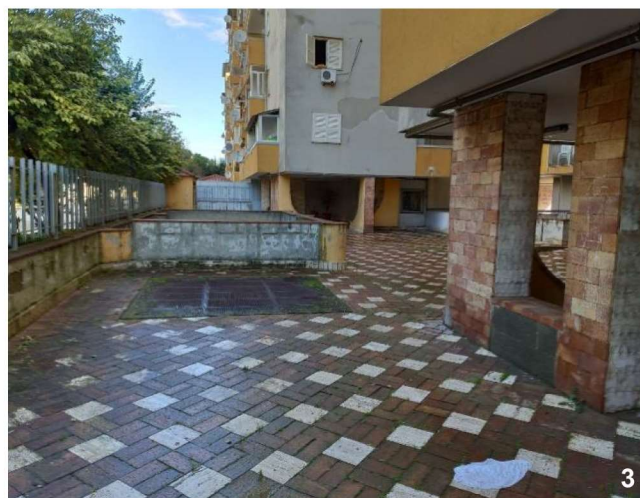
• Documentazione fotografica dello stato dei luoghi



1



2



3



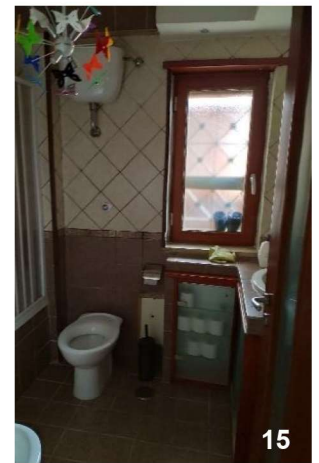
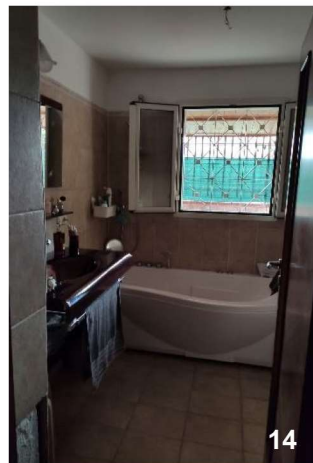
4



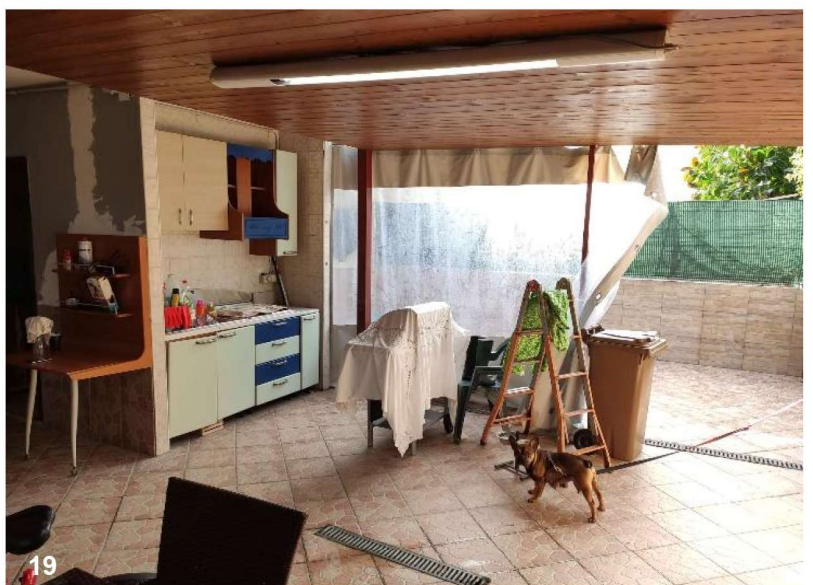
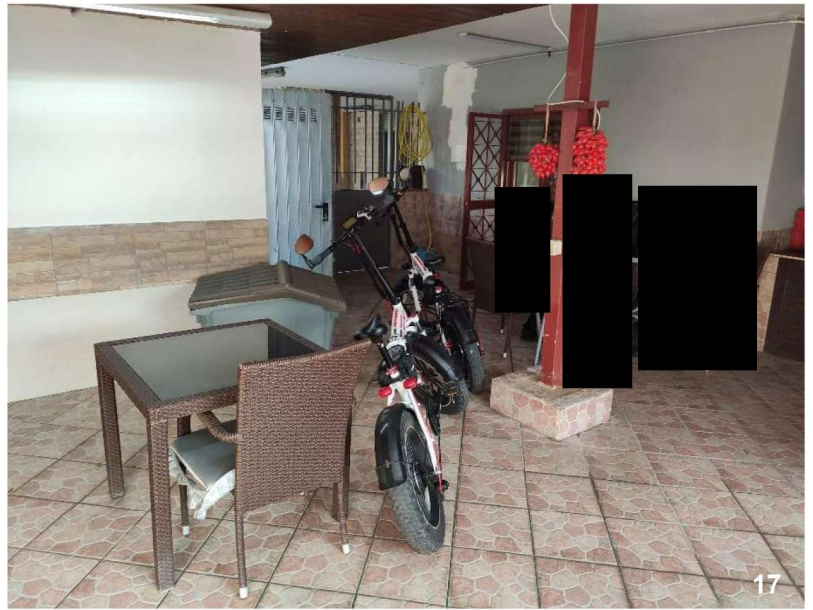
5













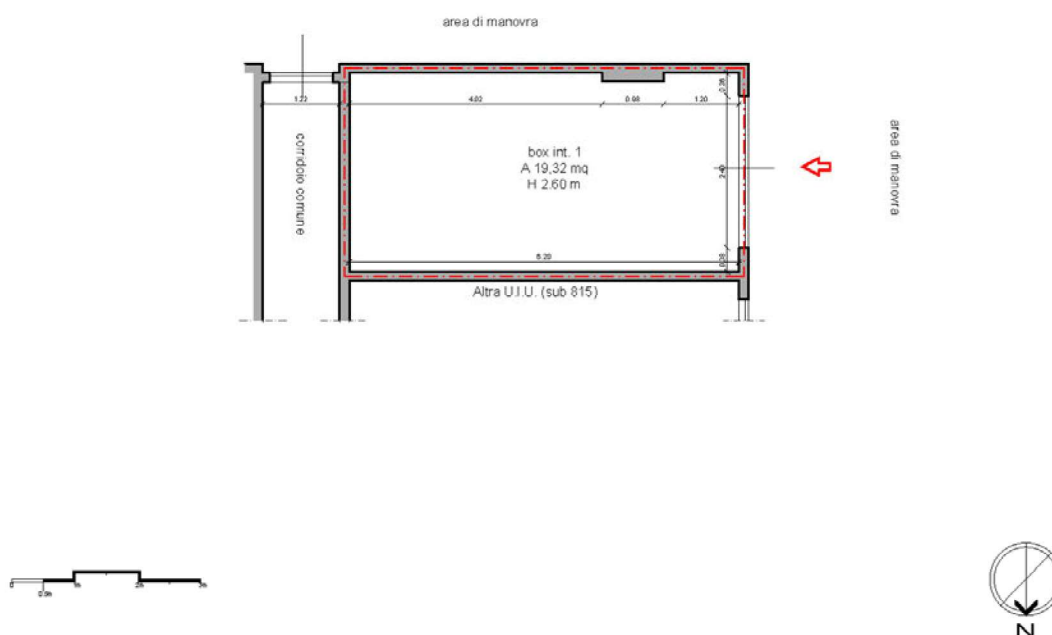
## BOX AUTO

### • Dati reali

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un box auto censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 814, ubicato in via Enrico De Nicola n. 3. "Parco Aurora" scala "B1" Int. 1 Piano S1.

Per una migliore descrizione della sua consistenza metrica attuale si riporta la planimetria dello stato dei luoghi.

### Planimetria dello stato dei luoghi



### • Tipologia e natura del bene, calcolo superfici

- Il cespite ha una consistenza catastale di circa 21 mq;
- La categoria catastale attribuita è conforme all'attuale destinazione (box auto);
- La superficie utile interna è di circa 19,32 mq invece la sua altezza utile è di circa 2,61 m;
- La superficie commerciale complessiva è pari a circa 20,88 mq.

### • Descrizione

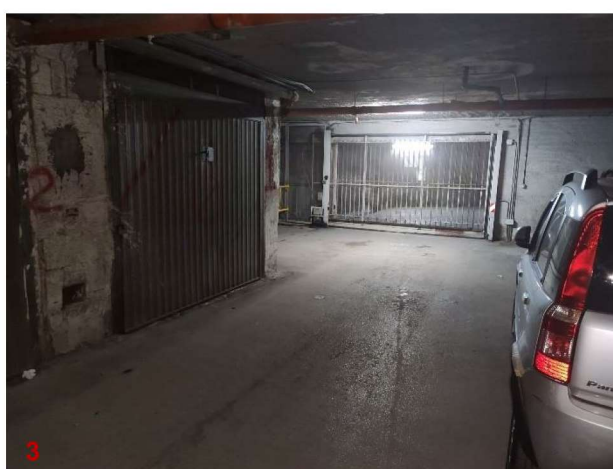
Il bene staggito, identificato con l'interno n. 1, è ubicato al piano S1 del fabbricato. È possibile accedere all'area di manovra prospiciente il box attraversando il corridoio pedonale interno contiguo al corpo scale oppure attraverso la rampa di accesso carrabile sulla pubblica via.

Le condizioni generali di manutenzione sono da considerarsi sufficienti, anche se sia le pareti che il soffitto del locale non risultano intonacati.

Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti alla normativa vigente, pertanto, occorre predisporre una verifica e/o adeguamento impiantistico.



## • Documentazione fotografica



## • Confini

L'unità immobiliare confina a Sud e Ovest con area di manovra, a Nord con altra U.I.U. (sub 815) e infine a Est con corridoio interno comune.

## • Pertinenze

Sono accessori e parti comuni dell'immobile il suolo su cui sorge l'edificio, l'ossatura in c.a., i muri di tompagno tra i pilastri perimetrali, i muri di sostegno e maestri, la rete fognaria, le condutture idriche di alimentazione principale, le facciate esterne, tutti gli impianti ad uso e godimento comune, le discese fecali fino al raccordo con altri rami o con il collettore principale, la scala con i pianerottoli, i lastrici solari e l'area di manovra ai piani seminterrati.

## • Stato di occupazione dell'immobile

In occasione del sopralluogo effettuato lo scrivente ha accertato che il bene staggito attualmente risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.





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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

**• RIFERIMENTI CATASTALI****Ricostruzione della storia catastale dell'appartamento:**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Catasto Fabbricati | Comune di MELITO DI NAPOLI<br>Provincia di Napoli |
|--------------------|---|

**Intestati:**

|   |   |
|---|---|
| 1 | Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |
|---|---|



**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N.               | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |   | Rendita  | DATI DERIVANTI DA   |
|------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|----------|---|
|                  | Sezione Urbana      | Foglio   | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                  |          |   |
| 1                |                     | 1  | 1552       | 783 |                     |            | A/2       | 5      | 8 vani      | Totale: 160mq<br>Totale escluse aree scoperte: 130 mq | € 681,72 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b> |                     | VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 piano: T interno: 1 scala: A lotto: B edificio: 1; |            |     |                     |            |           |        |             |   |          |   |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2004**

| N.               | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | Rendita  | DATI DERIVANTI DA  |
|------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--|
|                  | Sezione Urbana      | Foglio   | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |          |  |
| 1                |                     | 1  | 1552       | 783 |                     |            | A/2       | 5      | 8 vani      |                      | € 681,72 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2004 protocollo n. NA0275596 in atti dal 20/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12207.1/2004) |
| <b>Indirizzo</b> |                     | VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 piano: T interno: 1 scala: A lotto: B edificio: 1; |            |     |                     |            |           |        |             |                      |          |  |

**Situazione degli intestati dal 17/05/2004**

| N.               | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | Rendita  | DATI DERIVANTI DA   |
|------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|---|
|                  | Sezione Urbana      | Foglio   | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |          |   |
| 1                |                     | 1  | 1552       | 783 |                     |            | A/2       | 5      | 8 vani      |                      | € 681,72 | VARIAZIONE del 17/05/2004 protocollo n. NA0264040 in atti dal 17/05/2004 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 11373.1/2004) |
| <b>Indirizzo</b> |                     | VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 piano: T interno: 1 scala: A lotto: B edificio: 1; |            |     |                     |            |           |        |             |                      |          |   |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/1998**

| N.               | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |                      |        |             |                      | Rendita | DATI DERIVANTI DA  |
|------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|----------------------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
|                  | Sezione Urbana      | Foglio   | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria            | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |         |  |
| 1                |                     | 1  | 1552       | 783 |                     |            | in corso di costruz. |        |             |                      |         | COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n.6900.1/1998) |
| <b>Indirizzo</b> |                     | CUPA SANT ANTIMO n. SC piano: T interno: 1 scala: A lotto: B |            |     |                     |            |                      |        |             |                      |         |  |

**Situazione degli intestati dal 23/03/2009**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE |  | DRITTI E ONERI REALI                                |  |
|--------------------------|-----------------|--|----------------|--|---|--|
| 1                        |                 |  |                |  | Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |  |
| <b>Dati derivanti da</b> |                 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/03/2009 Repertorio n.: 95781 Rogante: ORSI RAFFAELE<br>Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9960.1/2009) |                |  |   |  |

**Situazione degli intestati dal 11/07/2007**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI |   | CODICE FISCALE |  | DRITTI E ONERI REALI                 |  |
|--------------------------|-----------------|---|----------------|--|--------------------------------------|--|
| 1                        |                 |   |                |  | Proprietà per 1/1 fino al 23/03/2009 |  |
| <b>Dati derivanti da</b> |                 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/07/2007 Repertorio n.: 85259 Rogante: FERRARA MARIO<br>Sede: POZZUOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 25072.1/2007) |                |  |                                      |  |

**Situazione degli intestati dal 12/01/2007**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI |   | CODICE FISCALE |  | DRITTI E ONERI REALI                 |  |
|--------------------------|-----------------|---|----------------|--|--------------------------------------|--|
| 1                        |                 |   |                |  | Proprietà per 1/1 fino al 12/01/2007 |  |
| <b>Dati derivanti da</b> |                 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Repertorio n.: 84293 Rogante: FERRARA MARIO<br>Sede: POZZUOLI Registrazione: Sede: CESSIONE DI D RITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 2346.1/2007) |                |  |                                      |  |

**Situazione degli intestati dal 17/06/2004**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI |   | CODICE FISCALE |  | DRITTI E ONERI REALI                 |  |
|--------------------------|-----------------|---|----------------|--|--------------------------------------|--|
| 1                        |                 |   |                |  | Proprietà per 1/1 fino al 12/01/2007 |  |
| <b>Dati derivanti da</b> |                 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/06/2004 Repertorio n.: 77609 Rogante: FERRARA MARIO<br>Sede: POZZUOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22906.1/2004) |                |  |                                      |  |

**Situazione degli intestati dal 08/04/1998**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE |  | DRITTI E ONERI REALI         |  |
|--------------------------|-----------------|--|----------------|--|------------------------------|--|
| 1                        |                 |  |                |  | Proprietà fino al 17/06/2004 |  |
| <b>Dati derivanti da</b> |                 | COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 Registrazione: (n. 6900.1/1998) |                |  |                              |  |

**Ricostruzione della storia catastale del box auto:**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Catasto Fabbricati</b> | Comune di MELITO DI NAPOLI<br>Provincia di Napoli |
|---------------------------|---|



**Intestati:**

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1 |  | Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |
|---|--|---|

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N. DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO  |            |           |        |             |                      |         | DATI DERIVANTI DA   |
|------------------------|--------|------------|-----|--|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---|
| Sezione Urbana         | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.   | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |   |
| 1                      | 1      | 1552       | 814 |  |            | C/6       | 4      | 21 mq       | Totale: 22 mq        | € 41,21 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>       |        |            |     | VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 piano: S1 interno: 1 scala: A lotto: B edificio: 1 |            |           |        |             |                      |         |   |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2004**

| N. DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO  |            |           |        |             |                      |         | DATI DERIVANTI DA  |
|------------------------|--------|------------|-----|--|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
| Sezione Urbana         | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.   | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |  |
| 1                      | 1      | 1552       | 814 |  |            | C/6       | 4      | 21 mq       |                      | € 41,21 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2004 protocollo n. NA0275596 in atti dal 20/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12241.1/2004) |
| <b>Indirizzo</b>       |        |            |     | VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 piano: S1 interno: 1 scala: A lotto: B edificio: 1 |            |           |        |             |                      |         |  |

**Situazione degli intestati dal 17/05/2004**

| N. DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO  |            |           |        |             |                      |         | DATI DERIVANTI DA   |
|------------------------|--------|------------|-----|--|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---|
| Sezione Urbana         | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.   | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |   |
| 1                      | 1      | 1552       | 814 |  |            | C/6       | 4      | 21 mq       |                      | € 41,21 | VARIAZIONE del 17/05/2004 protocollo n. NA0264040 in atti dal 17/05/2004 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 11373.1/2004) |
| <b>Indirizzo</b>       |        |            |     | VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 piano: S1 interno: 1 scala: A lotto: B edificio: 1 |            |           |        |             |                      |         |   |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/1998**

| N. DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO   |            |                      |        |             |                      |         | DATI DERIVANTI DA  |
|------------------------|--------|------------|-----|---|------------|----------------------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
| Sezione Urbana         | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.  | Micro Zona | Categoria            | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |  |
| 1                      | 1      | 1552       | 814 |   |            | in corso di costruz. |        |             |                      |         | COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n.6900.1/1998) |
| <b>Indirizzo</b>       |        |            |     | CUPA SANT ANTIMO n. SC piano: S1 interno: 1 scala: A lotto: B |            |                      |        |             |                      |         |  |

**Situazione degli intestati dal 23/03/2009**

| N.  | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE |  | D RITTI E ONERI REALI                               |  |
|---|-----------------|--|----------------|--|---|--|
| 1   |                 |  |                |  | Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |  |
| Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/03/2009 Repertorio n.: 95781 Rogante: ORSI RAFFAELE Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9960.1/2009) |                 |  |                |  |   |  |

**Situazione degli intestati dal 11/07/2007**

| N.   | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE |  | D RITTI E ONERI REALI                |  |
|--|-----------------|--|----------------|--|--------------------------------------|--|
| 1  |                 |  |                |  | Proprietà per 1/1 fino al 23/03/2009 |  |
| Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/07/2007 Repertorio n.: 85259 Rogante: FERRARA MARIO Sede: POZZUOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 25072.1/2007) |                 |  |                |  |                                      |  |

**Situazione degli intestati dal 12/01/2007**

| N.   | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE |  | D RITTI E ONERI REALI                |  |
|--|-----------------|--|----------------|--|--------------------------------------|--|
| 1  |                 |  |                |  | Proprietà per 1/1 fino al 11/07/2007 |  |
| Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Repertorio n.: 84293 Rogante: FERRARA MARIO Sede: POZZUOLI Registrazione: Sede: CESSIONE DI D RITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 2346.1/2007) |                 |  |                |  |                                      |  |

**Situazione degli intestati dal 17/06/2004**

| N.   | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE |  | D RITTI E ONERI REALI                |  |
|--|-----------------|--|----------------|--|--------------------------------------|--|
| 1  |                 |  |                |  | Proprietà per 1/1 fino al 12/01/2007 |  |
| Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/06/2004 Repertorio n.: 77609 Rogante: FERRARA MARIO Sede: POZZUOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22906.1/2004) |                 |  |                |  |                                      |  |

**Situazione degli intestati dal 08/04/1998**

| N.   | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE |  | D RITTI E ONERI REALI        |  |
|--|-----------------|--|----------------|--|------------------------------|--|
| 1  |                 |  |                |  | Proprietà fino al 17/06/2004 |  |
| Dati derivanti da COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 Registrazione: (n. 6900.1/1998) |                 |  |                |  |                              |  |

**Ricostruzione della storia catastale dell'aria di sedime:**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Catasto Terreni</b> | Comune di MELITO DI NAPOLI<br>Provincia di Napoli |
|------------------------|---|

**Area di enti urbani e promiscui dal 27/06/2003**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |                              |        |            | DATI DERIVANTI DA |  |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|------------------------------|--------|------------|-------------------|--|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz.               | Qualità Classe | Superficie (mq)<br>ha are ca | Deduz. | Reddito    |                   |  |
|    |                     |            |     |                     |                |                              |        | Domenicale | Agrario           |  |
| 1  | 1                   | 1552       |     | -                   | ENTE URBANO    | 2 70 88                      |        |            |                   | TPO MAPPALE del 16/04/1996 protocollo n. NA0122323 in atti dal 25/03/2014 IST. 109925/14 (n.159023.1/1996) |

Il fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, Particella 1552, qualità ENTE URBANO di ha2 are70 ca88 (27.088 mq). Questa deriva dall'unione delle particelle 16 (33are 87ca), 121 (16are 54ca), 280 (5are 76ca), 446 (5are 26ca), 684 (5are 75ca), 685 (2are 35ca), 1223 (21are 11ca), 1224 (2are 50ca), 1225 (2are 88ca), 1227 (5are 20ca), 1228 (25are 36ca), 1230 (3are 72ca), 1235 (0are 11ca), 1236 (6are 71ca), 1237 (2are 41ca), 1238 (7are 46ca), 1239 (25are 54ca), 1260 (28are 86ca), 1262 (13are 64ca), 1264 (13are 64ca), 1266 (13are 64ca), 1268 (13are 64ca), 1270 (14are 68ca).

In particolare, in virtù di frazionamento del 19/02/1992:

- le particelle 1223, 1224 e 1225 sono derivate dalla particella 11;
- le particelle 1127 e 1128 sono derivate dalla particella 172;
- la particella 1230 è derivata dalla particella 122;
- le particelle 1235, 1236 e 1237 sono derivate dalla particella 174;
- le particelle 1238 e 1239 sono derivate dalla particella 12;
- la particella 1260 è derivata dalla particella 72;
- la particella 1262 è derivata dalla particella 124;
- la particella 1264 è derivata dalla particella 125;
- la particella 1266 è derivata dalla particella 126;
- la particella 1270 è derivata dalla particella 128;
- le particelle 684 e 685 sono derivate dalla particella 280;
- la particella 446 è derivata dalla particella 279;

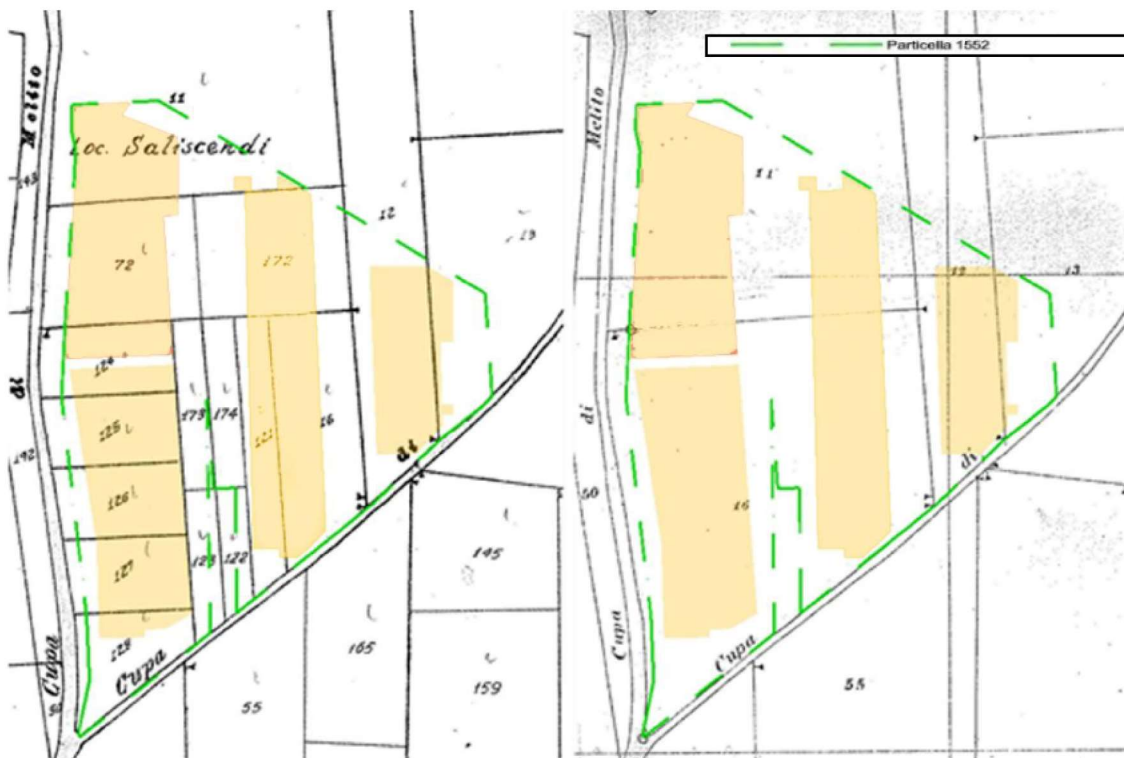




così distinte all'impianto meccanografico del 22/11/1972.



Estratto attuale della mappa catastale



Estratto della mappa di revisione

Mappa impianto

**Visionata la documentazione catastale, si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e al negozio di acquisto.**

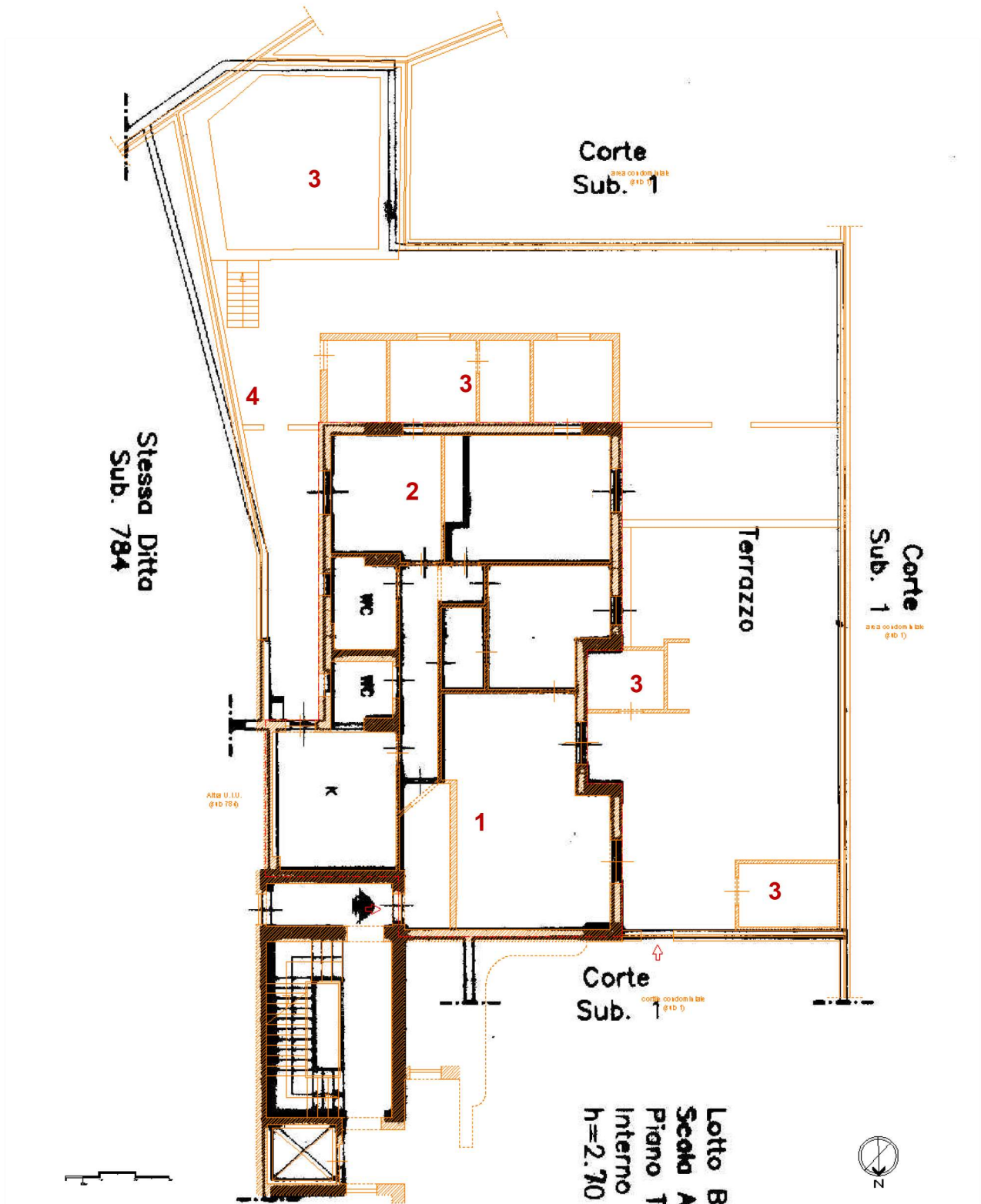


## DIFFORMITÀ TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate notevoli difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali che sono state evidenziate attraverso la sovrapposizione dei grafici.

### APPARTAMENTO

Sovrapposizione planimetria catastale e stato dei luoghi (arancione)

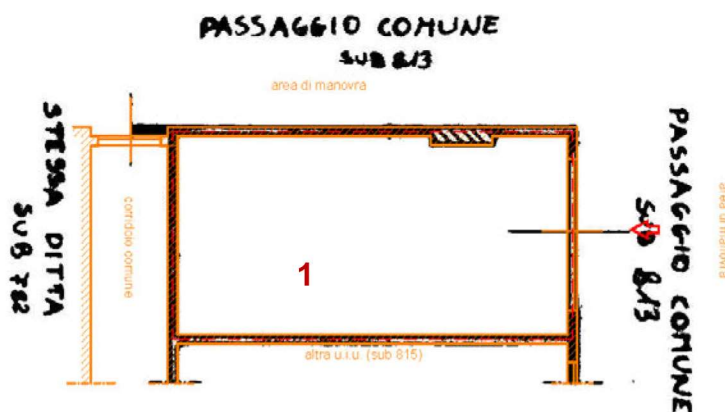


**Elenco difformità:**

1. Frazionamento in due U.I.U. non liceo;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni;
3. Ampliamenti e superfetazioni eseguite in assenza di regolare titolo autorizzativo;
4. Diversa conformazione della sagoma del terrazzo.

**BOX AUTO**

Sovrapposizione planimetria catastale e stato dei luoghi (arancione)



h = 2,30 mt

BOX N° 1

PIANO S/1

LOTTO B

SCALA A

**Elenco difformità:**

1. Diversa altezza rilevata.

Per regolarizzare le difformità riscontrate occorre eseguire gli aggiornamenti catastali di entrambi i cespiti ad opera di tecnico abilitato, previo ottenimento dei titoli autorizzativi urbanistico-edilizi descritti in risposta al quesito 6 necessari per il ripristino delle condizioni licee.

Il costo complessivo, per gli oneri per le schede DOCFA e per il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato, è pari ad € 1000,00.



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

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

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

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

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

**LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà degli immobili siti in Melito di Napoli (NA) alla via Enrico de Nicola n. 3 "Parco Aurora" (ex Parco \_\_\_\_\_) edificio B1, consistenti in un appartamento ubicato al piano terra int. 1 censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, particella 1552 sub 783 e in un box auto ubicato al piano S1 int. 1 censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, particella 1552 sub 814.**

**Il cespite appartamento confina a Nord con cortile comune, locale condominiale e il corpo scale, ad Est con altra U.I.U. (sub 784), ad Ovest con area condominiale e a Sud con area condominiale e rampa di accesso piano S1.**

**Il box auto confina a Sud e Ovest con area di manovra, a Nord con altra U.I.U. (sub 815) e infine a Est con corridoio interno comune.**

**L'intero complesso ricade in zona omogenea "C167" in ampliamento del vigente PRG edilizio. Esso è stato realizzato con Concessioni Edilizie n. 137/90, 138/90, 139/90, 140/90 e successive Concessione Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000; Per tali fabbricati risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 14/10/2001, prot. n. 22397.**

**Attualmente i grafici relativi al titolo autorizzativo attinenti al cespite appartamento non sono rintracciabili agli atti dell'Ufficio Tecnico, in quanto risultano smarriti.**

**Confrontando la planimetria catastale d'impianto del 17/05/2004 (variazione per ultimazione di fabbricato), si riscontrano difformità di diversa natura e genere.**

**I costi necessari per il ripristino dello stato liceo e la rimozione degli abusi riscontrati sono stati detratti al valore di stima.**

**Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.**

**I cespiti non sono conformi alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010. L'appartamento risulta occupato dalla debitrice esecutata, invece il box auto attualmente risulta occupato da terzi.**

**PREZZO BASE euro 152.000,00**





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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

### **Ipotesi particolari:**

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

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





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

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

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

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

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

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

**Dalla documentazione presente in atti e dalle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente presso i Pubblici Uffici, si rileva che entrambi gli immobili staggiti risultano in piena ed intera proprietà degli esecutati per una quota di ½ ciascuno.**

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli **esecutati** in virtù del seguente titolo:

- ❖ **Atto di compravendita, del 23/03/2009, rep. n. 95781/56645, in Notar Raffaele Orsi da Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 26/03/2009 ai nn. 15616/9960 da potere di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).**



Alla società [REDACTED], i beni staggiti sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- ❖ **atto di compravendita in data 11/07/2007, rep. n. 85259/30043, in Notar Mario Ferrara da Pozzuoli, trascritto il 12/07/2007 ai nn. 50773/25072 da potere di [REDACTED], con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).**

Alla società [REDACTED], i beni in staggiti sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- ❖ **atto di compravendita in data 12/01/2007, rep. n. 84293/29459, in Notar Mario Ferrara da Pozzuoli, trascritto il 16/01/2007 ai nn. 3373/2346 da potere di [REDACTED], con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).**

Alla società [REDACTED], i beni in staggiti sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- ❖ **atto di compravendita in data 17/06/2004, rep. n. 77609/26553, in Notar Mario Ferrara da Pozzuoli, trascritto il 28/06/2004 ai nn. 32022/22906 da potere di [REDACTED], con sede in [REDACTED], (C.F. [REDACTED]).**

Alla società [REDACTED], il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte i cespiti staggiti era così pervenuto:

**A.**

**TRASCRIZIONE N.17690/13421 del 24/05/1990** nascente da atto di convenzione in Notar Enrico Marra del 10/04/1990 a favore di [REDACTED] e contro il [REDACTED]. Diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 su area in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 particelle 72-124-125-126-127-128-123-173 per intero e porzioni delle particelle 11-122-174-172.

**TRASCRIZIONE N.21211/16026 del 22/06/1990** nascente da atto aggiuntivo di convenzione in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 a favore di [REDACTED] e contro il [REDACTED]. Il [REDACTED] concedeva alla [REDACTED] il diritto di proprietà su aree per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 particelle 72-124-125-126-127-128-123-173 per intero e porzioni delle particelle 11-122-174-172.

**TRASCRIZIONE N.22884/17384 del 11/06/1992** nascente da atto di convenzione integrativa in Notar Enrico Marra del 18/05/1992 a favore di [REDACTED] e contro il [REDACTED]. Premesso che con convenzione in Notar Enrico Marra del 10/04/1990 il Comune di Melito di Napoli concesse il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99, alla [REDACTED], su aree site in Melito di Napoli (NA); Premesso che con convenzione aggiuntiva in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 il Comune di Melito di Napoli rettificò il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 in piena proprietà; Ciò premesso, con detto si intende identificare correttamente le aree assegnate alla [REDACTED], e precisamente:



Foglio 1 part. 1270 (ex 128/B), part. 1268 (ex 127/B), part. 1266 (ex 126/B), part. 1264 (ex 125/B), part. 1262 (ex 124/B), part. 1260 (ex 72/B), part. 1231 (ex 123/A), part. 1233 (ex 173/A), 1226 (ex 172/A), part. 1232(ex 123/B), part. 1229(ex 122/A), part. 1234(ex 173/B), part.1236 (ex 174/B), part. 1235 (ex 174/A), part. 1227 (ex 172/B), part.1223 (ex 11/C) e part. 1224(ex 11/D).

## B.

**TRASCRIZIONE N.17691/13422 del 24/05/1990** nascente da atto di convenzione in notar Enrico Marra del 10/04/1990 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 su area in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 particelle 121-16 per intero e porzioni delle part.122-11-174-12-172.

**TRASCRIZIONE N.21210/16025 del 22/06/1990** nascente da atto aggiuntivo di convenzione in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Il Comune di Melito di Napoli concedeva alla [REDACTED], il diritto di proprietà su aree per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 particelle 121-16 per intero e porzioni delle part.122-11-174- 12-172.

**TRASCRIZIONE N.22885/17385 del 11/06/1992** nascente da atto di convenzione integrativa in Notar Enrico Marra del 18/05/1992 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Premesso che con convenzione in Notar Enrico Marra del 10/04/1990 il Comune di Melito di Napoli concesse il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99, alla [REDACTED], su aree site in Melito di Napoli (NA); Premesso che con convenzione aggiuntiva in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 il Comune di Melito di Napoli rettificò il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 in piena proprietà; Ciò premesso, con detto si intende identificare correttamente le aree assegnate alla [REDACTED], e precisamente:

Foglio 1 part. 1230 (ex 112/B), part. 1237 (ex 174/C), part. 16, part. 1228 (ex 172/C), part. 1225 (ex 11/E), part. 1238 (ex 12/A) e part. 121.

## C.

**TRASCRIZIONE N.17692/13423 del 24/05/1990** nascente da atto di convenzione in Notar Enrico Marra del 10/04/1990 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 su area in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 part. 684-260 per intero e porzioni delle part. 12-685-446-445.

**TRASCRIZIONE N.21212/16027 del 22/06/1990** nascente da atto aggiuntivo di convenzione in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Il Comune di Melito di Napoli concedeva alla [REDACTED], il diritto di proprietà su aree per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 part. 684-260 per intero e porzioni delle part. 12-685-446- 445.





**TRASCRIZIONE N.22886/17386 del 11/06/1992** nascente da atto di convenzione integrativa in Notar Enrico Marra del 18/05/1992 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Premesso che con convenzione in Notar Enrico Marra del 10/04/1990 il Comune di Melito di Napoli concesse il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99, alla [REDACTED], su aree site in Melito di Napoli (NA); Premesso che con convenzione aggiuntiva in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 il Comune di Melito di Napoli rettificò il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 in piena proprietà; Ciò premesso, con detto si intende identificare correttamente le aree assegnate alla [REDACTED], e precisamente:

Foglio 1 part. 1239-280-684-685-446.

**Lo scrivente ha riscontrato difformità tra la ricostruzione dei passaggi di proprietà riportata nelle visure catastali storiche degli immobili e la documentazione ipocatastale degli stessi in quanto attualmente i cespiti staggiti risultano intestati soltanto alla sig.ra**

**[REDACTED] :**



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;





- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

**Gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti nel Comune di Melito di Napoli (NA) sono:**

- **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**  
Approvato con D.P.A.P. n. 0713 del 24/09/1996;





- **PIANO REGOLATORE GENERALE**

Attualmente il territorio comunale di Melito di Napoli (NA) è disciplinato dal PRG approvato con D.P.A.P n.12 del 06/10/1987.

**L'edificio ricade in zona omogenea "C167" in ampliamento del vigente PRG.**



**FOGLIO 3 zonizzazione PRG**

L'intero complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco [REDACTED]) ricade nella zona territoriale omogenea C 167 – tesa alla realizzazione e adeguamento del piano di zona "167" ai sensi della Legge n.167 del 18/04/1962, priva di particolare pregio architettonico e ambientale del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente.

L'intero complesso edilizio è stato realizzato con Concessioni Edilizie n. 137/90, 138/90, 139/90, 140/90 rilasciata in data 29/06/1990 e successive Concessioni Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000 istanze di Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94; Per tutti i fabbricati è rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 14/10/2001, prot. n. 22397.

**A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente in data 27/01/2022 e 15/03/2022, il dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Melito di Napoli (NA) rilasciava in data 07/04/2022 attestazione di smarrimento dei grafici attinenti alle Concessioni Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000.**

**In particolare, dalle ricerche eseguite negli archivi comunali, non è stato possibile reperire l'interessa del carteggio urbanistico testimoniante le soprarichiamate concessioni edilizie e varianti, ma solo copia dei titoli edilizi originari e poche tavole grafiche, che ritraggono soltanto uno dei beni staggiati (box auto).**

**Allo stato attuale, pertanto, non è possibile accertare la conformità del cespite appartamento in maniera canonica sovrapponendo la planimetria del titolo edilizio con quella di rilievo.**

**Tuttavia, al fine di poter valutare la liceità dell'immobile, si ritiene possibile avvalersi dell'unica fonte iconografica disponibile rappresentata dalla planimetria catastale d'impianto del 17/05/2004.**





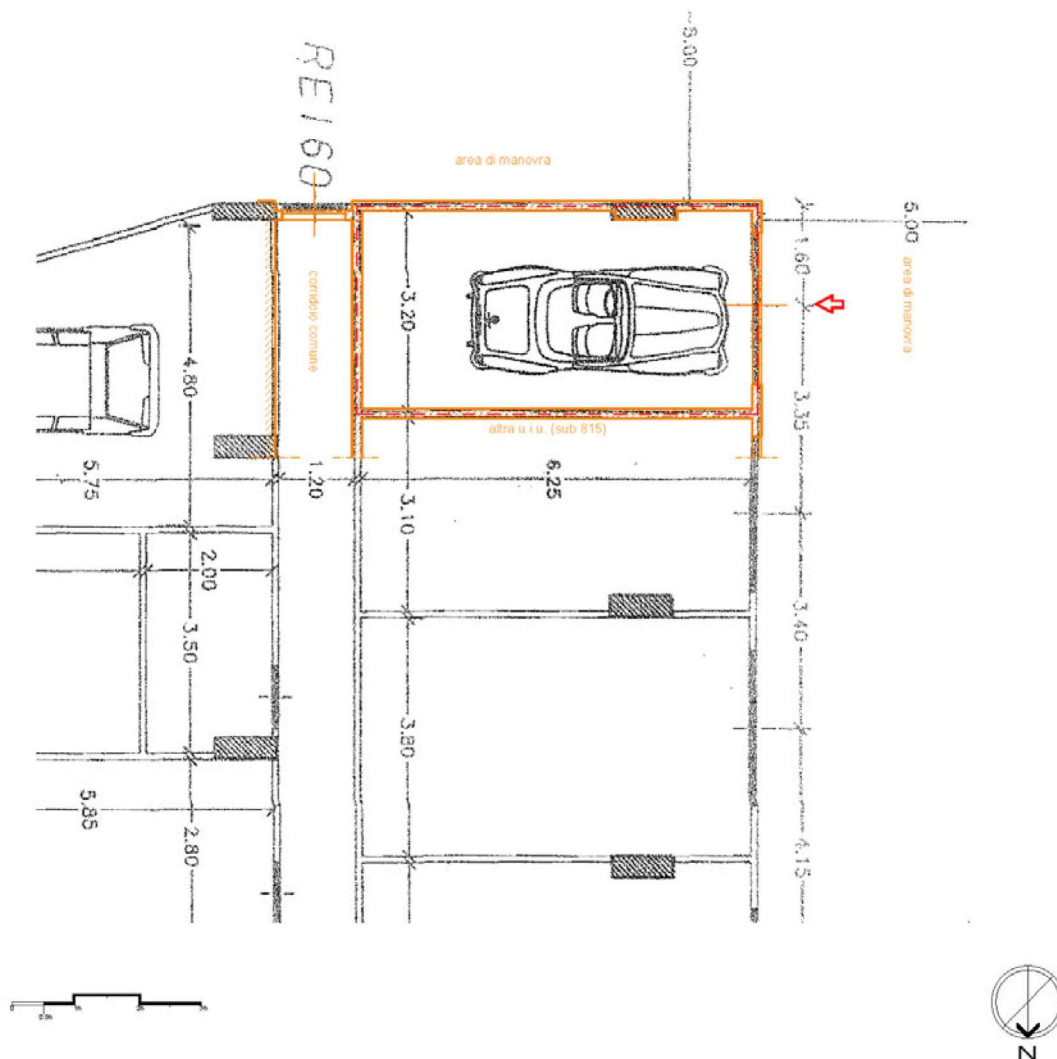


**Difformità:**

1. Frazionamento in due U.I.U. non liceo;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni;
3. Ampliamenti e superfetazioni eseguite in assenza di regolare titolo autorizzativo;
4. Diversa conformazione della sagoma del terrazzo.

**BOX AUTO**

Sovrapposizione stato liceo e stato dei luoghi (viola)

**Difformità:**

Dalla sovrapposizione grafica eseguita non si rilevano difformità degne di nota in quanto le planimetrie combaciano perfettamente.

In merito all'immobile appartamento, dal confronto tra la planimetria d'impianto e quella dello stato dei luoghi attuale, sono emerse difformità riguardanti, in parte, una non completa rispondenza della sagoma del perimetro del terrazzo (4) ed in parte a opere





edili eseguite all'interno e all'esterno del cespite in assenza di titoli autorizzativi, in particolare il frazionamento (1), la diversa distribuzione interna (2) e soprattutto gli ampliamenti illeciti (3).

Per poter regolarizzare le difformità riscontrate, lo scrivente ritiene che sia possibile presentare all'Ufficio Tecnico Comunale idonea pratica edilizia (accertamento di conformità con opere a farsi ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/81), assumendo come consistenza licea quella desumibile dalla planimetria catastale a seguito della variazione per ultimazione di fabbricato urbano (planimetria catastale d'impianto del 17/05/2004).

Si stimano che le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei cespiti sono pari a euro 15.000,00 comprensive delle spese tecniche, dei diritti di segreteria e delle opere edili necessarie per eliminare le difformità riscontrate e il ripristino dello stato dei luoghi secondo la regola dell'arte.



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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

**Dalle indagini condotte è emerso che l'appartamento risulta occupato dalla debitrice esecutata, mentre il box auto da soggetti terzi.**





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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

#### • Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 non sono emerse trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- Domande giudiziali;
- Provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Atti impositivi di servitù;
- Provvedimenti di sequestro penale;
- Vincolo archeologico.

#### • Formalità pregiudizievoli

Dalla documentazione dei registri immobiliari, riguardante gli immobili staggiti, risultano indicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI

##### NN. 15617/3693 del 26/03/2009

nascente da **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo in Notar Raffaele Orsi da Santa Maria Capua Vetere in data 23/03/2009, rep. n. 95782/56646 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro la sig.ra [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) (proprietà 1/1 in regime di separazione di beni).

#### TRASCRIZIONI

##### NN. 55988/43514 del 22/12/2017

nascente da **pignoramento** rep. n. 12188 del 15111/2017 - Ufficiale Giudiziario Trib. di Napoli Nord Aversa, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (proprietà 1/1) e contro la sig.ra [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

##### NN. 52848/40462 del 03/11/2022

nascente da **pignoramento** rep. n. 4186/2022 del 14/10/2022- Ufficiale Giudiziario Trib. di Santa Maria Capua Vetere a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) (proprietà in comunione legale dei beni).





- **Difformità Urbanistico-Edilizie**

Per regolarizzare la posizione degli immobili de quo, lo scrivente ritiene che sia possibile presentare un accertamento di conformità con opere a farsi ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/81, assumendo come consistenza licea assentita quella desumibile dalle planimetrie catastali a seguito della variazione per ultimazione di fabbricato urbano.

Si stimano che le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei cespiti sono pari a euro 15.000,00 comprensive delle spese tecniche, dei diritti di segreteria e delle opere edili necessarie per eliminare le difformità riscontrate e ripristinare lo stato dei luoghi secondo la regola dell'arte.

- **Difformità catastali**

Dal raffronto tra le planimetrie catastali e i rilievi dello stato dei luoghi sono emerse difformità che possono essere regolarizzate con un aggiornamento delle planimetrie, previo ottenimento dei titoli autorizzativi edilizi per sanare gli abusi riscontrati. Il costo complessivo, per gli oneri per l'aggiornamento delle schede DOCFA e per il compenso da corrispondere a tecnico abilitato, è pari ad € 1.000,00.



**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**I cespiti pignorati non ricadono su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.**





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

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

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

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

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

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

**Dalle indagini condotte è emerso che sugli immobili staggiti non gravano oneri da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.**



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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**È attivo presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato il Condominio denominato " Aurora S.r.l." Via Pietro Nenni, 49 - 80018 Mugnano di Napoli (NA).**

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore P.T. del Condominio è emerso che:

- Le quote millesimali (tabella A) relative agli immobili di proprietà [REDACTED] è la seguente:
  - Appartamento int. 1= 2,505/1000
  - Autorimessa int. 1= 0,050/1000
- La debitoria maturata dagli esecutati nell'anno 2021 è pari a circa € 6.600,00;
- Le quote di gestione ordinarie non pagate nell'anno 2022 sono pari a € 618,07(€ 603,46 per l'appartamento e € 14,61 per l'autorimessa);
- Le quote di gestione ordinarie non pagate a tutto gennaio 2023 ammontano ad € 51,50;
- Allo stato attuale è in corso ATP R.G. 7492/2021 citazione contro la sig. [REDACTED] avente ad oggetto un ricorso per la determinazione dei danni e le cause delle infiltrazioni d'acqua sul soffitto della rampa carrabile per l'accesso al garage condominiale ed i conseguenti danni ed esso provocati per installazione di una piscina abusiva.

**Sulla scorta delle informazioni ricevute i debitori esecutati hanno maturato un debito complessivo di circa € 7.276,17. Tale importo sarà detratto dal valore di stima.**





**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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





comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art.568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo de quo.

Lo **standard** di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare **IVS** (International Valuation Standards) e **EVS** (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'**ABI** per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

**L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.**

In linea generale la scelta del **metodo di stima** è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il **metodo del confronto di mercato** è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il **Market Comparison Approach**;
- Il **metodo finanziario** si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'**Income Approach**;
- Il **metodo dei costi** (o **Cost Approach**) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato





esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

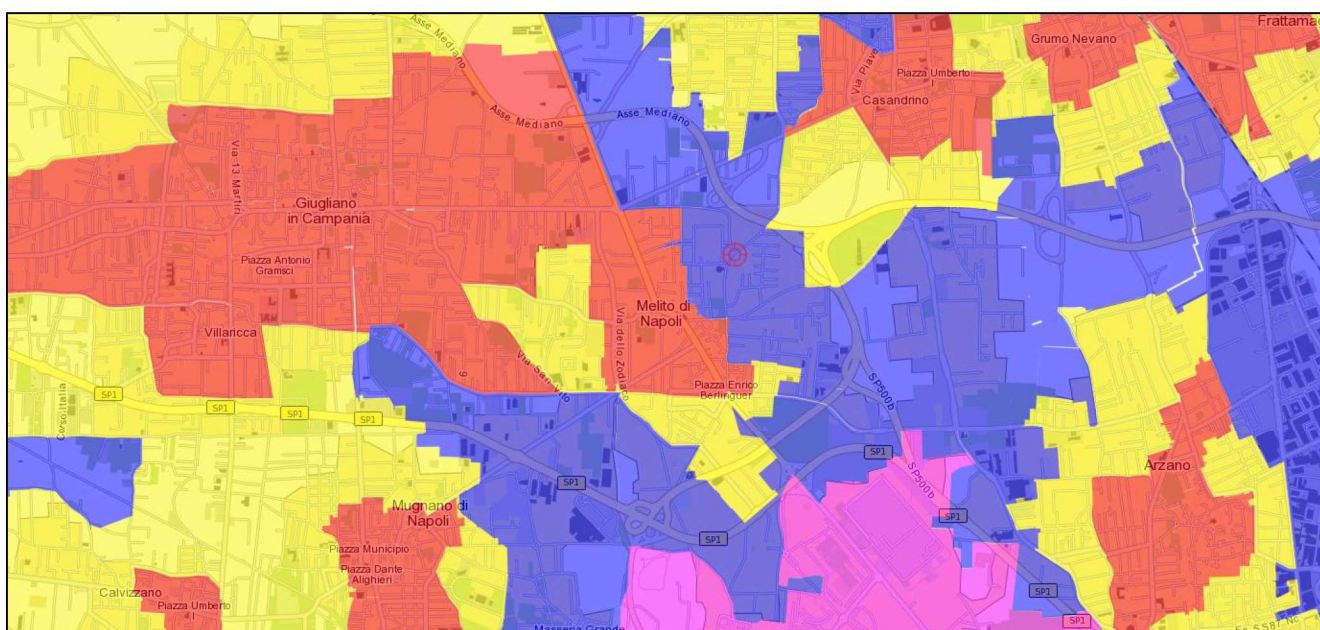
## **LA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI SARÀ CONDOTTA ATTRAVERSO IL METODO INCOME APPROACH.**

### **APPARTAMENTO**

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio:

- **Affiliato Tecnocasa Maremi srl, c.so Europa n. 155 - 80017 Melito di Napoli (NA);**
- **FRIMM Immo Projet, via Roma n. 131, 80017 Melito di Napoli (NA);**
- **Centro Casa Sud Immobiliare - Giugliano in Campania (NA).**

Inoltre, i valori ottenuti sono stati confrontati con quanto ricavabile dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**.



**GEOPOI – Osservatorio del Mercato Immobiliare**

I dati raccolti hanno permesso di sintetizzare i seguenti valori di zone omogenee (D1, D2, D3 e D3) relativi al valore delle locazioni mensili per unità di superficie, rispetto al lotto da stimare.

| <b>ZONE OMOGENEE OMI D1-D2-D3-D4</b> | <b>VALORE</b> |            | <b>VALORE</b> |
|--------------------------------------|---------------|------------|---------------|
|                                      | <b>MIN</b>    | <b>MAX</b> | <b>MEDIO</b>  |
| Melito (NA) - D3                     | 2,80          | 4,30       | 3,55          |
| Frattamaggiore (NA) - D2             | 3,50          | 5,40       | 4,45          |
| Frattamaggiore (NA) - D3             | 2,90          | 4,50       | 3,70          |
| Casoria (NA) - D3                    | 2,90          | 4,50       | 3,70          |
| Mugnano di Napoli (NA) - D1          | 3,20          | 4,90       | 4,05          |
| Stant'Antimo (NA) - D4               | 2,90          | 4,50       | 3,70          |



Sulla scorta delle ricerche di mercato condotte si ricava la seguente:

**Capacità locativa dell'appartamento: 4,00 €/mq**

Determinata la capacità locativa del cespite, la determinazione del valore capitale sarà calcolata dalla nota espressione estimativa:

$$V_c = S_c \times R_n / r$$

dove:

**S<sub>c</sub>** rappresenta la superficie commerciale da stimare;

**R<sub>n</sub>** rappresenta il reddito di locazione annuo netto;

**r** rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Al reddito di locazione annuo lordo si sottraggono le spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfritto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione.

La scelta del saggio di capitalizzazione è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito da "IL SOLE 24 ORE", nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; SOLOAFFITTI.COM, leader nel settore del mercato locativo italiano; IMMOBILIARE.IT, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24, ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

**Una volta individuato il range dei valori del saggio, che nel caso di fabbricati civili è variabile tra il 2,0% e il 4,0%, si è tenuto conto delle reali caratteristiche della zona, dell'immobile e del suo stato di manutenzione.**

**Nel nostro caso il saggio di capitalizzazione è stato posto pari a 3,0%, ottenuto partendo dal valore medio ed applicando i coefficienti (incrementi-decrementi) che intervengono sulla determinazione dello specifico saggio (Prof. L. Orefice).**





Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il cespite staggito i seguenti valori in libero mercato:

|                            |             |                   |
|----------------------------|-------------|-------------------|
| SUPERFICIE COMMERCIALE     | mq          | 158,78            |
| REDDITO LORDO              | €           | 7.621,44          |
| REDDITO NETTO              | €           | 5.335,01          |
| SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE |             | 3,0%              |
| <b>VALORE CAPITALE</b>     | <b>€</b>    | <b>177.833,60</b> |
| <b>VALORE AL MQ</b>        | <b>€/mq</b> | <b>1.120,00</b>   |

da cui si ricava:

**Il valore di mercato dell'appartamento: 178.000,00 €**

### BOX AUTO

Poiché nel periodo corrente nella zona di riferimento non esiste un mercato di immobili in fermento, per la valutazione si è ricorso alle banche dati dell'O.M.I. e ai siti immobiliari di maggior rilevanza delle zone limitrofe con caratteristiche analoghe a quella presa in esame.

Sulla scorta di quanto indicato e considerate le caratteristiche dell'immobile rispetto alle caratteristiche di un immobile similare in condizioni "normali", è stato possibile determinare la seguente capacità locativa:

**Capacità locativa del box auto: 2,90 €/mq**

Anche in questo caso, per il calcolo del Valore Capitale del cespite si è considerato un saggio di capitalizzazione pari al 3,0%.

Per il calcolo del reddito netto, invece, si è considerato che le spese incidano sul reddito lordo per circa il 15%.

|                            |             |                  |
|----------------------------|-------------|------------------|
| SUPERFICIE COMMERCIALE     | mq          | 20,88            |
| REDDITO LORDO              | €           | 726,62           |
| REDDITO NETTO              | €           | 508,64           |
| SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE |             | 3,0%             |
| <b>VALORE CAPITALE</b>     | <b>€</b>    | <b>16.954,56</b> |
| <b>VALORE AL MQ</b>        | <b>€/mq</b> | <b>812,00</b>    |

da cui si ricava:

**Valore di mercato del box auto: 17.000,00 €**

**In definitiva il valore di mercato del lotto unico sarà ricavato dalla somma dei valori capitali dei due cespiti staggiti:**

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO: 195.000,00 €**



Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

|  |     |                   |
|--|-----|-------------------|
| <b>VALORE CAPITALE</b>   | €   | <b>195.000,00</b> |
| <b>RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)</b>    | € - | <b>19.500,00</b>  |
| <b>ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI</b> | € - | <b>16.300,00</b>  |
| <b>STATO D'USO E MANUTENZIONE</b>  | €   | -                 |
| <b>STATO DI POSSESSO</b>   | €   | -                 |
| <b>VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA</b>  | €   | -                 |
| <b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>   | € - | <b>7.276,17</b>   |
| <b>VALORE CAPITALE ADEGUATO</b>  | €   | <b>151.923,83</b> |

che arrotondato stabilisce il

**VALORE DI VENDITA DEL LOTTO UNICO: € 152.000,00**





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

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

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

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

**L'oggetto di pignoramento è la piena e intera proprietà dei beni staggiti e, pertanto, non risultano quote indivise.**



**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

**Dalle risultanze del certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Melito (NA), emerge che la debitrice esecutata attualmente risiede nell'appartamento staggito e che alla data della notifica del pignoramento era ivi residente.**

**Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli risulta che la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] con il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a margine dell'estratto non risultano annotazioni.**

**In sede di accesso la debitrice esecutata dichiarava che, prima di acquistare l'immobile pignorato, congiuntamente con il proprio coniuge aveva regolarmente mutato il proprio regime patrimoniale con atto per notaio Raffaele Orsi, di cui non rinviene copia, ma che si impegna a reperire, curandone altresì l'annotamento a margine dell'atto di matrimonio.**

**Attualmente i coniugi risultano divorziati con Sentenza del Tribunale di Napoli Nord n. 3027/2018 pubblicata il 28/11/2018.**

**Dalle risultanze del certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Castelvolturmo (CE), emerge che il sig. [REDACTED] attualmente risiede nel suddetto Comune in [REDACTED] 1 Fabb. dal 29/09/2020 e pertanto alla data della notifica del pignoramento (procedura riunita 369/2022) era ivi residente.**

**I debitori esecutati sono persone fisiche.**





## Conclusioni




Nel riassumere i risultati a cui è giunto attraverso la scheda riepilogativa che segue, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Napoli, lì 8 febbraio 2023

L'ESPERTO STIMATORE



## SCHEDA DI RIEPILOGO

|                           |  |
|---------------------------|--|
| LOTTO UNICO               |      |
| Tipologia                 | Appartamento per civile abitazione con annesso box auto di pertinenza.   |
| Ubicazione                | Via Enrico De Nicola n. 3 - Comune di Melito di Napoli (NA) all'interno del complesso edilizio "Parco Aurora" (ex Parco ██████████) appartamento ubicato al P.T. int. 1 e il box auto al piano S1 int. 1.  |
| Confini                   | Il cespite appartamento confina a Nord con cortile comune, locale condominiale e il corpo scale, ad Est con altra U.I.U. (sub 784), ad Ovest con area condominiale e a Sud con area condominiale e rampa di accesso piano S1. Il box auto confina a Sud e Ovest con area di manovra, a Nord con altra U.I.U. (sub 815) e infine a Est con corridoio interno comune.  |
| Stato di possesso         | Il cespite appartamento risulta occupato dalla debitrice esecutata, invece il box auto attualmente risultano occupati da terzi.  |
| Regolarità urbanistica    | L'intero complesso ricade in zona omogenea "C167" in ampliamento del vigente PRG. E stato realizzato con Concessioni Edilizie n. 137/90, 138/90, 139/90, 140/90 e successive Concessione Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000;<br>Per tutti i fabbricati in oggetto è rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 14/10/2001.<br><b>Attualmente i grafici relativi ai titoli autorizzativi attinenti al cespite appartamento non sono rintracciabili agli atti dell'Ufficio Tecnico, in quanto risultano smarriti.</b><br>Confrontando la planimetria catastale d'impianto del 17/05/2004 (variazione per ultimazione di fabbricato), si riscontrano difformità di diversa natura e genere.<br>I costi necessari per il ripristino delle difformità e soprattutto degli abusi riscontrati sono stati detratti dal valore di stima. |
| Dati Catastali            | NCEU del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, particella 1552 sub 783 (appartamento) e 814 (box auto).   |
| Regolarità catastale      | Non sono conformi alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.   |
| Formalità pregiudizievoli | <b>ISCRIZIONI</b><br>NN. 15617/3693 del 26/03/2009, nascente da <b>ipoteca volontaria</b> derivante da concessione a garanzia di mutuo in Notar Raffaele Orsi da Santa Maria Capua Vetere in data 23/03/2009, rep. n. 95782/56646 a favore di ██████████ (proprietà 1/1) e contro la debitrice esecutata.<br><b>TRASCRIPTIONI</b><br>NN. 55988/43514 del 22/12/2017, nascente da <b>pignoramento</b> rep. n.12188 del 15111/2017 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord Aversa, a favore di ██████████ (proprietà 1/1) e contro la debitrice esecutata.<br>NN. 52848/40462 del 03/11/2022, nascente da <b>pignoramento</b> rep. n. 4186/2022 del 14/10/2022- Ufficiale Giudiziario Tribunale di Santa Maria Capua Vetere a favore ██████████ e contro il debitore esecutato (proprietà in comunione legale dei beni).                                |
| Titolo di provenienza     | <b>Atto di compravendita</b> , trascritto a Napoli 2 ai nn. 15616/9960 il 26/03/2009 a rogito del notaio Raffaele Orsi da Santa Maria Capua Vetere (CE) del 23 marzo 2009, rep. n. 95781/56645.  |
| Quota indivisa            | Non presente.  |
| Superficie commerciale    | appartamento mq 158,78 e box auto mq 20,88   |
| Valore a mq commerciale   | appartamento €/mq 1.120,00e box auto €/mq 812,00   |
| Valore commerciale        | appartamento € 195.000,00 e box auto € 17.000,00   |
| <b>VALORE BASE D'ASTA</b> | <b>€ 152.000,00</b>  |





## **Elenco allegati**

- 1. Atto di compravendita**
- 2. Certificato di matrimonio con annotazioni a margine**
- 3. Certificati di residenza storici**
- 4. Certificati di stato di famiglia**
- 5. Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi**
- 6. Documentazione catastale**
- 7. Documentazione urbanistica**
- 8. Documentazione ipotecaria**
- 9. Indagini di mercato**
- 10. Comunicazioni inviate e ricevute**

