

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 291/2021

**PRELIOS AMCO ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.**

CONTRO

[..OMISSIS..]

immobili siti in

MELITO DI NAPOLI

CATASTO FABBRICATI
Foglio 1 p.lla 1949 sub. 7
Foglio 1 p.lla 1949 sub. 10
Foglio 1 p.lla 1957 sub. 6
Foglio 2 p.lla 1554 sub. 14

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA PAOLA CASERTA

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da
PRELIOS AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

[..OMISSIS..]

rubricato al n.

291/2021 R.G.E.

immobili siti in

Melito di Napoli

in Catasto Fabbricati

Foglio 1 p.la 1949 sub. 7

Foglio 1 p.la 1949 sub. 10

Foglio 1 p.la 1957 sub. 6

Foglio 2 p.la 1554 sub. 14

Giudice Espropriazione: dott.sa Paola Caserta

Esperto stimatore: [..omissis..]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Paola Caserta**;

lo scrivente [..omissis..] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **PRELIOS AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro **[..omissis..]** con sede in Napoli (**Codice Fiscale** [..omissis..]) e rubricato al n. **291/2021 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

- che in data 08.12.2018 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- Che in data 11.12.2018 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 17.03.2023 e successivamente un altro sopralluogo in data 21.04.2023 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Aristodemo Bosco (di cui si riporta in allegato la copia dei verbali redatti in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Melito di Napoli e Napoli, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 ed archivio notarile di Napoli) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Melito di Napoli attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

CONTROLLO PRELIMINARE: 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.

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 dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

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

Il controllo preliminare della documentazione è stato fatto con **esito positivo**, eccetto alcune le circostanze di seguito elencate.

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni depositata il 20.10.2021.

Detta certificazione è **completa della provenienza ventennale** dei cespiti ma, limitatamente ai beni di cui al Foglio 1 p.lla 1957 sub. 6 riporta quale titolo ultraventennale un *atto mortis causa* (con relativa accettazione di eredità) e **non individua un titolo intervivos a carattere traslativo**.

Pertanto lo scrivente si è adoperato alla ricerca di un ulteriore titolo a carattere traslativo individuato nell'**atto di acquisto del 01.07.1951** per notaio Cimmino Isidoro.

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e (con indicazione di quelli storici) sino ai titoli di provenienza antecedente il ventennio.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di società di capitale. Lo scrivente ha pertanto provveduto a richiedere ed acquisire detta certificazione alla CC.I.AA. di Napoli.

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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono tutti ubicati nel Comune di **Melito di Napoli**, alla **via Signorelli** ed alla **via delle Ginestre n. 14**, facenti parte di due complessi residenziali. Essi sono rappresentati da **quattro unità abitative** (appartamenti) di cui due con annesso terrazzo esclusivo.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Melito di Napoli al **Foglio 1 p.la 1949 sub. 7 e 10 nonché Foglio 1 p.la 1957 sub. 6 e Foglio 2 p.la 1554 sub. 14** sono stati correttamente pignorati per **la intera quota di proprietà** in danno della **società [..omissis..]**.

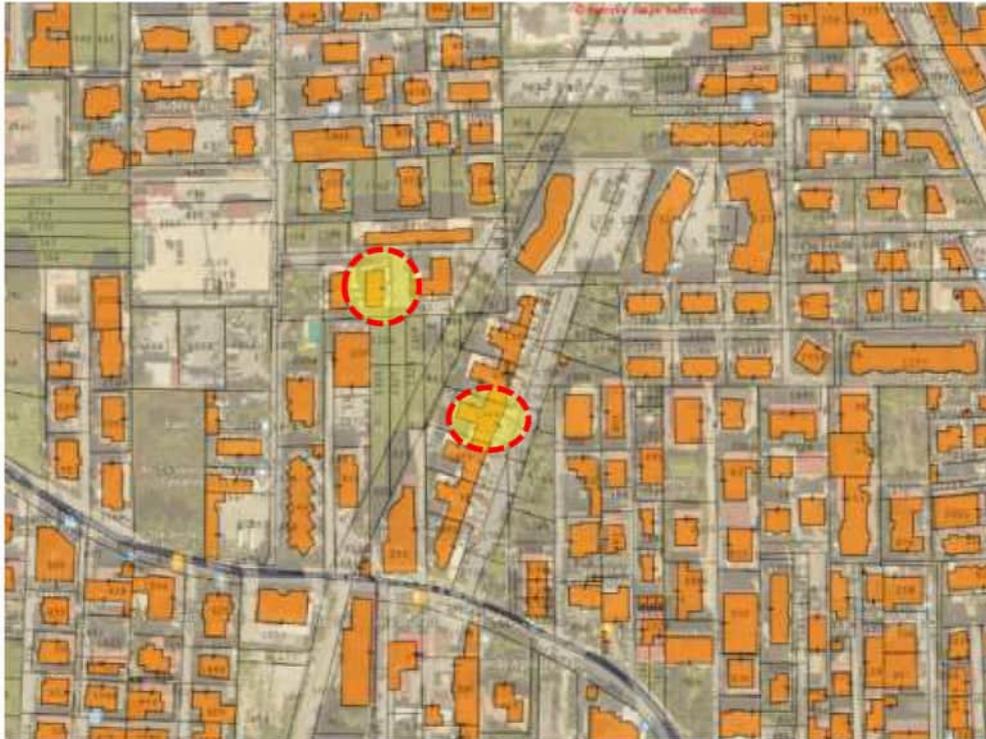
Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso alla società esecutata, alla stessa tutti pervenuti in forza dell'**atto di conferimento in società del 29.04.2019** a rogito del Notaio D'Angiolella Patrizio del 29 aprile 2019 repertorio n. 3749/2342.

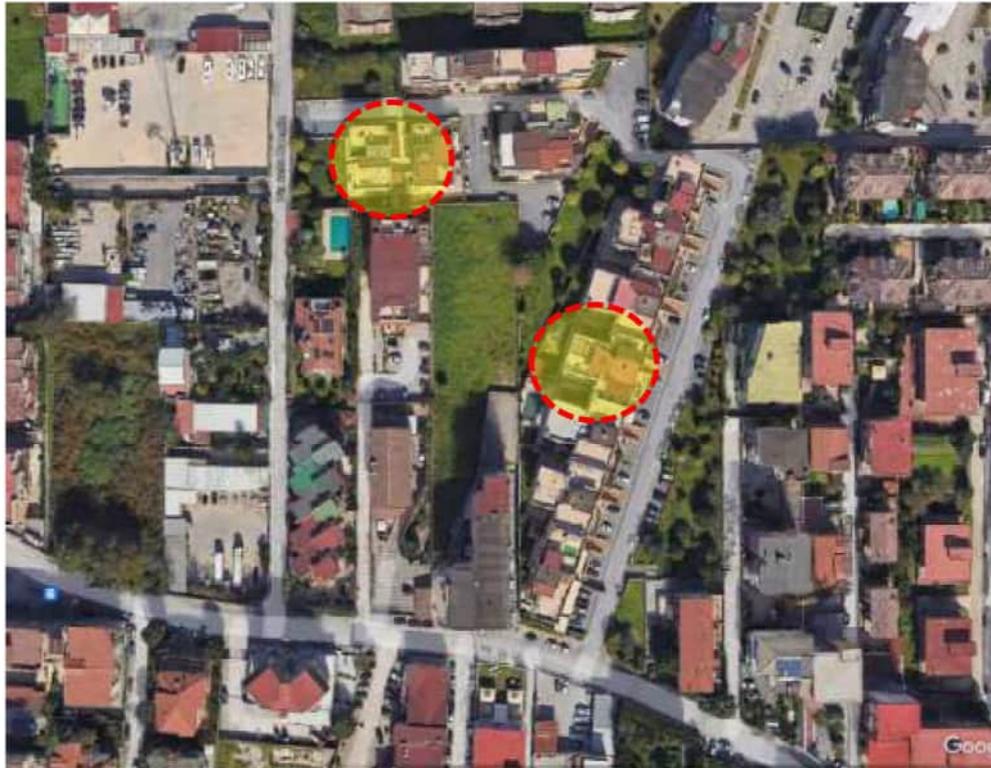
Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Melito di Napoli al **Foglio 1 p.la 1949 sub. 7 e 10** nonché **Foglio 1 p.la 1957 sub. 6 e Foglio 2 p.la 1554 sub. 14**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del

medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

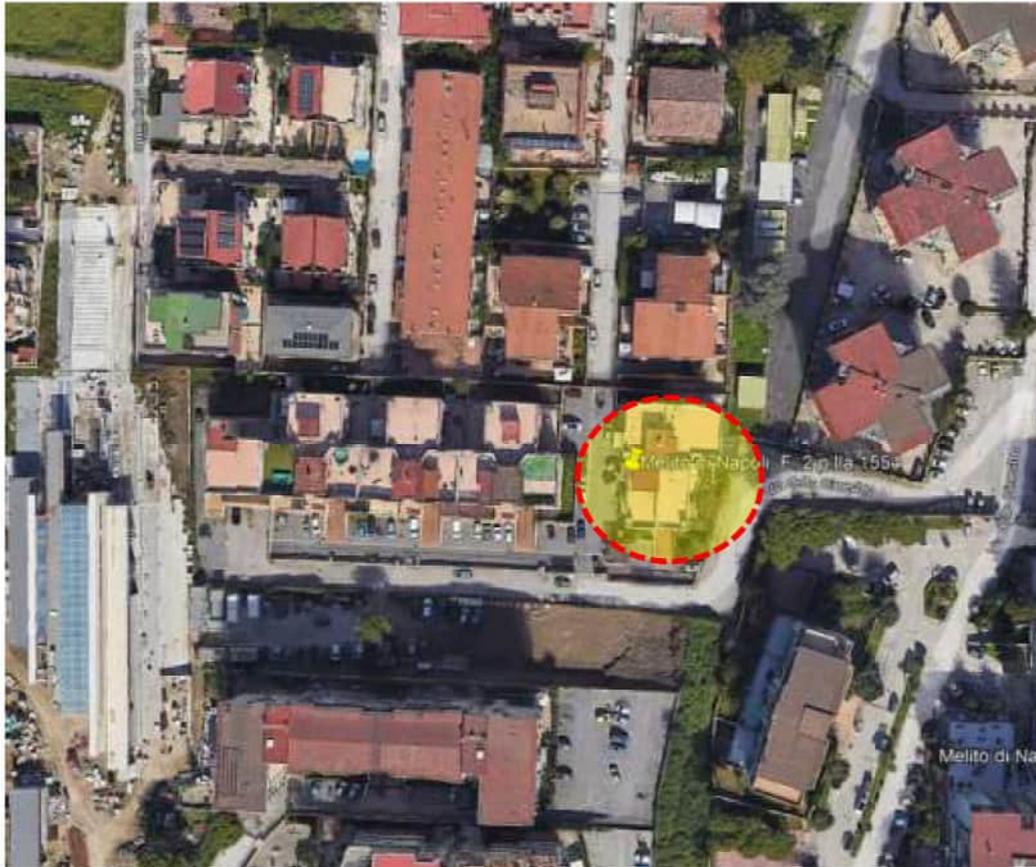
Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione delle unità pignorate.





SOVRAPPOSIZIONE BENI F. 1 P.LLA 1949 E 1957 (VIA SIGNORELLI)





SOVRAPPOSIZIONE BENI F. 2 P.LLA 1554 (VIA DELLE GINESTRE)

Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da quattro unità immobiliari autonome, saranno formati **n. 4 lotti di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Melito di Napoli** alla via Signorelli 31/A, "Parco Guerra", **scala D, piano primo, interno 5**; è allocato di fronte a destra chi entra dal vano scala D e si compone di salone, cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e due wc estesi complessivamente per circa 91 mq oltre balconi; confina nell'insieme a nord, ovest e sud con area sovrastante lo spazio esclusivo dell'unità sub. 4 e ad est con unità sub. 6 (in ditta catastale [...omissis..]), unità sub. 8 (in ditta catastale [...omissis..]) e vano scala D (b.c.n.c. sub. 2), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1949 sub. 7**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 6 vani, rendita € 433,82. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 27/2002 rilasciata il 28.02.2003** di cui **non è possibile verificarne la conformità dello stato dei luoghi** in

quanto le pratiche edilizie non risultano nel faldone di appartenenza come comunicato dal Responsabile del Settore I - Urbanistica del Comune di Melito di Napoli allo scrivente con nota prot. 14840/2023 del 18.07.2023.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 144.000,00

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante terrazzo esclusivo, ubicato in **Melito di Napoli** alla via Signorelli 31/A, "Parco Guerra", **scala D, piano secondo, interno 8**; è allocato di fronte a destra chi entra dal vano scala D e si compone di salone, cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e due wc estesi complessivamente per circa 91 mq oltre balconi. È annesso il sovrastante terrazzo esclusivo raggiungibile sia da una scala in ferro sul balcone sud che dal vano scala comune. L'appartamento confina nell'insieme a nord, ovest e sud con area sovrastante lo spazio esclusivo dell'unità sub. 4 e ad est con unità sub. 9 (in ditta catastale [..omissis..]), unità sub. 11 (in ditta catastale [..omissis..]) e vano scala D (b.c.n.c. sub. 2), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1949 sub. 10**, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6 vani, rendita € 511,29. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per la presenza di una tettoia realizzata sul terrazzo; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 27/2002 rilasciata il 28.02.2003** di cui non è possibile verificarne la conformità dello stato dei luoghi in quanto le pratiche edilizie non risultano nel faldone di appartenenza come comunicato dal Responsabile del Settore I - Urbanistica del Comune di Melito di Napoli allo scrivente con nota prot. 14840/2023 del 18.07.2023.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 177.000,00

LOTTO N. 3: piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante terrazzo esclusivo, ubicato in **Melito di Napoli** alla via Signorelli 31/A, "Parco Guerra", **scala N, piano terra, interno 2**; si compone di salone-cucina, disimpegno, due camere da letto ed un wc, estesi complessivamente per circa 62 mq oltre area esterna esclusiva (parzialmente coperta) di circa 182 mq. Confina nell'insieme a nord con vano scala (b.c.n.c. sub. 2) e unità sub. 5 (in ditta catastale [..omissis..]), a sud con p.lla 917-285, ad est con unità sub. 22 (in ditta catastale [..omissis..]) e ad ovest con p.lla 1072, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1957 sub. 6**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 5 vani, rendita € 361,52. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza

catastale per la presenza di una tettoia sull'area esterna; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 124/2001** rilasciata il **29.11.2002** e **D.I.A n. 112/04, prot. 15789 del 15.09.2004** di cui lo stato dei luoghi **non è conforme in merito alla destinazione d'uso** indicata nella C.E. n. 124/01 (in quanto autorizzata come ufficio), sebbene sui grafici della D.I.A. sia indicata come civile abitazione, ma ne sia stata asseverata la non mutazione rispetto alla originaria concessione edilizia.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 116.000,00

LOTTO N. 4: piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante terrazzo esclusivo, ubicato in **Melito di Napoli** alla via delle Ginestre 14/A, "Parco delle Ginestre", **scala A, piano secondo, interno 12**; l'appartamento al piano secondo si compone di salone, cucina, disimpegno, due camere da letto e due wc estesi complessivamente per circa 67 mq oltre balconi. È annesso il sovrastante terrazzo esclusivo raggiungibile sia da una scala in ferro sul balcone sud che dal vano scala comune. L'appartamento confina nell'insieme a nord, est e ovest con area sovrastante lo spazio esclusivo dell'unità sub. 6 e a sud con vano scala e unità sub. 11 (in ditta catastale [...omissis...]), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 1554 sub. 14**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 28/2002** rilasciata il **28.02.2003** di cui **non è possibile verificarne la conformità dello stato dei luoghi** in quanto le pratiche edilizie non risultano nel faldone di appartenenza come comunicato dal Responsabile del Settore I - Urbanistica del Comune di Melito di Napoli allo scrivente con nota prot. 14840/2023 del 18.07.2023.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 128.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Tutti i cespiti di cui alla presente relazione di stima sono ubicati in Melito di Napoli, e facenti parte di due complessi residenziali denominati "Parco Guerra" e "Parco delle Ginestre". Entrambi sono stati edificati agli inizi degli anni duemila con struttura portante in calcestruzzo a telaio ed impalcati in latero cemento.

Il **Parco Guerra** (sito alla via Signorelli) si compone di edifici "in linea" disposti essenzialmente su tre piani fuori terra oltre il piano interrato, ed allocato in zona di nuova espansione avente vocazione residenziale, in un contesto completamente urbanizzato.

In particolare i beni di cui al **lotto n. 1** sono rappresentati dall'unità abitativa al piano primo, con accesso dal vano **scala D** e contraddistinta con il numero interno 5 (Foglio 1 p.la 1949 sub. 7).

I beni di cui al **lotto n. 2** invece sono rappresentati dall'unità abitativa al piano secondo (con sovrastante terrazzo) della stessa **scala D**, e contraddistinta con il numero interno 8 (Foglio 1 p.la 1949 sub. 10).

I beni di cui al **lotto n. 3** invece sono rappresentati dall'unità abitativa al piano terra, con accesso dal vano **scala N** e contraddistinta con il numero interno 2 (Foglio 1 p.la 1957 sub. 6).

Infine i beni di cui al **lotto n. 4** invece sono rappresentati dall'unità abitativa (con sovrastante terrazzo) facente parte del "**Parco delle Ginestre**" ubicato in via delle Ginestre, sita al piano secondo (con

sovrastante terrazzo), con accesso dal vano **scala A** e contraddistinta con il numero interno 12 (Foglio 2 p.la 1554 sub. 14).



VISTA
DELL'INGRESSO
AL PARCO
GUERRA



VISTA
DELL'INGRESSO
AL PARCO DELLE
GINESTRE

FOTO 1 - 2 Viste esterne dei due condomini (Parco Guerra e Parco delle Ginestre)

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

(FOGLIO 1 P.LLA 1949 SUB. 7 – SCALA D, PIANO PRIMO, INTERNO 5 – PARCO GUERRA)

All'unità abitativa di cui al **lotto n. 1** si accede dal vano scala D. Essa è allocata al piano primo, avente l'accesso di fronte a chi entra dal vano scala comune. Entrando dal portoncino principale ci si immette in un ambiente salone di circa 18 mq dal quale è possibile accedere anche all'adiacente cucina – pranzo di circa 28 mq. Dal salone o dalla cucina, attraverso un disimpegno, si accede alle due camere da letto di circa 14 e 15 mq ciascuna ed infine a due wc tra loro contigui. In tutto esteso su una superficie calpestabile di circa 91 mq. Completano la consistenza immobiliare due balconi esterni allocati lungo il perimetro nord e sud di circa 13 mq ciascuno.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire anche in considerazione della recente realizzazione risalente a circa 15 di anni fa. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono

intonacate e tinteggiate con pittura lavabile e talune rivestite con tappezzerie di carta, ad eccezione dei wc e delle pareti relative al piano cottura, ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio bianco alimentati con caldaia a gas metano. In taluni ambienti sono installati split per il raffrescamento dell'aria.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle attuali normative vigenti. Le aperture esterne sono protette con doppi infissi in alluminio e romane in ferro di colore grigio antracite. Le bussole interne sono in legno e vetro di colore bianco. L'altezza interna netta rilevata è pari a 2,75 m.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



INGRESSO
AL VANO
SCALA D



PORTONCINO
DI INGRESSO



SALONE



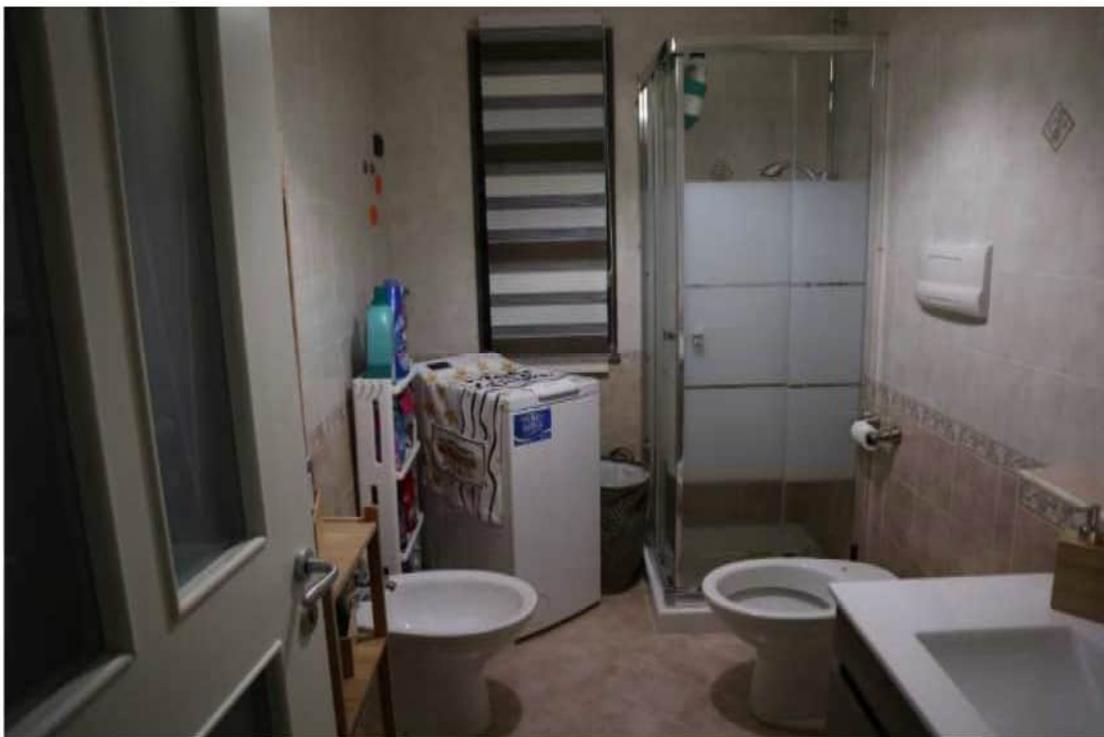
ALTRA VISTA
DEL SALONE



CUCINA-
PRANZO



CUCINA-
PRANZO



WC



ALTRO WC



CAMERA DA
LETTO



DISIMPEGNO



ATRA CAMERA
DA LETTO



BALCONE A NORD

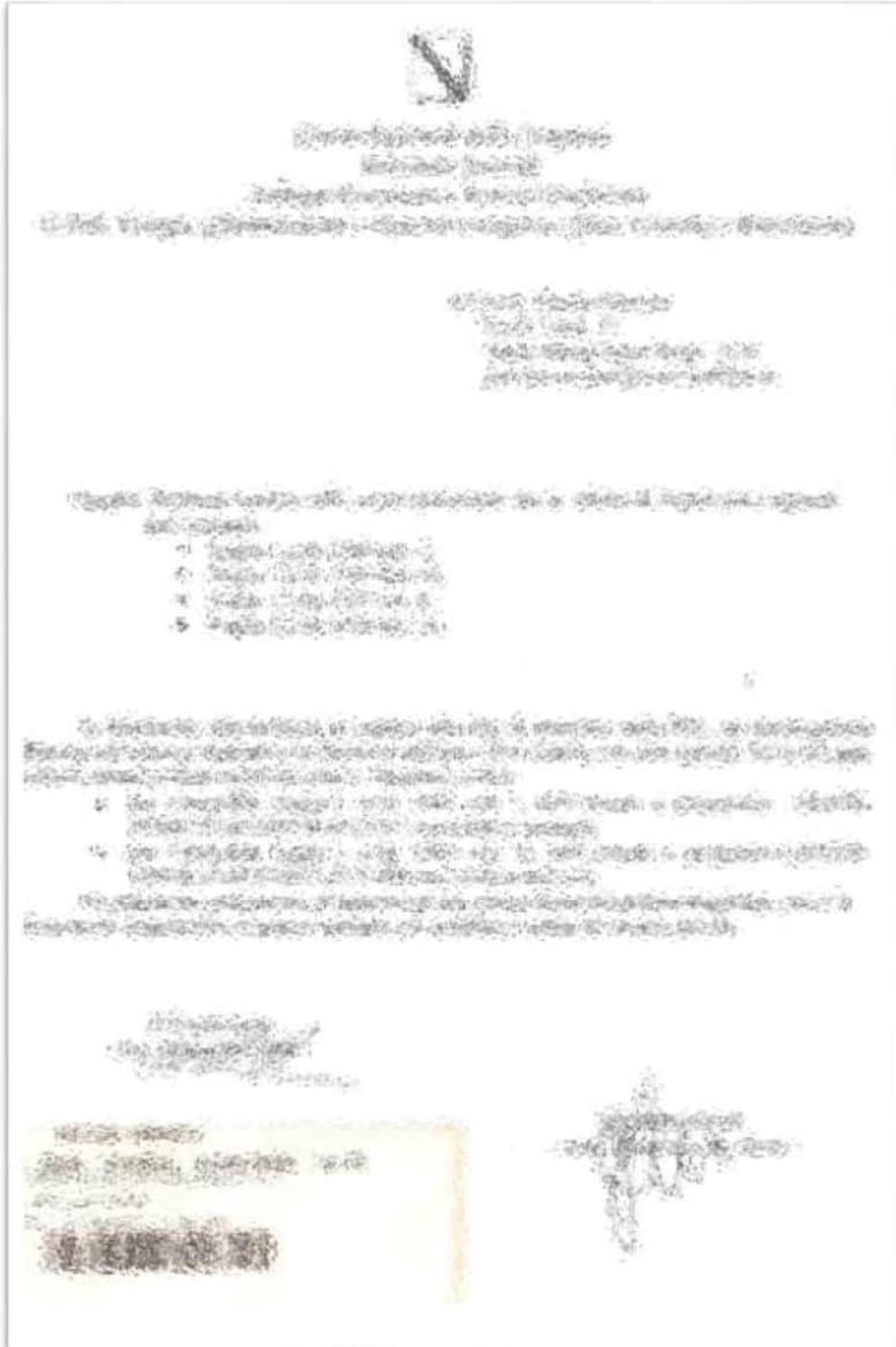


BALCONE A SUD

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa **si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota del 13.03.2023 prot. 133914 trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania,

Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola risulta certificato energetico, ove si evince che lo stesso ricade in classe energetica C.





Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania ed A.P.E.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Cucina/pranzo	28,95	1,00	28,95	buono	-
Salone	18,10	1,00	18,10	buono	-
disimpegno	5,50	1,00	5,50	buono	-
wc	4,65	1,00	4,65	buono	-
wc	4,65	1,00	4,65	buono	-
Letto 01	15,65	1,00	15,65	buono	-
Letto 02	14,30	1,00	14,30	buono	-
Balconi (mq13+13)	26,00	25% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	6,35		-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			98,15		
Incidenza murature			11,30		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			109,45		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

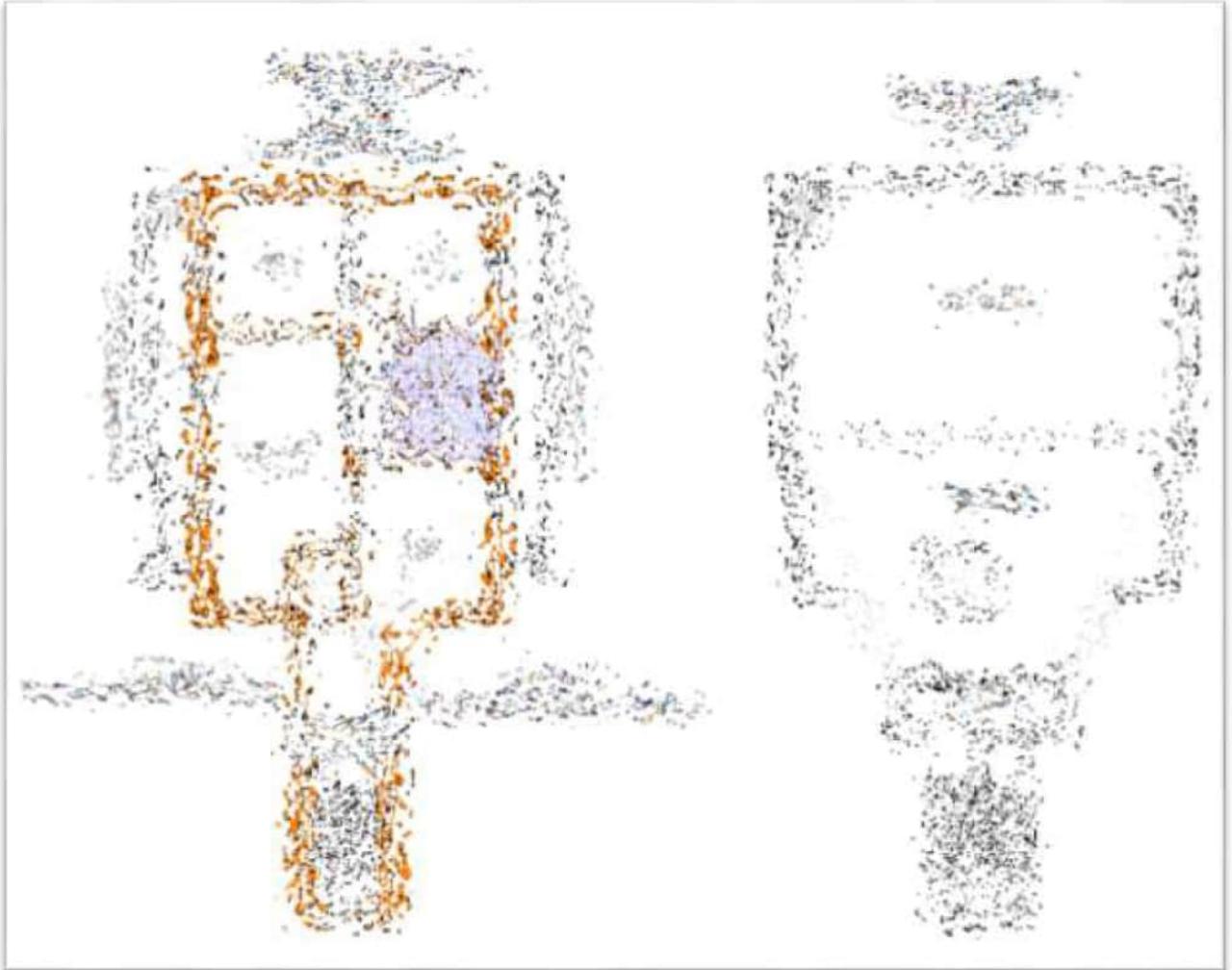
All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi riportati nel regolamento di condominio.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

(FOGLIO 1 P.LLA 1949 SUB. 10 – SCALA D PIANO SECONDO - E TERRAZZO, INTERNO 8 – PARCO GUERRA)

All'unità abitativa di cui al **lotto n. 2** si accede sempre dal vano scala D. Essa è allocata al piano secondo, avente l'accesso di fronte a chi entra dal vano scala comune. Entrando dal portoncino principale ci si immette in un ambiente salone di circa 18 mq dal quale è possibile accedere anche all'adiacente cucina – pranzo di circa 28 mq. Dal salone o dalla cucina, attraverso un disimpegno, si accede alle due camere da letto di circa 14 e 15 mq ciascuna ed infine a due wc contigui. In tutto esteso su una superficie calpestabile di circa 91

mq. Completano la consistenza immobiliare due balconi esterni allocati lungo il perimetro nord e sud di circa 13 mq ciascuno ed un terrazzo esclusivo, sito al terzo piano (raggiungibile sia da una scala in ferro allocata sul balcone che dal vano scala condominiale) composto da un piccolo locale di circa 6 mq ed una superficie esterna (terrazzo) estesa complessivamente per circa 175 mq, parzialmente coperta nella parte est. Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

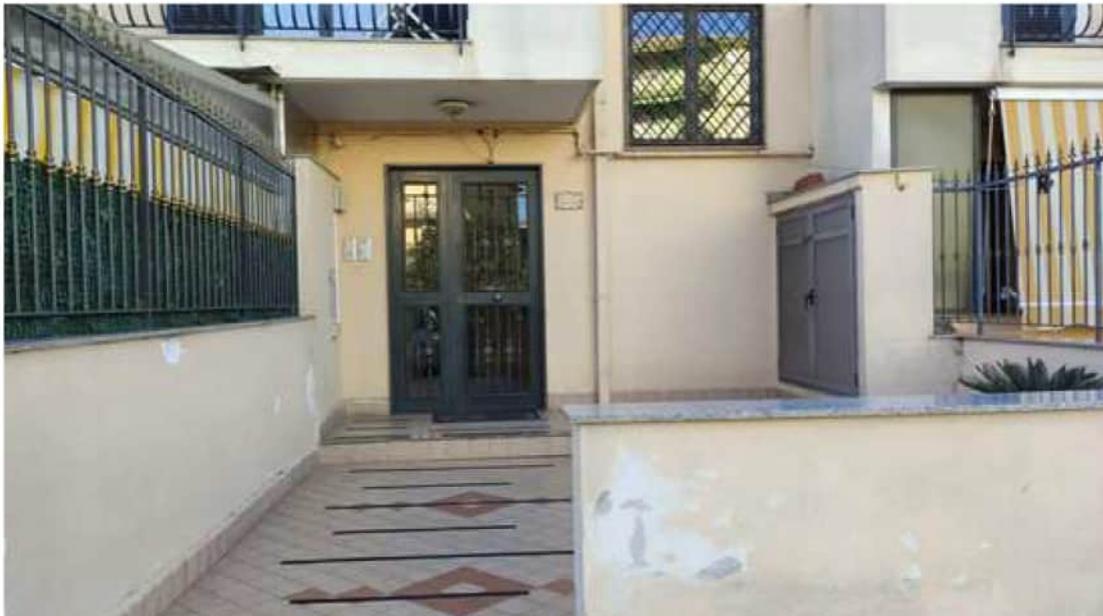
In generale l'unità versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire anche in considerazione della recente realizzazione risalente solo ad una quindicina di anni fa. Inoltre l'unità sembra aver subito di recente un intervento di ammodernamento dei servizi igienici. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate e talune rivestite con carta da tappezzeria, ad eccezione del wc e

delle pareti relative al piano cottura, ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica e gres porcellanato. La parte bassa delle pareti presenta un rivestimento con modanature e bugnature in legno di colore bianco. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio bianco alimentati con caldaia a gas metano. In taluni ambienti sono installati split per il raffrescamento dell'aria e sono state realizzate delle controsoffittature di gradevole impatto.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle attuali normative vigenti. Le aperture esterne sono protette con doppi infissi in alluminio e romane in ferro di colore grigio antracite. Le bussole interne sono in legno di colore bianco. L'altezza interna netta rilevata è pari a 2,75 m.

Il sovrastante terrazzo si compone di uno spazio ricadente sulla verticale dell'unità abitativa con un piccolo locale ed uno spazio coperto, interamente pavimentato con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

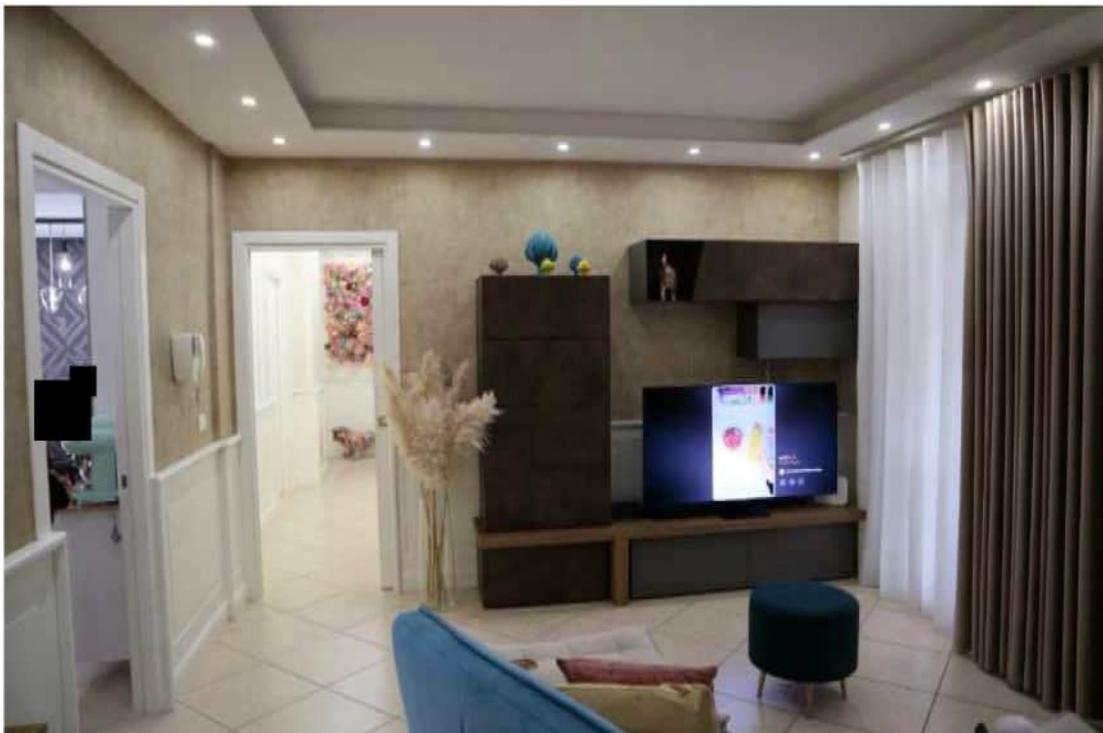
Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



INGRESSO
AL VANO
SCALA D



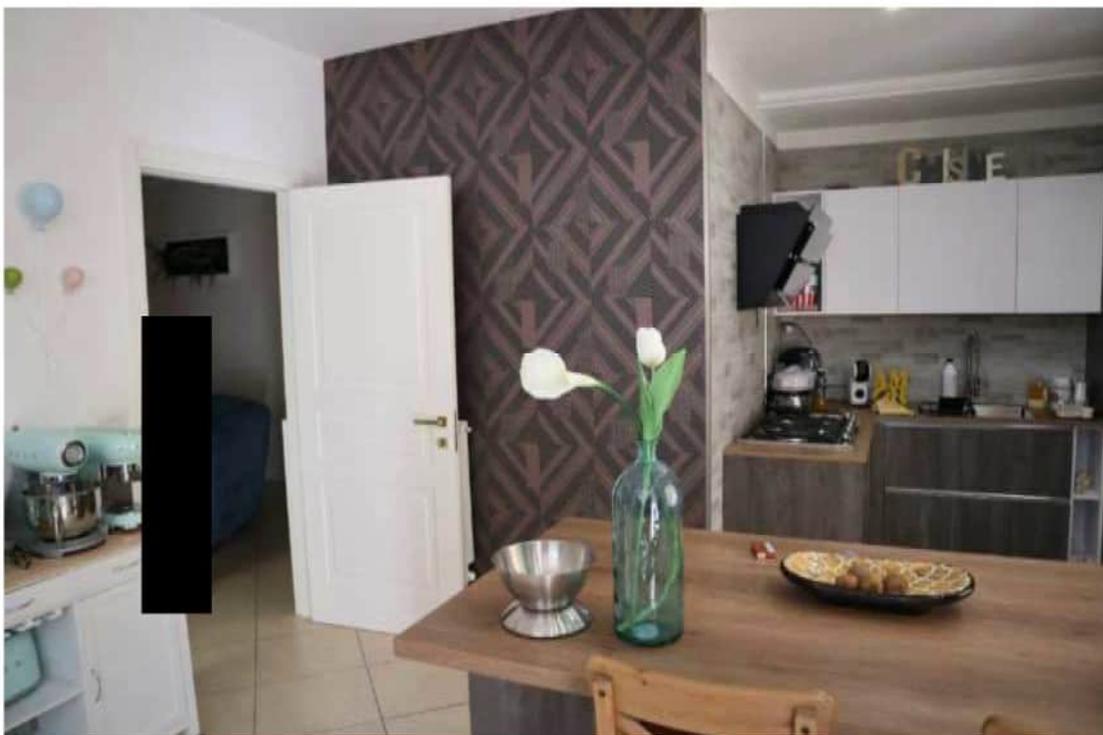
PORTONCINO
DI INGRESSO



SALONE



ALTRA VISTA
DEL SALONE



CUCINA -
PRANZO



WC



ALTRO WC



CAMERA DA
LETTO



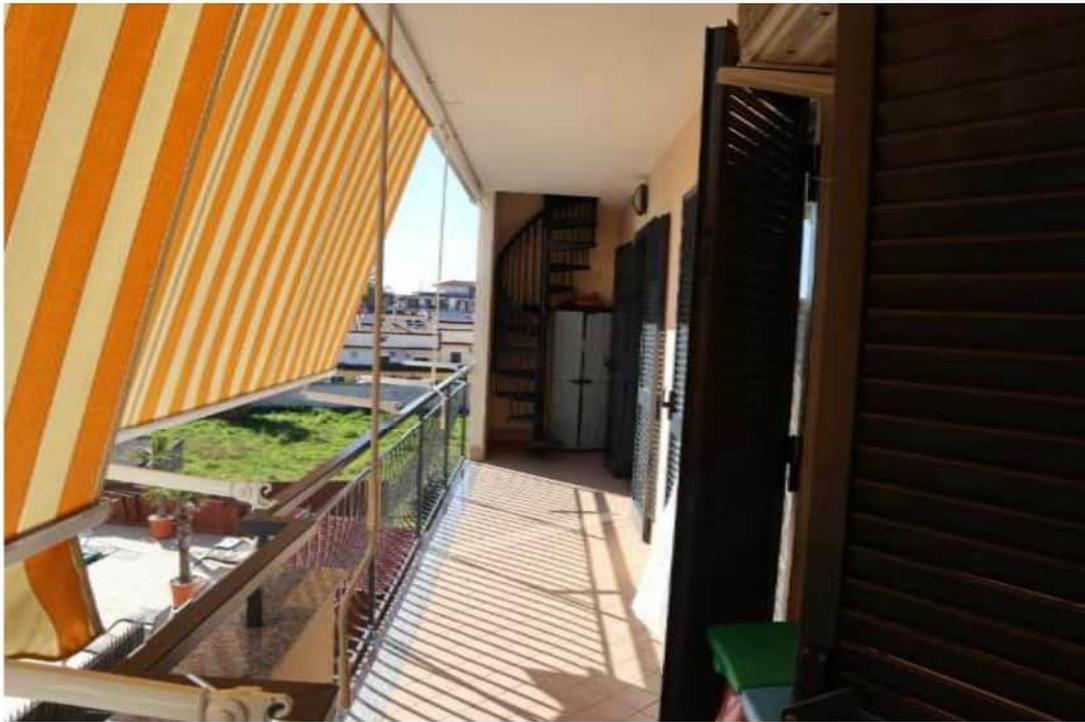
DISIMPEGNO



ALTRA CAMERA DA
LETTO



BALCONE
ESTERNO

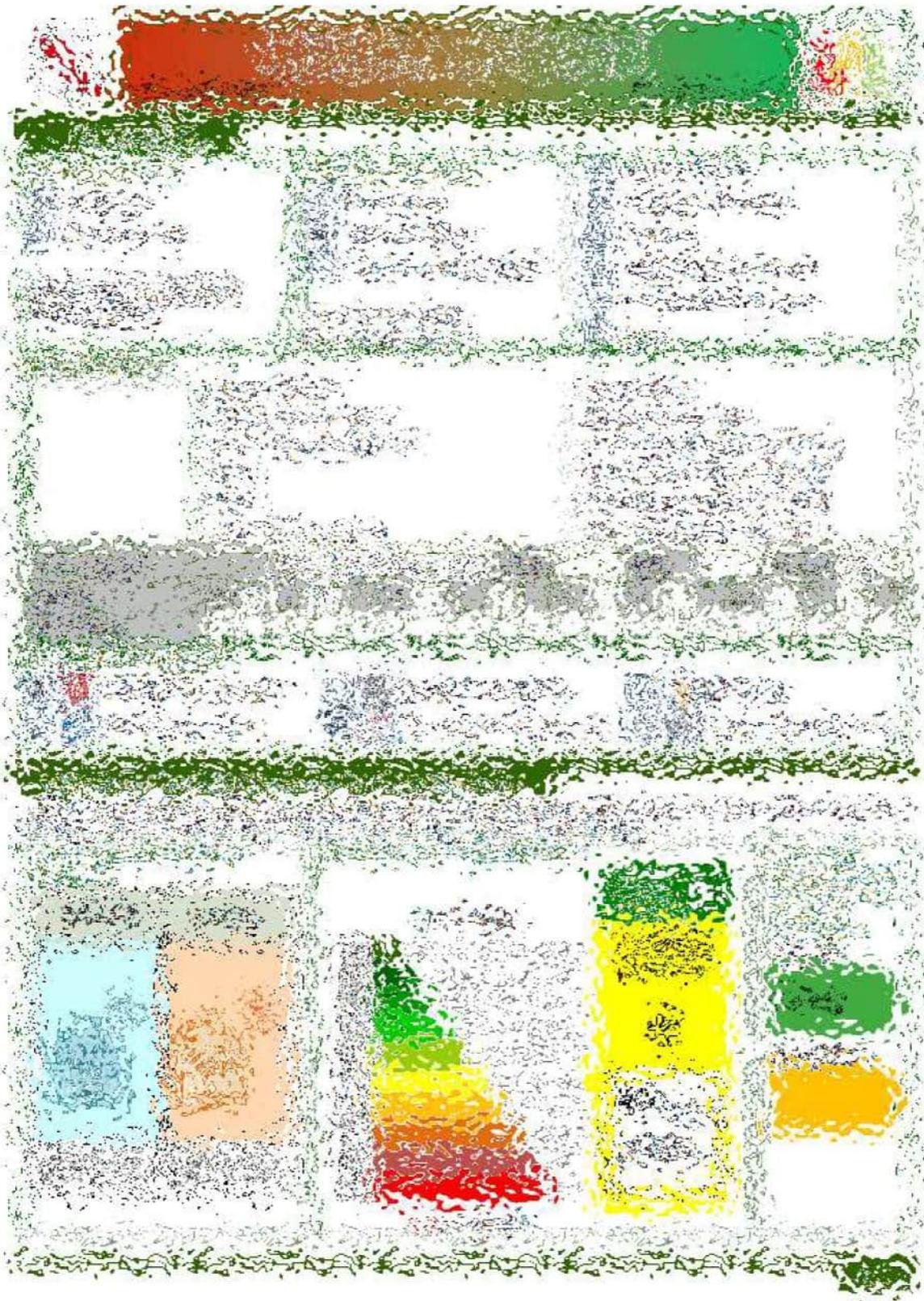


ALTRO
BALCONE
ESTERNO

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa **si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota del 13.03.2023 prot. 133914 trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola risulta certificato energetico, ove si evince che lo stesso ricade in classe energetica C.





Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania ed A.P.E.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Cucina/pranzo	28,95	1,00	28,95	buono	-
Salone	18,10	1,00	18,10	buono	-
disimpegno	5,50	1,00	5,50	buono	-
wc	4,65	1,00	4,65	buono	-
wc	4,65	1,00	4,65	buono	-
Letto 01	15,65	1,00	15,65	buono	-
Letto 02	14,30	1,00	14,30	buono	-
Balconi (mq13+13)	26,00	25% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	6,35	buono	-
Terrazzo (mq 175+5,80)	180,80	35% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	24,33	buono	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			122,48		
Incidenza murature			15,35		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			137,83		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi riportati nel regolamento di condominio.

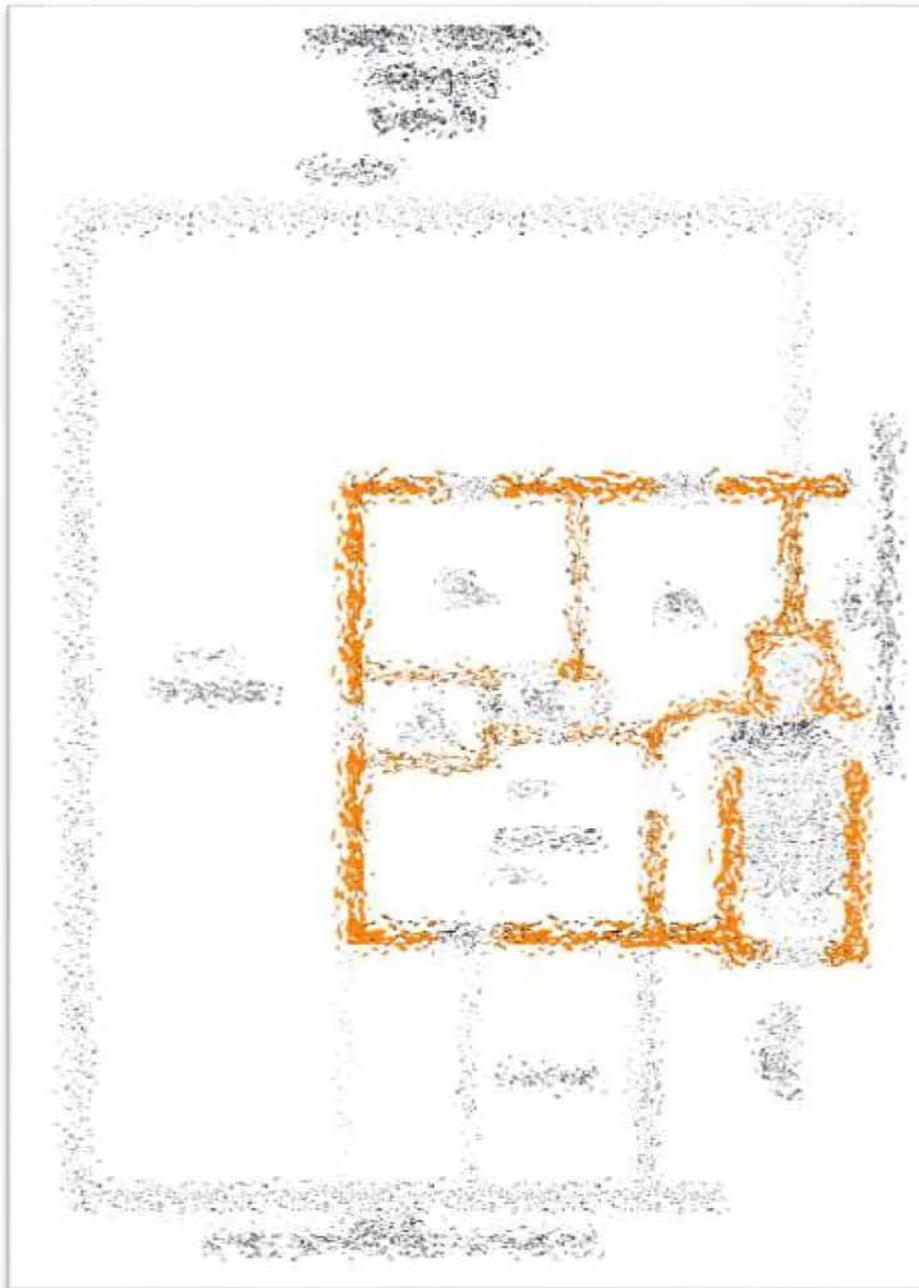
BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

(FOGLIO 1 P.LLA 1957 SUB. 6 – SCALA N PIANO TERRA, INTERNO 2 – PARCO GUERRA)

All'unità abitativa di cui al **lotto n. 3** si accede dal vano scala N. Essa è allocata al piano terra, avente l'accesso a destra di chi esce dall'ascensore. Entrando dal portoncino principale ci si immette in un salone-cucina di circa 22 mq dal quale attraverso un piccolo disimpegno, è possibile accedere ai restanti

ambienti composti da un wc di circa 4 mq e due camere da letto di circa 16 e 17 mq. Completa la consistenza immobiliare un'ampia area esterna esclusiva di circa 180 mq che perimetra l'unità lungo i lati sud, est ed ovest, la cui superficie risulta parzialmente coperta con una struttura in legno lamellare lungo il lato est per circa 17 mq.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

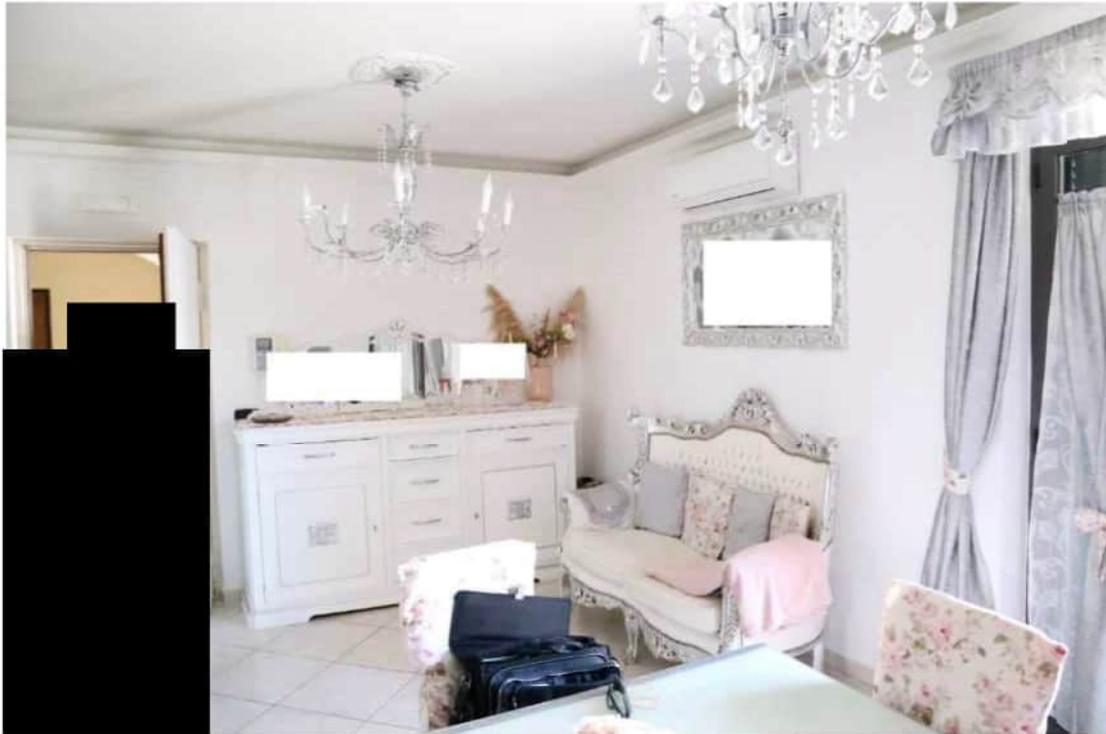
In generale l'unità versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire anche in considerazione della recente realizzazione risalente solo ad una quindicina di anni fa. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del wc e delle pareti relative al piano cottura, ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio bianco alimentati con caldaia a gas metano. In taluni ambienti sono installati split per il raffrescamento dell'aria.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle attuali normative vigenti. Le aperture esterne sono protette con doppi infissi in alluminio e romane in ferro di colore grigio antracite. Questi ultimi però andrebbero pitturati in quanto presentano fenomeni di ruggine ed ossidazioni. Le bussole interne sono in legno e vetro di colore noce scuro. L'area esterna allocata è in parte pavimentata con mattonelle di ceramica chiaro antidrucciolo di colore chiaro ed in parte adibita a giardino nord è parzialmente adibita a giardino. L'altezza interna netta rilevata è pari a 2,75 m.

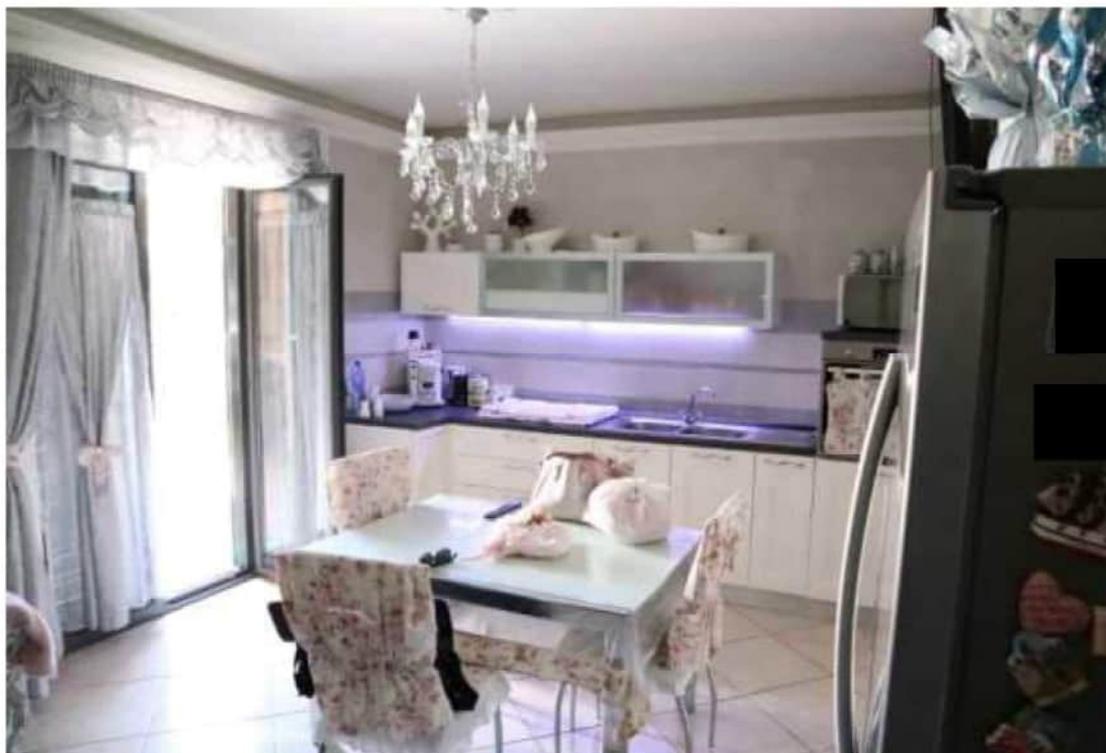
Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



INGRESSO
AL VANO
SCALA N



SALONE-
CUCINA



ALTRA VISTA
DEL
SALONE-
CUCINA



DISIMPEGNO



WC



ALTRO WC



CAMERA DA
LETTO



CAMERETTA



AREA ESTERNA



AREA ESTERNA

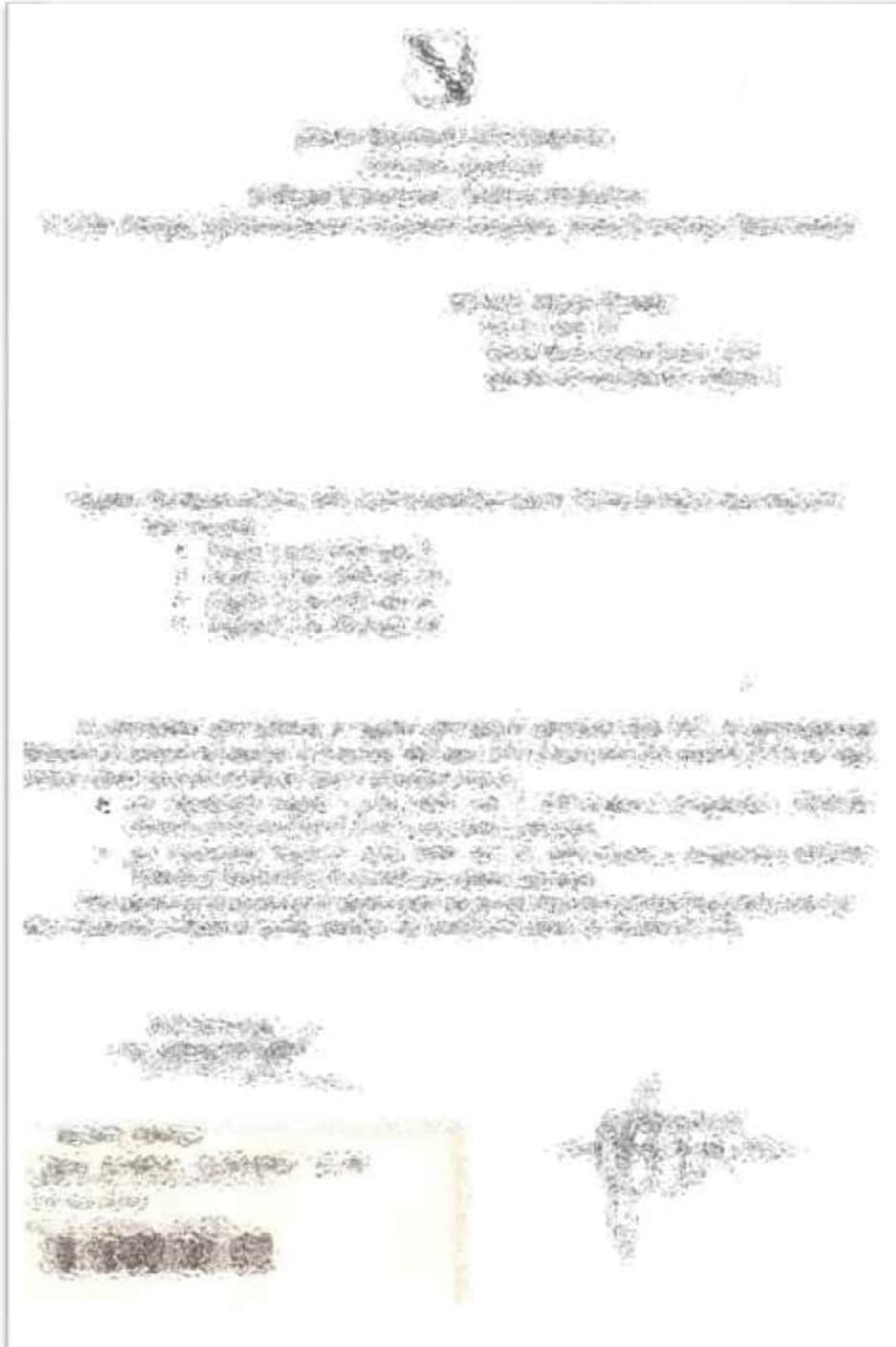


AREA
ESTERNA CON
TETTOIA

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa **si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota del 13.03.2023 prot. 133914 trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania,

Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola **non risulta certificato energetico**.



Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 500,00.

Per completezza di informazione si evidenzia che all'atto del 29.04.2019 risulta allegato APE per detta unità immobiliare, ma l'identificativo della particella appare corretto a penna, circostanza che fa pensare ad un errore di identificazione catastale nell'invio dell'Attestato Energetico agli archivi della Regione Campania.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Cucina/pranzo	22,00	1,00	22,00	buono	-
disimpegno	2,30	1,00	2,30	buono	-
wc	4,40	1,00	4,40	buono	-
wc	4,65	1,00	4,65	buono	-
Letto 01	16,00	1,00	16,00	buono	-
Letto 02	17,50	1,00	17,50	buono	-
Area esterna	182,00	15% fino a 25mq, 5% per l'eccedenza	11,60	buono	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			78,45		
Incidenza murature			10,55		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			89,00		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

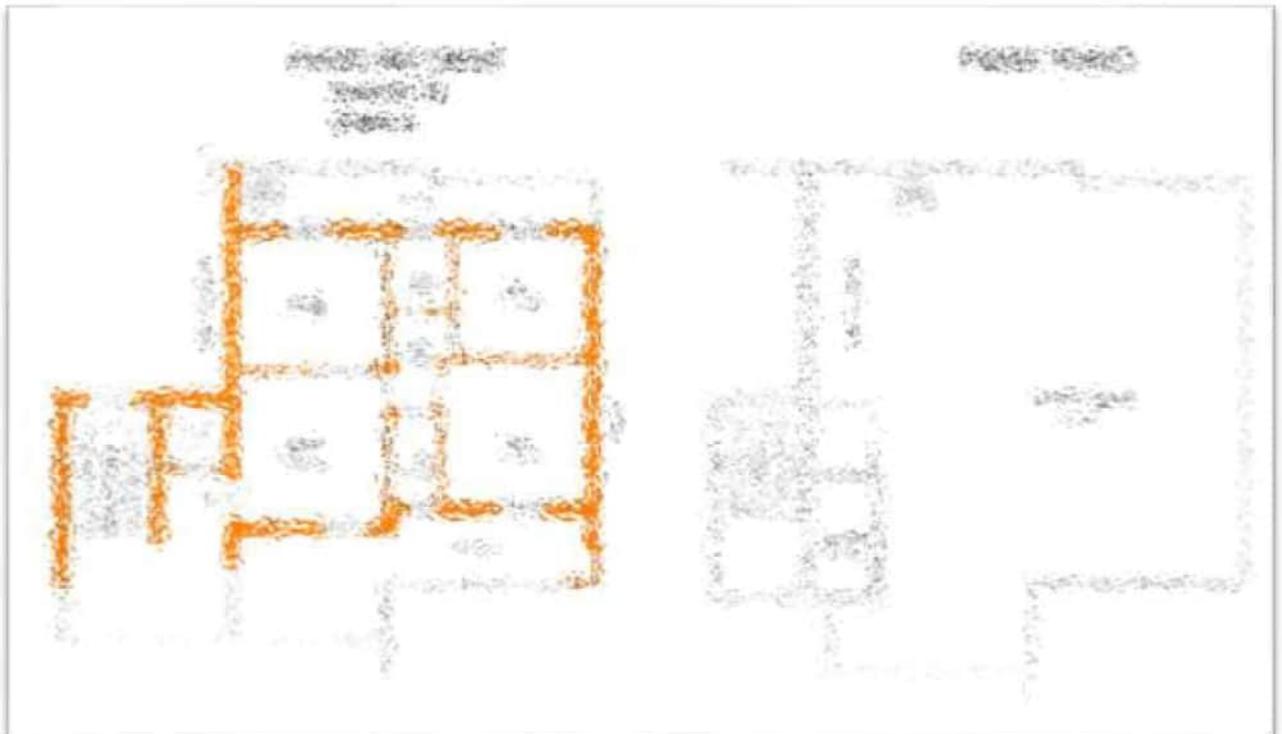
All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi riportati nel regolamento di condominio.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 4

(FOGLIO 2 P.LLA 1554 SUB. 14 – SCALA A PIANO SECONDO - E TERRAZZO, INTERNO 12 – PARCO DELLE GINESTRE)

All'unità abitativa di cui al **lotto n. 4** si accede dal **vano scala A** del parco delle Ginestre, alla via delle Ginestre n. 14/A. Essa è allocata al piano secondo, avente l'accesso a sinistra di chi esce dall'ascensore. Entrando dal portoncino principale ci si immette in un ambiente salone di circa 16 mq dal quale è possibile accedere anche all'adiacente cucina abitabile di circa 14 mq. Dal salone, attraverso un disimpegno, si accede alle due camere da letto di circa 14 e 11 mq ciascuna ed infine ai due wc di circa 3 mq ciascuno. In tutto esteso su una superficie calpestabile di circa 68 mq. Completano la consistenza immobiliare due balconi esterni allocati lungo il perimetro est ed ovest di circa 20 e 12 mq ed un terrazzo esclusivo, sito al terzo piano (raggiungibile sia da una scala in ferro allocata sul balcone che dal vano scala condominiale) composto da un piccolo locale di circa 5 mq ed una superficie esterna (terrazzo) estesa complessivamente per circa 130 mq.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire anche in considerazione della recente realizzazione risalente solo ad una quindicina di anni fa. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate e con pittura lavabile, ad eccezione del wc e delle pareti relative

al piano cottura, ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica e gres porcellanato. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio bianco alimentati con caldaia a gas metano. In taluni ambienti sono installati split per il raffrescamento dell'aria e sono state realizzate delle controsoffittature di gradevole impatto.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle attuali normative vigenti. Le aperture esterne sono protette con doppi infissi in alluminio e romane in ferro di colore grigio antracite. Le bussole interne sono in legno e vetro di colore bianco. L'altezza interna netta rilevata è pari a 2,80 m.

Il sovrastante terrazzo si compone di uno spazio ricadente sulla verticale dell'unità abitativa con un piccolo locale, interamente pavimentato con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



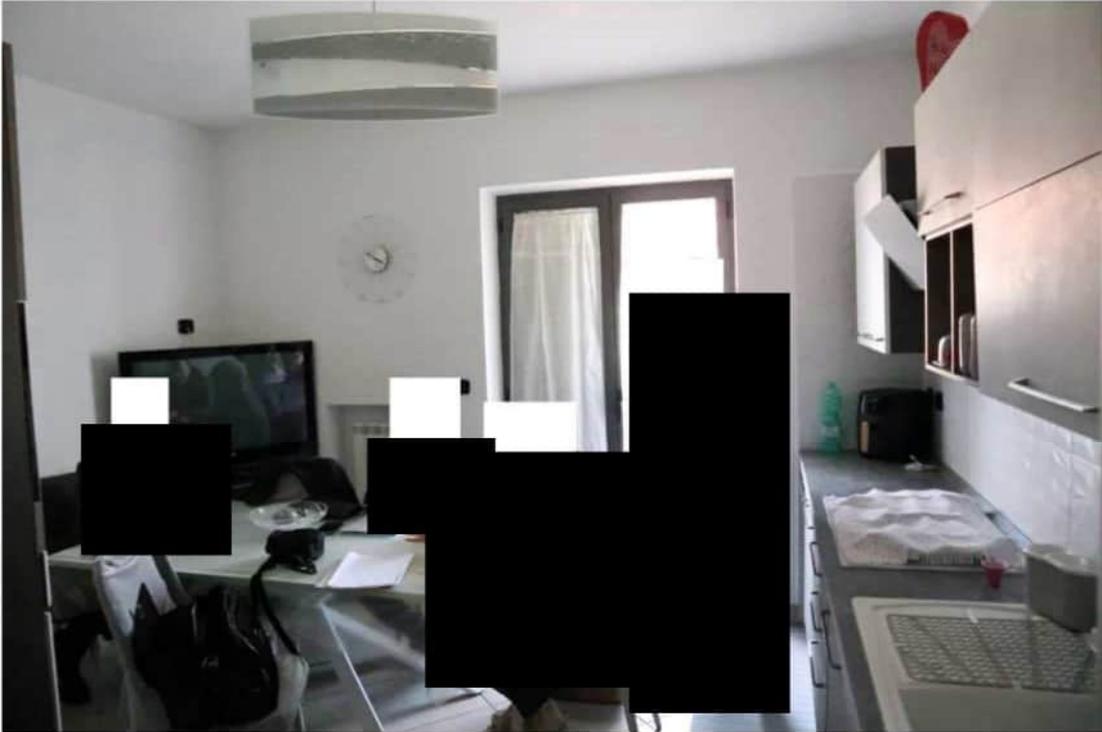
INGRESSO
AL VANO
SCALA A



SALONE



ALTRA VISTA
DEL SALONE



CUCINA



WC



ALTRO WC



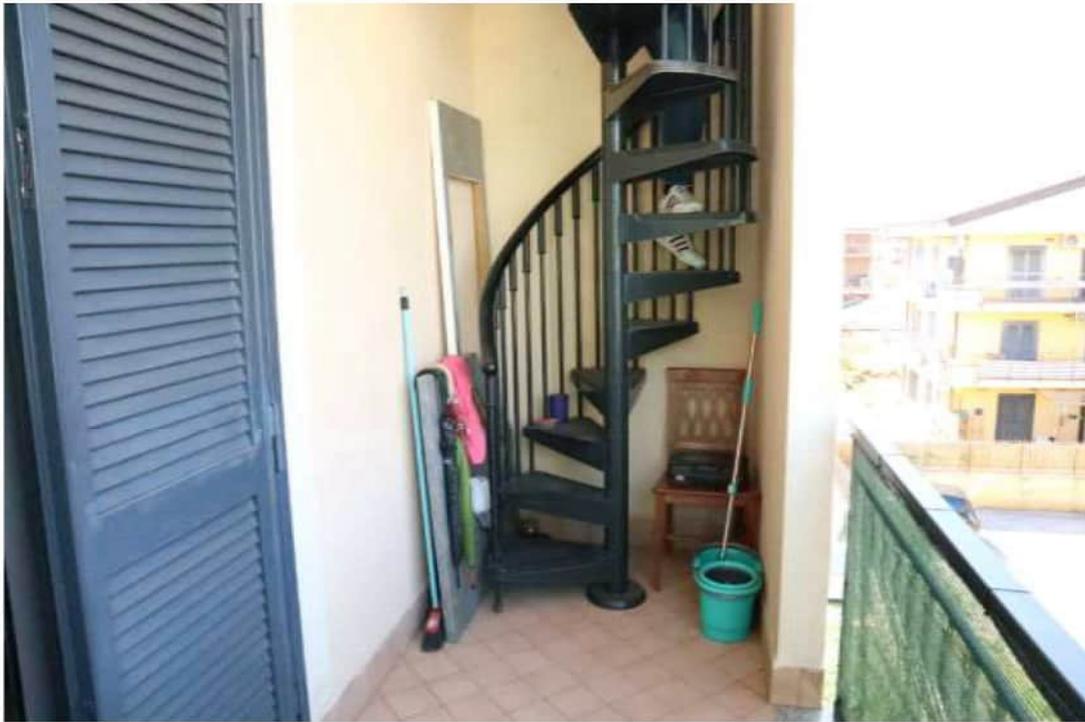
CAMERA DA
LETTO



ALTRA CAMERA DA
LETTO



BALCONE
ESTERNO



SCALA DI
ACCESO AL
TERRAZZO



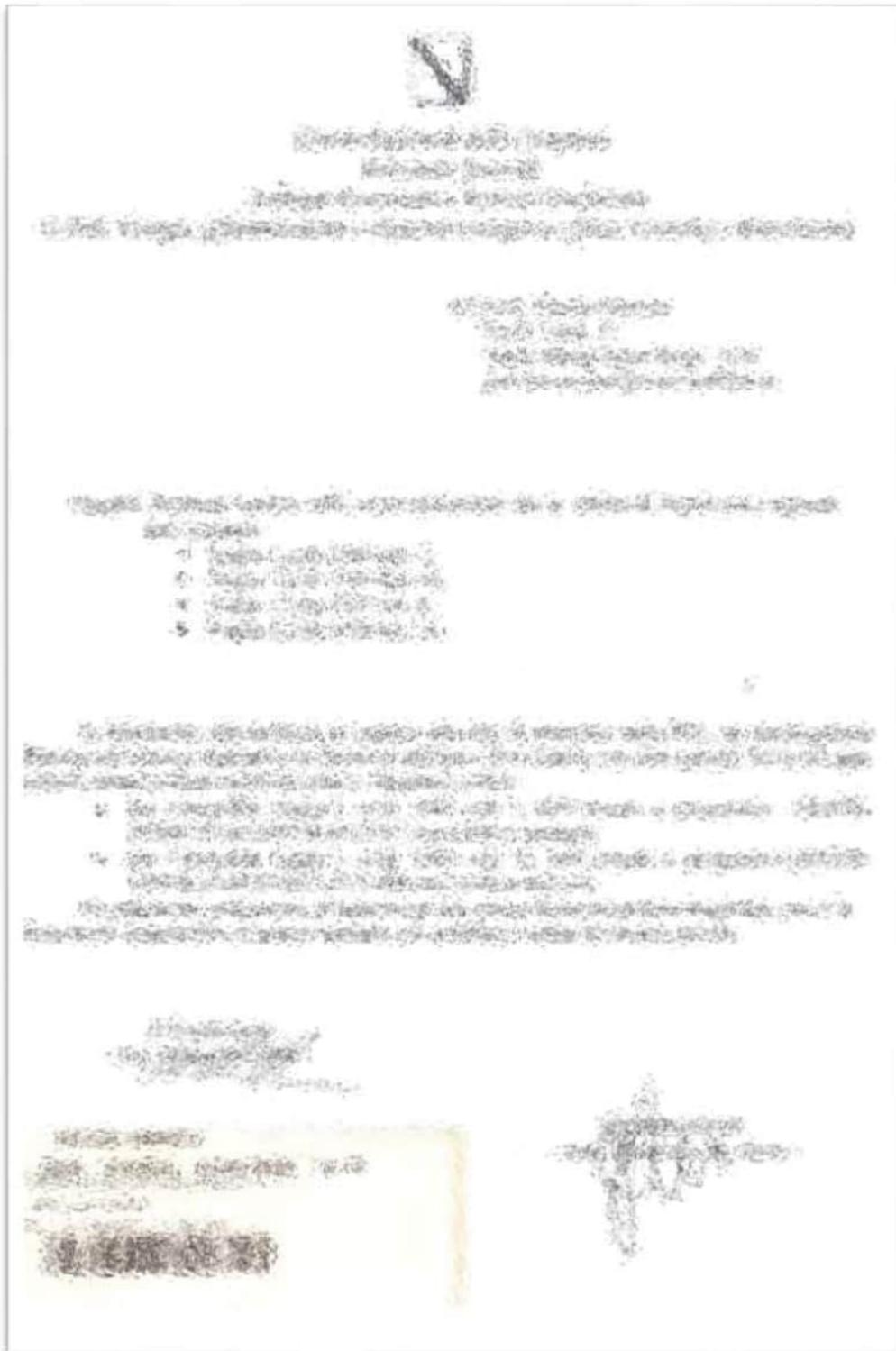
TERRAZZO



ALTRA VISTA
DEL TERRAZZO

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa **si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota del 13.03.2023 prot. 133914 trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola **non risulta certificato energetico**.



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 500,00.

Si evidenzia però che all'atto del 29.04.2019 risulta allegata Attestazione Energetica, circostanza che lascia presagire ad un potenziale errore di identificazione catastale nella trasmissione dell'Attestato oppure ad una inesatta ricerca dello stesso agli archivi informatici.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Cucina	14,30	1,00	14,30	buono	-
Salone	16,50	1,00	16,50	buono	-
disimpegno	3,50	1,00	3,50	buono	-
wc	3,30	1,00	3,30	buono	-
wc	3,40	1,00	3,40	buono	-
Letto 01	11,50	1,00	11,50	buono	-
Letto 02	15,20	1,00	15,20	buono	-
Balconi (mq20+12)	32,00	25% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	6,95	buono	-
Terrazzo (mq 130,30+5,30)	135,60	35% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	19,81	buono	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			94,46		
Incidenza murature			13,35		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			107,81		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi riportati nel regolamento di condominio.

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.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Melito di Napoli** con i seguenti estremi:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Melito di Napoli	2	1949	7	A/2	4	6 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 106 m ²	433,82

indirizzo Via Signorelli n. 31/A interno: 5 Piano 1

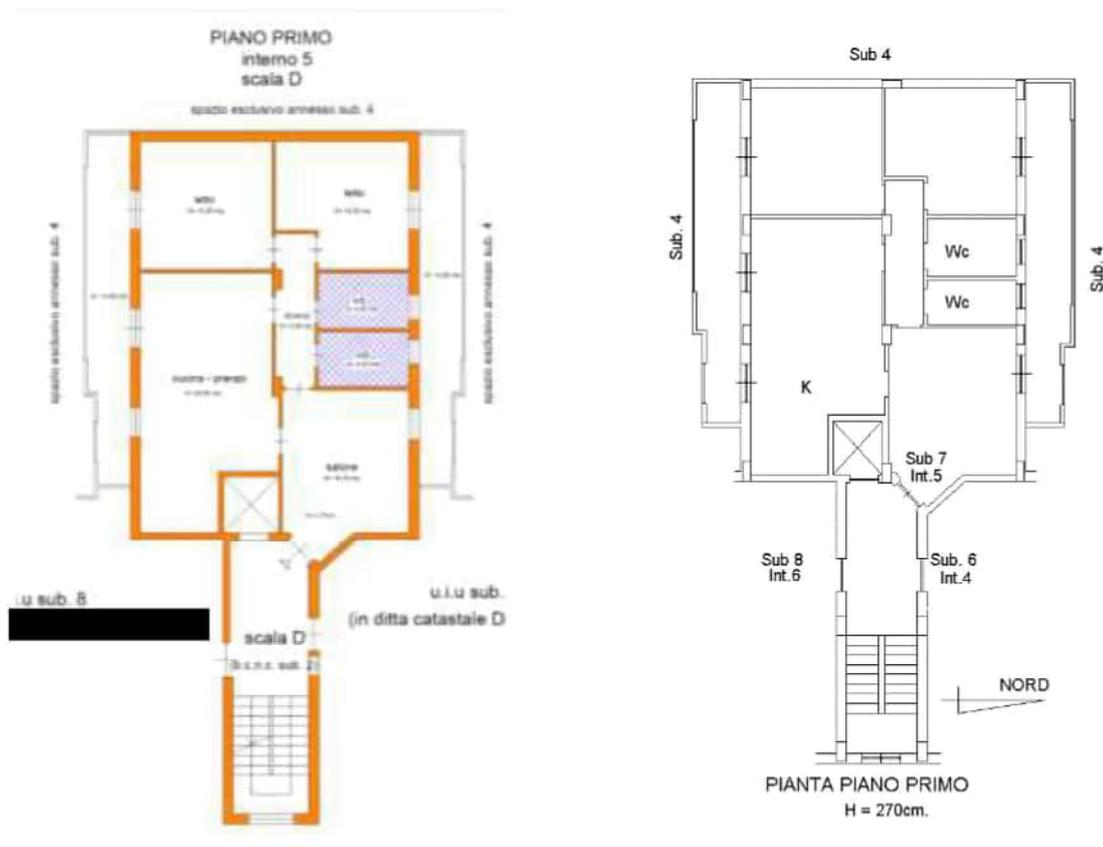
intestati

[..omississ..]

Codice Fiscale [..omississ..]
 Proprietà per 1/1

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma e sono conformi a quanto riscontrato in sede di accesso eccetto lievi differenze comunque non suscettibili di aggiornamento a mente della Circola n. 2/2010 dell'ex Agenzia del Territorio.

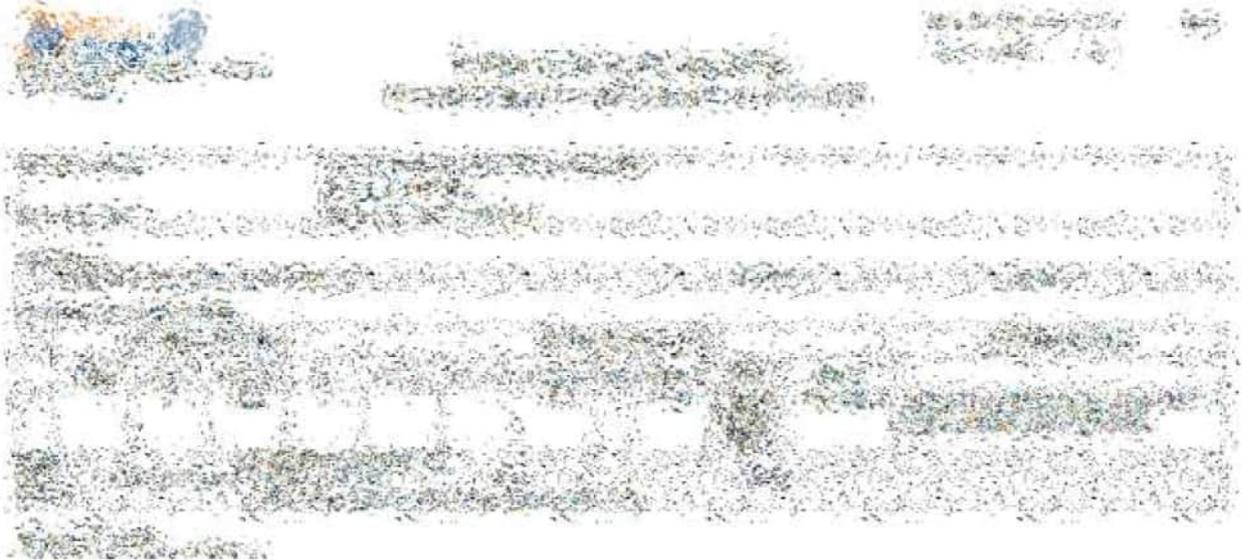
Il tutto come si evince dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato.



CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE

Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità di cui alla p.lla 1949 sub. 7 è stata costituita in data 15.07.2005 e non ha subito alcuna variazione di consistenza.

La stessa è stata edificata sulla ex p.lla 1949 del catasto terreni di are 10,07, giusto tipo mappale 0413834 del 20.06.2005, comprendente le p.lle 1783 e 1778, a loro volta derivante dalle ex p.lle 1712, 1721, 1772, 1778, 1781 e 1783.



STRALCIO VISURA F. 1 P.LLA 1949 SUB. 7



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2023

Data: 11/08/2023 Ora: 17:36:01 Segno:
Visura: 1138874 Pag. 1

Dati della richiesta Catasto di **MILITO DI NAPOLI** (Codice: 8111)

Catasto Terreni Provincia di **NAPOLI**

Foglio: 1 Particella: 1949

Area di enti urbani e provinciali dal 20/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICATIVI				DATI IDENTIFICATIVI
	Foglio	Particella	Sub.	Foto	Quadro Classe	Superficie (m ²)	Destin.	Stato	
1	1	1949	-		ENTE URBANO	10,07	Demaniale	Agente	Tipo Visura del 20/06/2005 Protocollo 1648/2005 (DPR 2005 n. 41/04/2005)
Particella 1									

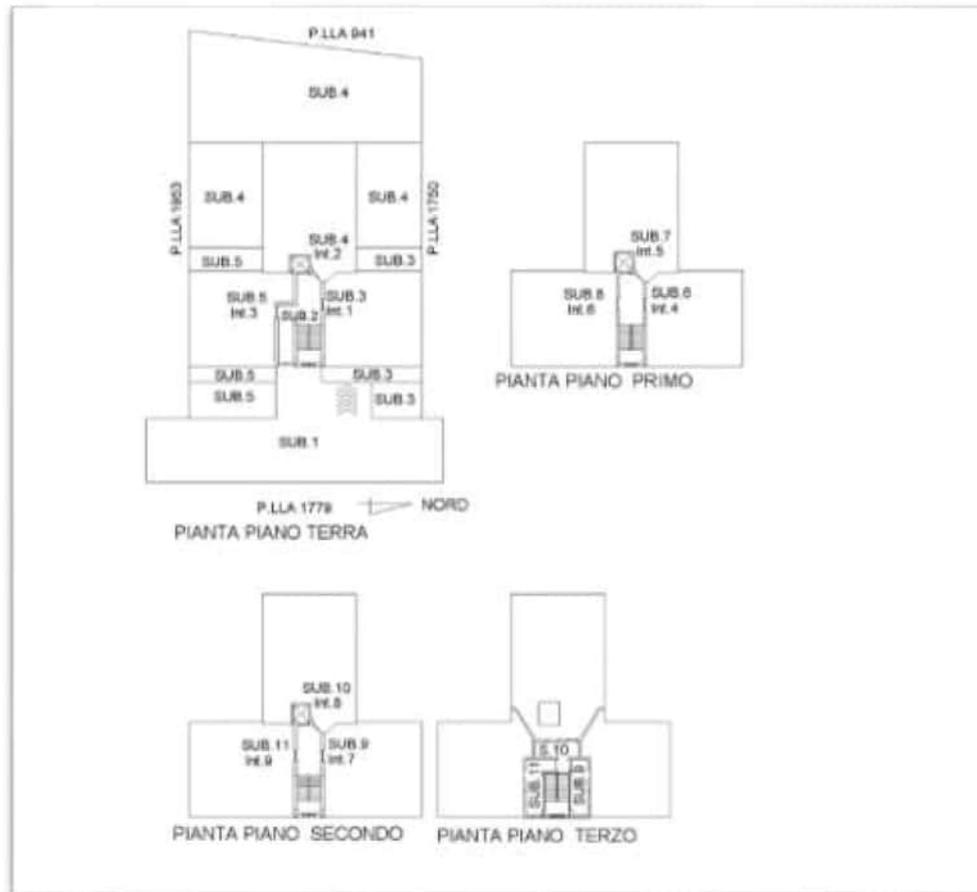
Tutte le variazioni sono state aggiornate negli archivi centrali:
Foglio 1 Particella 1712 - Foglio 1 Particella 1712 - Foglio 1 Particella 1714 - Foglio 1 Particella 1712
Sono stati inoltre creati i seguenti immobili:
Foglio 1 Particella 1714 - Foglio 1 Particella 1714 - Foglio 1 Particella 1712 - Foglio 1 Particella 1711 - Foglio 1 Particella 1714

Mappali Fotometrici Centrali

STRALCIO VISURA F. 1 P.LLA 1949 CATASTO TERRENI

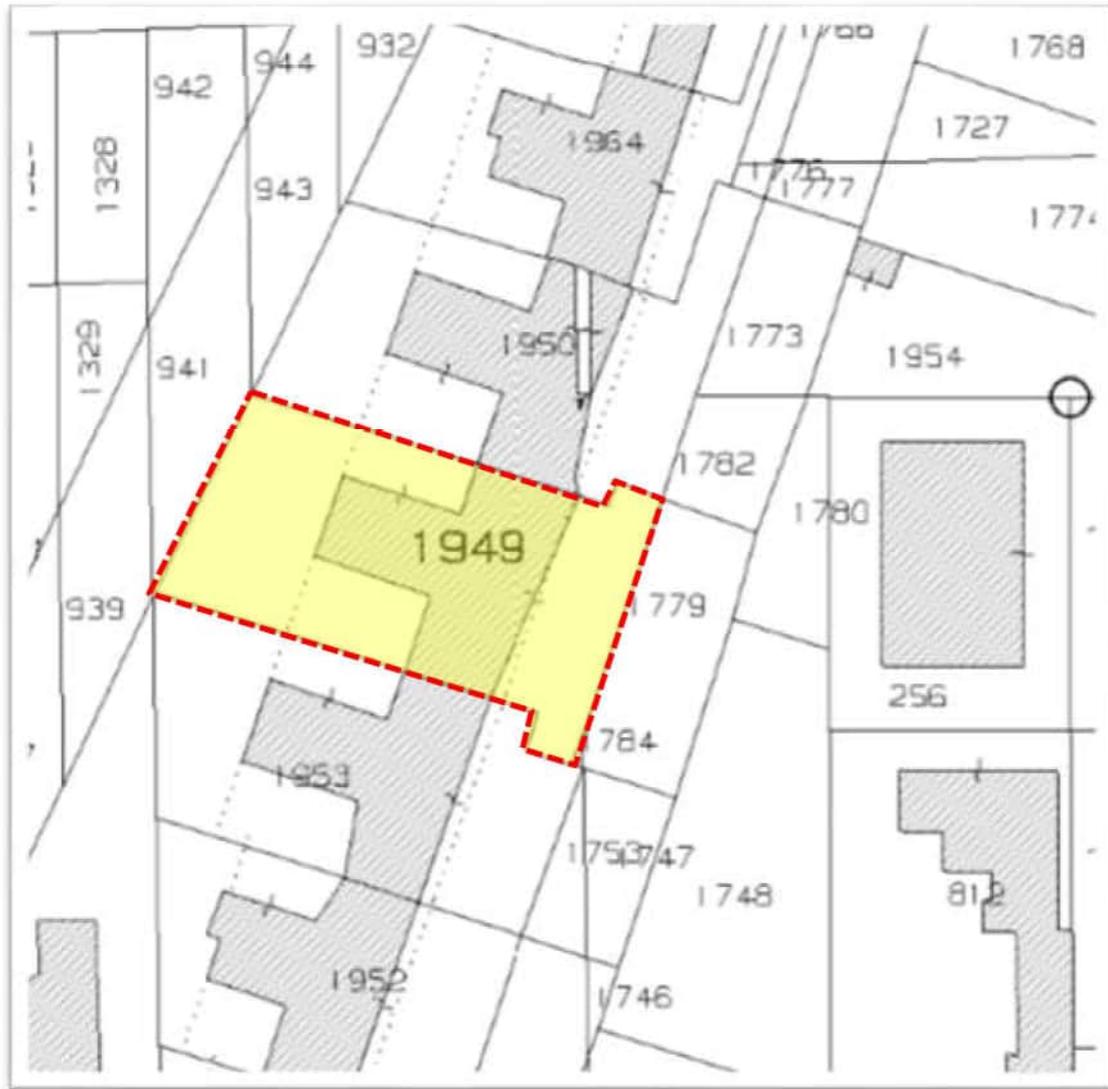
Dall'elenco immobili della p.lla 1949 risultano costituiti i seguenti beni comuni non censibili e precisamente:

- sub. 1 bcnc corte
- sub. 2 bcnc scala e ascensore
- sub. 12 bcnc area di manovra



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE P.LLA 1949

i corpi di fabbrica insistenti sulla p.la 1949 sono correttamente riportati in mappa wegis ed il "lotto edificato" sembrerebbe corrispondere nelle sagome dell'intero complesso edilizio.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA WEGIS

L'intestazione dell'unità immobiliare risulta corretta nella quota e nella denominazione.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Melito di Napoli	2	1949	10	A/2	5	6 vani	Totale: 134 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 111 m ²	511,29

indirizzo Via Signorelli n. 31/A interno: 8 Piano 2-3

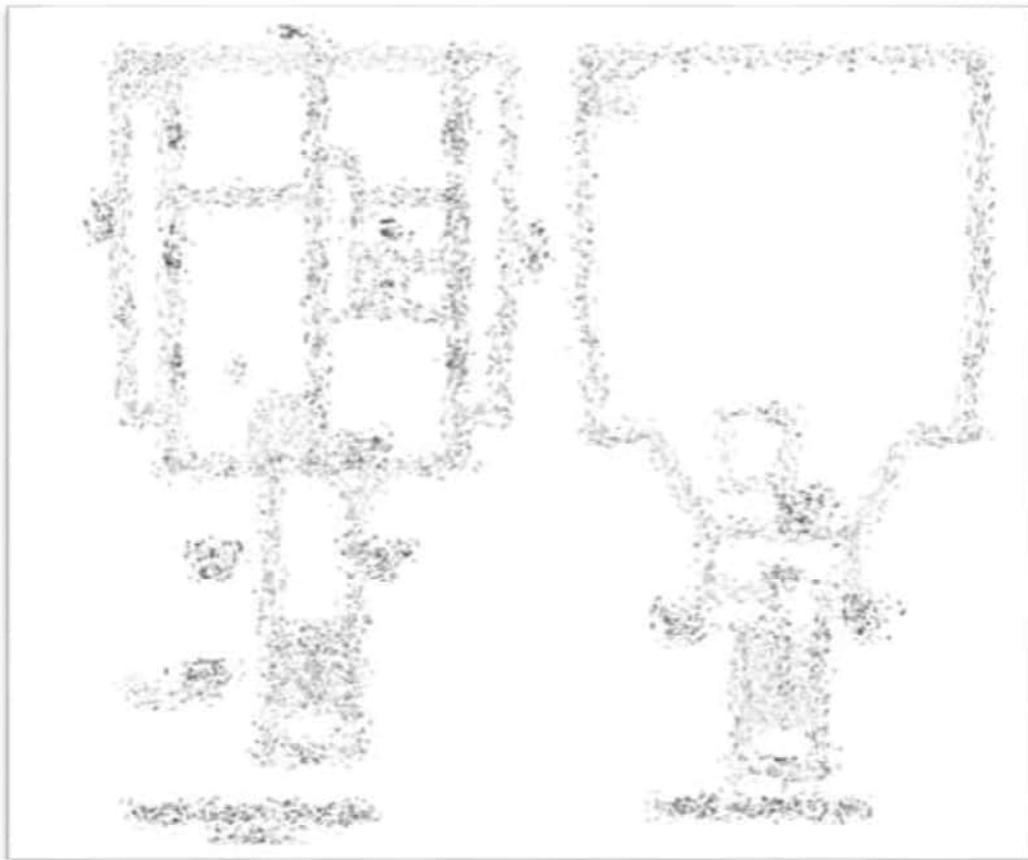
[..omississ..]

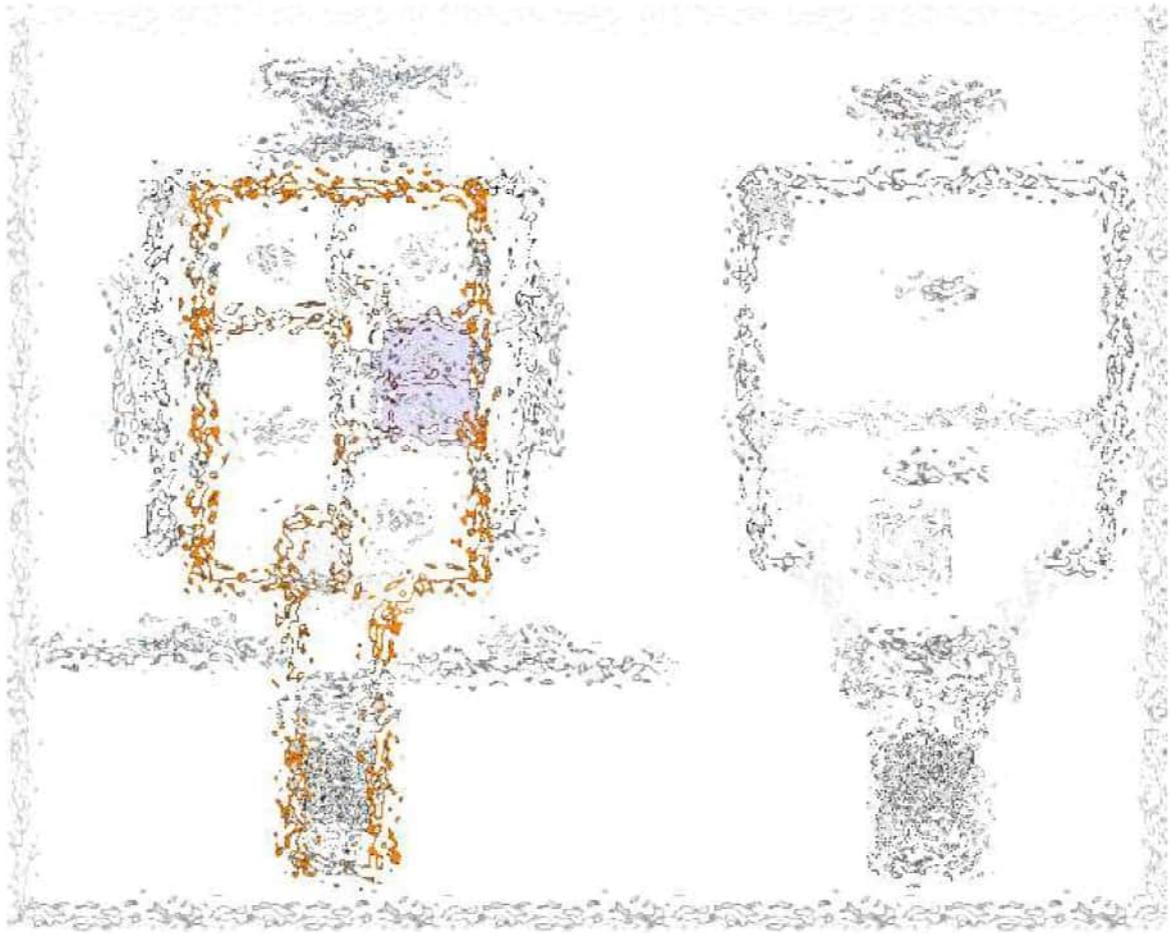
intestati

Codice Fiscale [..omississ..]
Proprietà per 1/1

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma e non sono conformi a quanto riscontrato in sede di accesso per il mancato censimento della tettoia realizzata sul terrazzo.

Il tutto come si evince dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato.



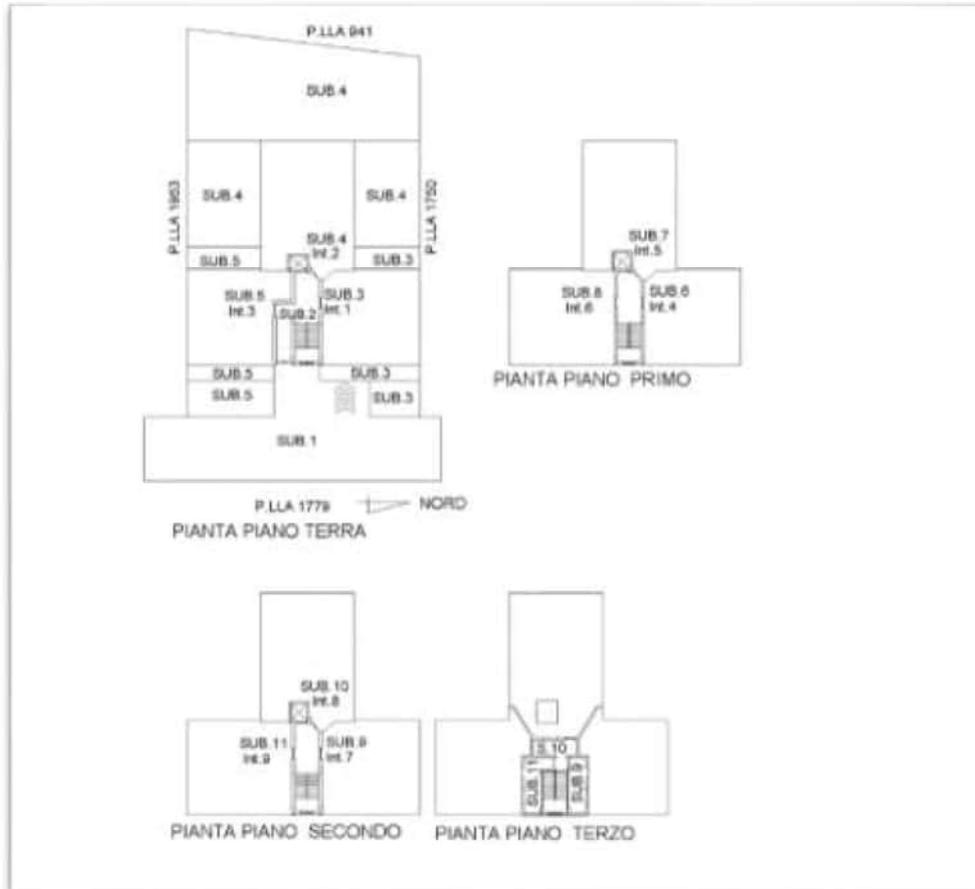


CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE

Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità di cui alla p.lla 1949 sub. 10 è stata costituita in data 15.07.2005 e non ha subito alcuna variazione di consistenza.

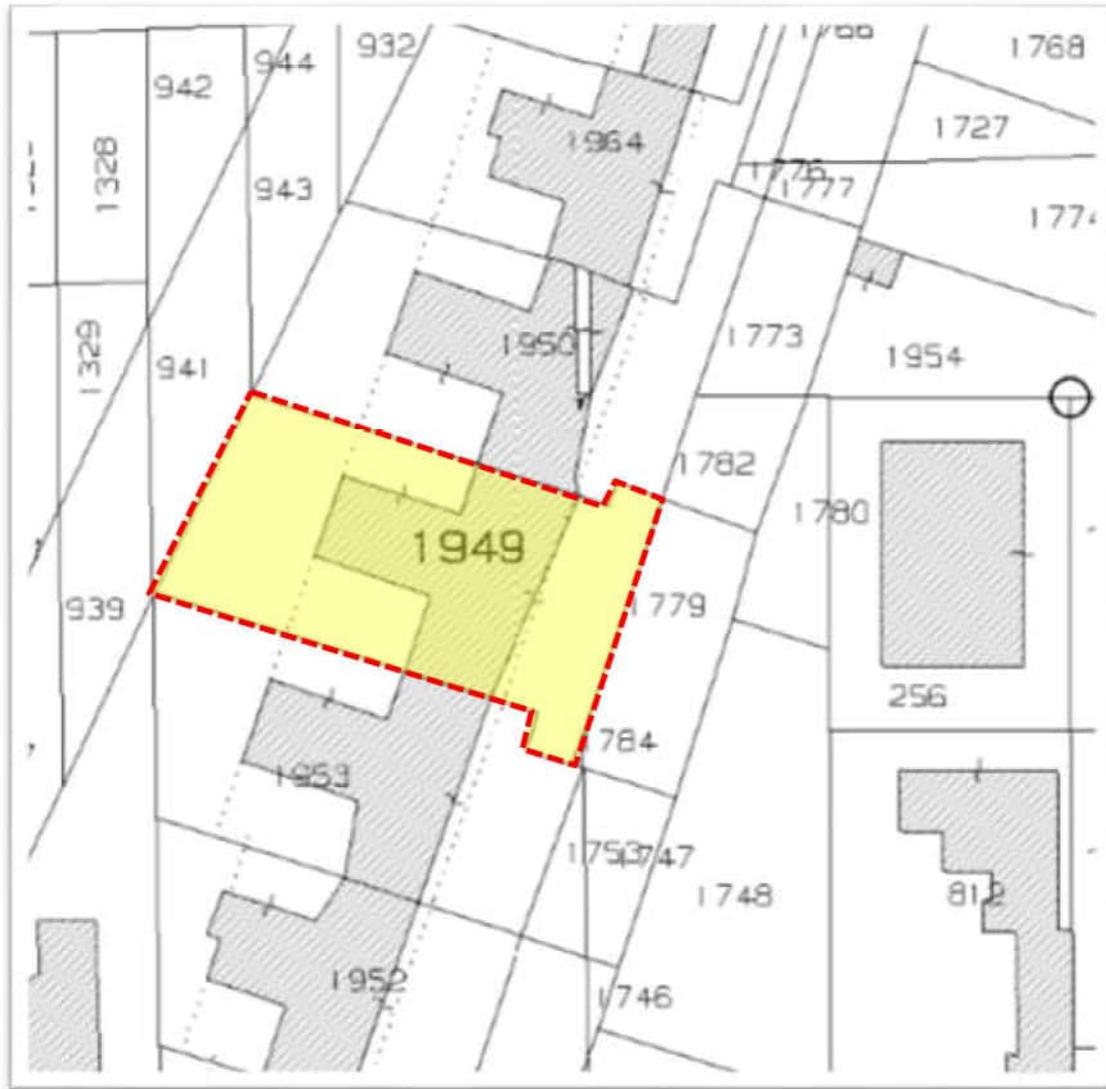
La stessa è stata edificata sulla ex p.lla 1949 del catasto terreni di are 10,07, giusto tipo mappale 0413834 del 20.06.2005, comprendente le p.lle 1783 e 1778, a loro volta derivante dalle ex p.lle 1712, 1721, 1772, 1778, 1781 e 1783.

- sub. 2 bcnc scala e ascensore
- sub. 12 bcnc area di manovra



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE P.LLA 1949

I corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 1949 sono correttamente riportati in mappa wegis ed il "lotto edificato" sembrerebbe corrispondere nelle sagome dell'intero complesso edilizio.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA WEGIS

L'intestazione dell'unità immobiliare risulta corretta nella quota e nella denominazione.

Pertanto, in questa sede si quantificano in € 650,00 i costi necessari presunti da sostenere per l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale con procedura Do.c.Fa.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

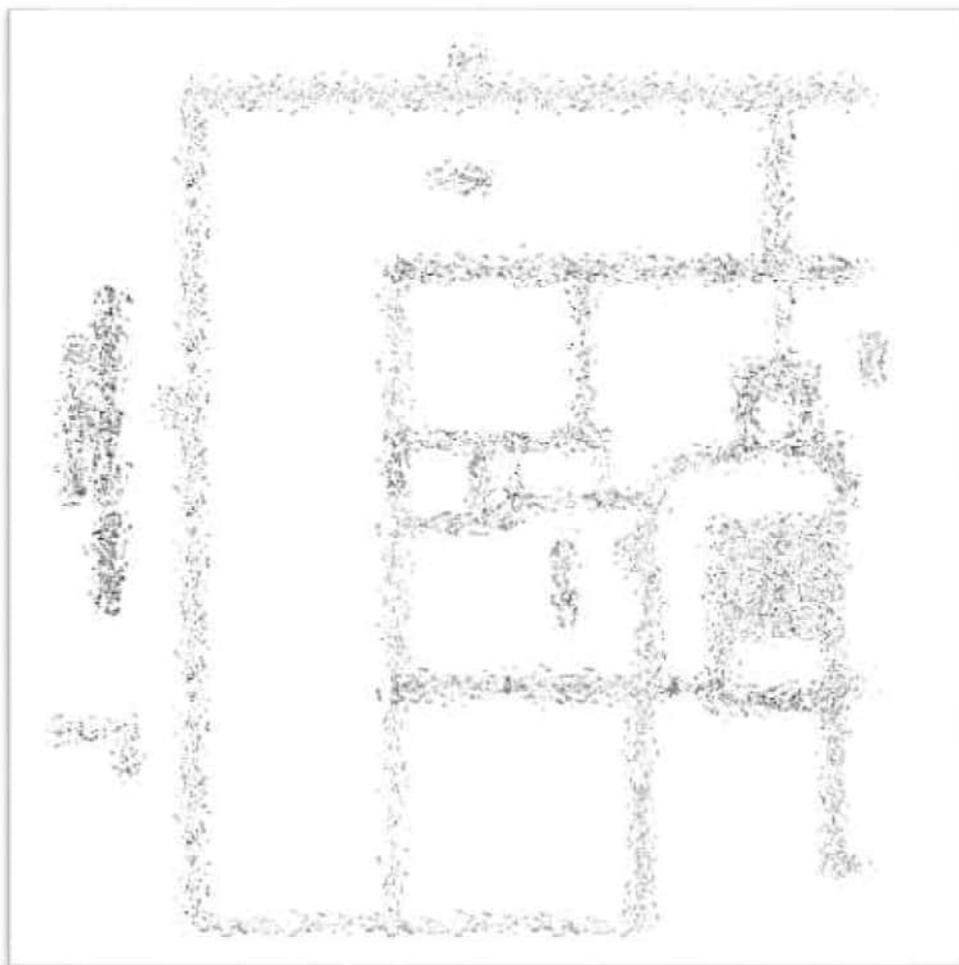
CATASTO FABBRICATI

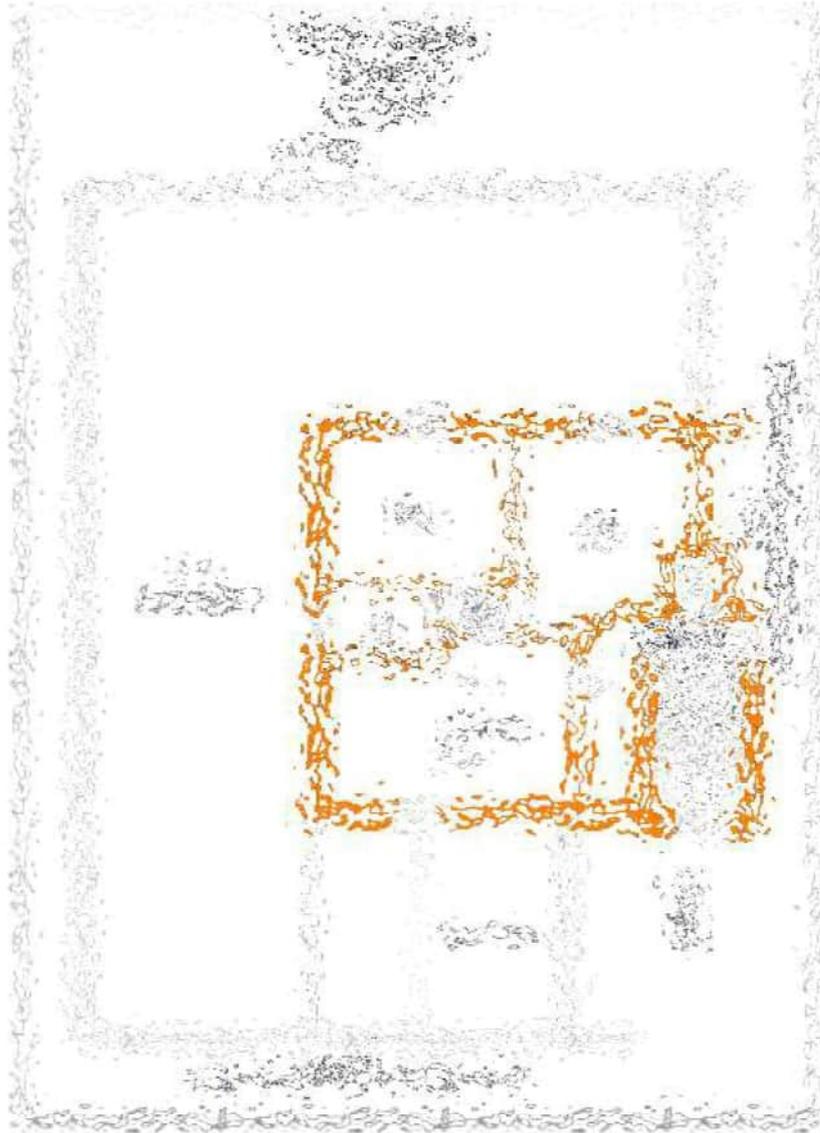
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
--------	--------	------------	------------	-----------	--------	-------------	----------------	-----------

Melito di Napoli	1	1957	6	A/2	4	5 vani	Totale: 91 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 74 m ²	511,29
indirizzo	Via Signorelli n. 31/A interno: 2 Piano T							
intestati	[.omississ...] Codice Fiscale [.omississ...] Proprietà per 1/1							

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma non sono conformi a quanto riscontrato in sede di accesso per il mancato censimento della tettoia realizzata sull'area esterna.

Il tutto come si evince dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato.





CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE

Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità di cui alla p.lla 1957 sub. 6 è stata costituita in data 22.07.2005 e non ha subito alcuna variazione di consistenza.

La stessa è stata edificata sulla ex p.lla 1957 del catasto terreni di are 14,14, giusto tipo mappale 0444548 del 29.06.2005, derivante dalla ex p.lla 1703, già 247 con variazione delle p.lle 1701 e 1702.



STRALCIO VISURA F. 1 P.LLA 1957 SUB.67



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2023

Data: 11/08/2023 Ora: 10:06:38 Segno
Visura n. T134726 Pag. 1

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di MELITO DI NAPOLI (Codice F111) Provincia di NAPOLI Foglio 1 Particella: 1957
---	--

Area di enti urbani e promiscui dal 29/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Int.		Superficie(m ²)	Distanza	Ridotto		
								Dimensionale	Agente	
1	1	1957		-	ENTE URBANO	14 14				Tipo Imposta del 20/06/2005 Decreto n. 34366/050 in art. del 15/06/2005 (n. 444548.1/2005)
Valore						Partita	1			

Nella cartella sono stati soppressi i seguenti immobili:
 Foglio 1 Particella 1761 - Foglio 1 Particella 1768 - Foglio 1 Particella 1769
 Sono stati inoltre soppressi i seguenti immobili:
 Foglio 1 Particella 1959 - Foglio 1 Particella 1958

Mappali Pubblici ai Catastrali
 Codice Comune F111 - Foglio 1 - Particella 1957

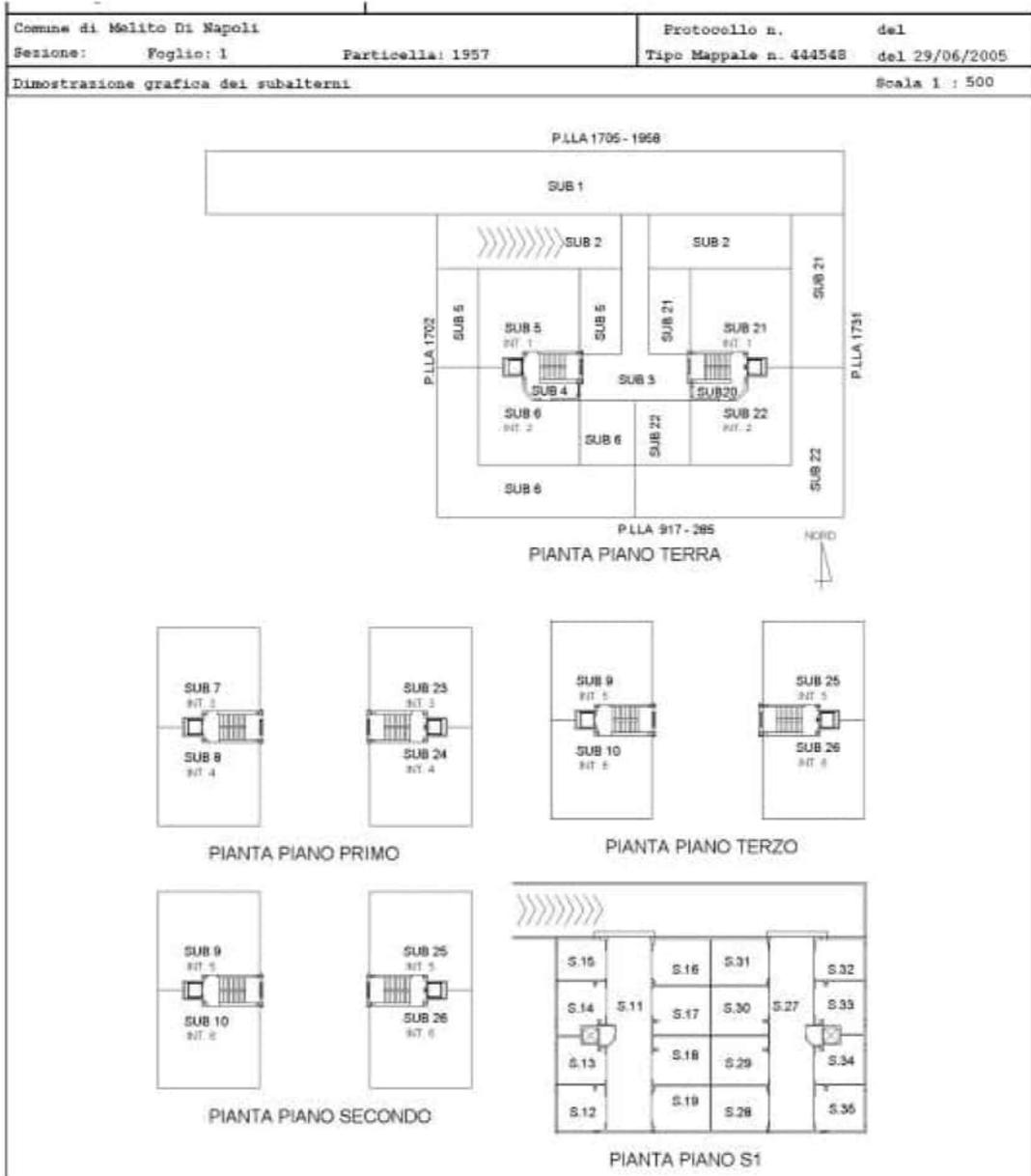
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Int.		Superficie(m ²)	Distanza	Ridotto		
								Dimensionale	Agente	
1	1	1760		-	FELTICHO 1	14 14		Euro 43,82	Euro 18,40	PRATTOCAMENTO del 27/02/2002 Particella 1947/1 in art. del 15/06/2005 (n. 10011/2005)
Valore						Partita				

STRALCIO VISURA F. 1 P.LLA 1957 CATASTO TERRENI

Dall'elenco immobili della p.lla 1949 risultano costituiti i seguenti beni comuni non censibili e precisamente:

- sub. 1 bcnc viale privato
- sub. 2 bcnc rampa di accesso ai piani S1
- sub. 3 bcnc corte
- sub. 4 bcnc scala e ascensore
- sub. 11 bcnc area di manovra piano S1
- sub. 20 bcnc scala e ascensore
- sub. 27 bcnc area di manovra piano S1



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE P.LLA 1957

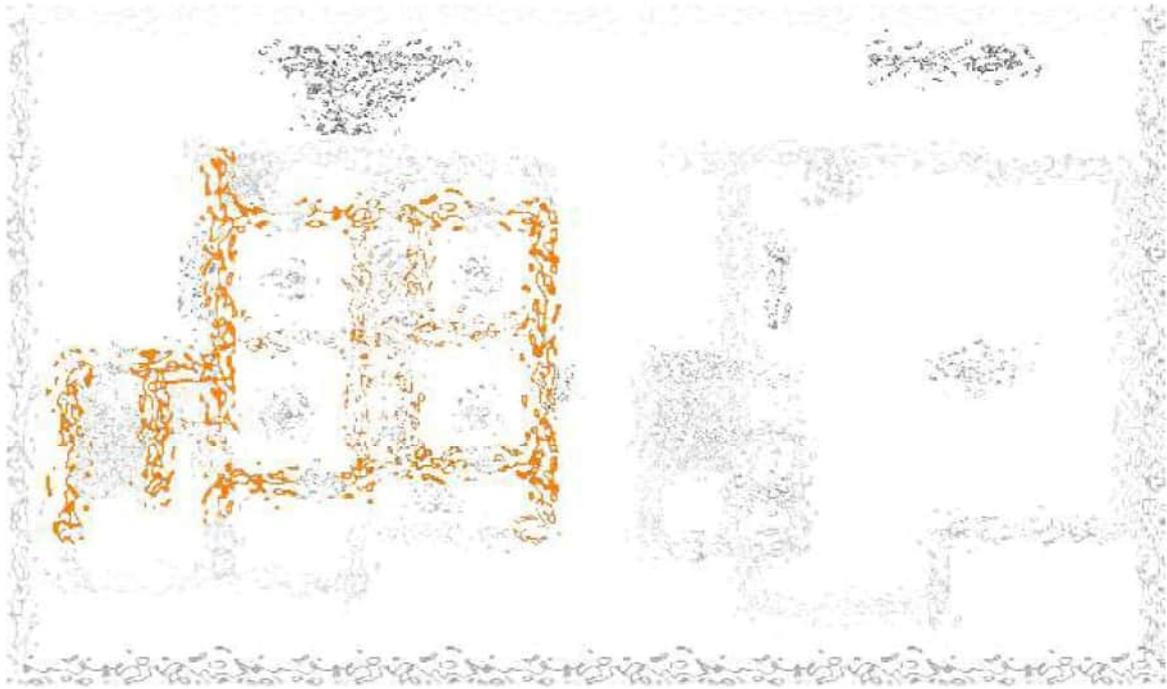
I corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 1957 sono correttamente riportati in mappa wegis ed il "lotto edificato" sembrerebbe corrispondere nelle sagome dell'intero complesso edilizio.

indirizzo via San Vito n. 14/A piano: 2-3 interno: 12

intestati [.omississ...]
Codice Fiscale [.omississ...]
Proprietà per 1/1

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, e sono **conformi a quanto riscontrato in sede di accesso**. Il tutto come si evince dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato.





CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIE CATASTALI

Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità di cui alla p.lla 1554 sub. 14 è stata costituita in data 13.11.2008 e non ha subito alcuna variazione di consistenza



STRALCIO VISURA F. 2 P.LLA 1554 SUB. 14

La stessa è stata edificata sulla p.lla 1554 del Catasto Terreni, giusto tipo mappale del 15.11.2008 di are 12,01. Essa a sua volta deriva dalla ex p.lla 1432 di pari superficie per frazionamento del 02.12.2002 prot. 669719 dalla ex p.lla 1393 di are 19,97, con il quale venivano variate inoltre le p.lle 296 e 756 nonché le particelle 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391 e 1393, tutte derivanti dalla ex p.lla 296 di are 96,15 già p.lla 296 di are 1.29.95 per frazionamento del 03.04.1987 in atti dal 28.03.1995.



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2023

Data: 11/08/2023 Ora: 18:33:42 Segno
Visura n. T137648 Pag. 1

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di MELITO DI NAPOLI (Codice F111) Provincia di NAPOLI Foglio: 2 Particella: 1554
---	---

Area di atti urbani e paesistici del 05/11/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSIFICATIVI			DATI DERIVATI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pos.		Superficie(m ²)	Destin.	Esito		
								Distanza(m)	Agente	
1	2	296		-	ENTE URBANO	12,01				

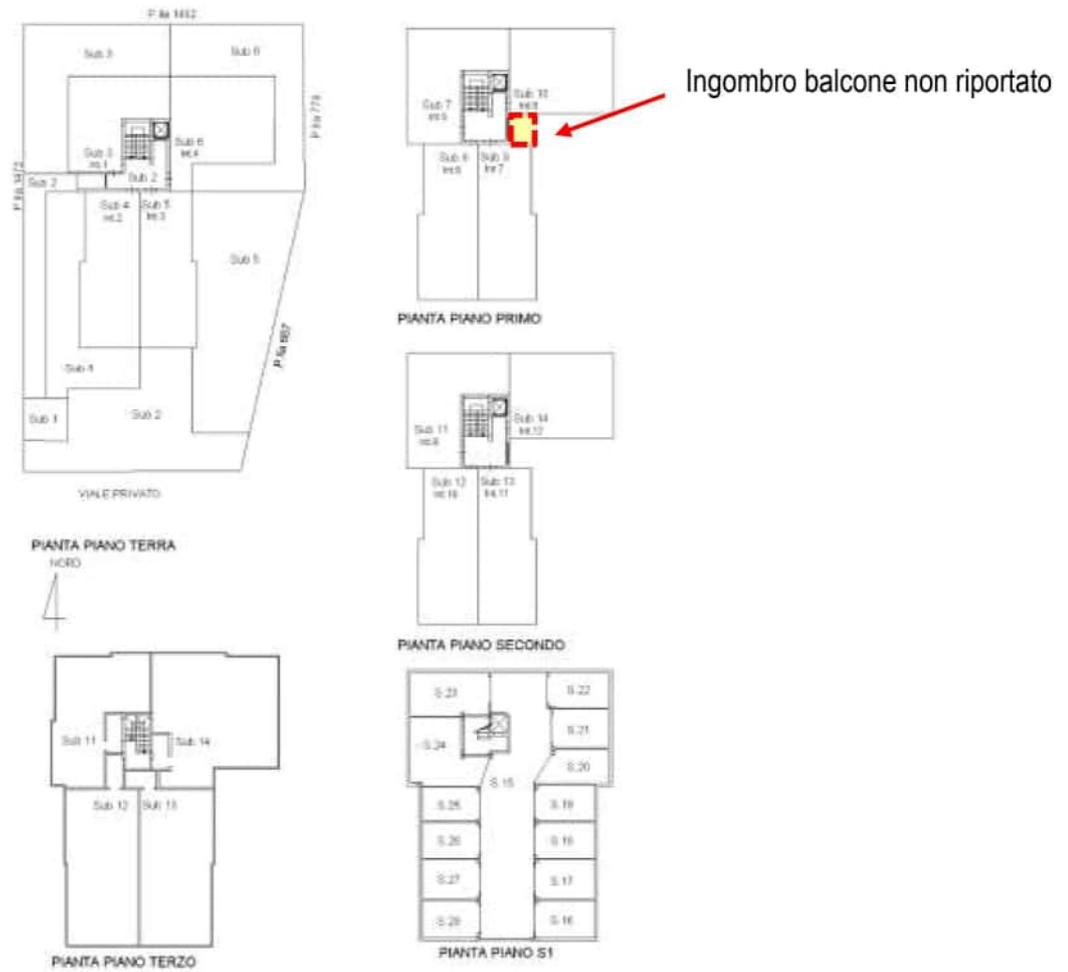
Nella cartellina sono stati aggiunti i seguenti immobili:
 Foglio: 2 Particella: 1419 - Foglio: 2 Particella: 1412 ;
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 Foglio: 2 Particella: 1353 ;

STRALCIO VISURA F. 2 P.LLA 1554 CATASTO TERRENI

Dall'elenco immobili della p.lla 1554 risultano costituiti i seguenti beni comuni non censibili e precisamente:

- sub. 2 bcnc corte, scala e ascensore
- sub. 15 bcnc area manovra

Si evidenzia inoltre che l'elaborato planimetrico catastale della p.lla 1473 non è esattamente coincidente con quanto riportato sulle planimetrie catastali ed in particolar modo al lato est, in adiacenza al sub 13. Infatti, in corrispondenza dell'unità pignorata, dovrebbe esserci una ulteriore porzione del balcone, mentre in rappresentazione grafica sull'e.p., detto ingombro non è riportato. Pertanto, si verifica una difformità grafica tra lo stesso elaborato planimetrico e la planimetria catastale dell'unità pignorata.



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE P.LLA 1473

I corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 1554 sono correttamente riportati in mappa wegis ed il "lotto edificato" sembrerebbe corrispondere nelle sagome dell'intero complesso edilizio.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA WEGIS

L'intestazione dell'unità immobiliare risulta corretta nella denominazione e nella quota, ma andrebbe aggiornato l'indirizzo in quanto l'attuale strada è via delle Ginestre, mentre è indicata come via San Vito. Pertanto, in questa sede si quantificano in **€ 500,00** i costi necessari presunti da sostenere per la redazione di un documento Do.c.Fa. per la esatta rappresentazione dell'elaborato planimetrico della p.lla 1554 (da dividersi tra le unità immobiliari di cui alla p.lla 1554).

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Melito di Napoli** alla via Signorelli 31/A, "Parco Guerra", **scala D, piano primo, interno 5**; è allocato di fronte a destra chi entra dal vano scala D e si compone di salone, cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e due wc estesi complessivamente per circa 91 mq oltre balconi; confina nell'insieme a nord, ovest e sud con area sovrastante lo spazio esclusivo dell'unità sub. 4 e ad est con unità sub. 6 (in ditta catastale [...omissis..]), unità sub. 8 (in ditta catastale [...omissis..]) e vano scala D (b.c.n.c. sub. 2), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1949 sub. 7**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 6 vani, rendita € 433,82. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 27/2002 rilasciata il 28.02.2003** di cui non è possibile verificarne la conformità dello stato dei luoghi in quanto le pratiche edilizie non risultano nel faldone di appartenenza come comunicato dal Responsabile del Settore I - Urbanistica del Comune di Melito di Napoli allo scrivente con nota prot. 14840/2023 del 18.07.2023.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 144.000,00

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante terrazzo esclusivo, ubicato in **Melito di Napoli** alla via Signorelli 31/A, "Parco Guerra", **scala D, piano secondo, interno 8**; è allocato di fronte a destra chi entra dal vano scala D e si compone di salone, cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e due wc estesi complessivamente per circa 91 mq oltre balconi. È annesso il sovrastante terrazzo esclusivo raggiungibile sia da una scala in ferro sul balcone sud che dal vano scala comune. L'appartamento confina nell'insieme a nord, ovest e sud con area sovrastante lo spazio esclusivo dell'unità sub. 4 e ad est con unità sub. 9 (in ditta catastale [..omissis..]), unità sub. 11 (in ditta catastale [..omissis..]) e vano scala D (b.c.n.c. sub. 2), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1949 sub. 10**, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6 vani, rendita € 511,29. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per la presenza di una tettoia realizzata sul terrazzo; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 27/2002 rilasciata il 28.02.2003** di cui **non è possibile verificarne la conformità dello stato dei luoghi** in quanto le pratiche edilizie non risultano nel faldone di appartenenza come comunicato dal Responsabile del Settore I - Urbanistica del Comune di Melito di Napoli allo scrivente con nota prot. 14840/2023 del 18.07.2023.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 177.000,00

LOTTO N. 3: piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante terrazzo esclusivo, ubicato in **Melito di Napoli** alla via Signorelli 31/A, "Parco Guerra", **scala N, piano terra, interno 2**; si compone di salone-cucina, disimpegno, due camere da letto ed un wc, estesi complessivamente per circa 62 mq oltre area esterna esclusiva (parzialmente coperta) di circa 182 mq. Confina nell'insieme a nord con vano scala (b.c.n.c. sub. 2) e unità sub. 5 (in ditta catastale [..omissis..]), a sud con p.lla 917-285, ad est con unità sub. 22 (in ditta catastale [..omissis..]) e ad ovest con p.lla 1072, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1957 sub. 6**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 5 vani, rendita € 361,52. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per la presenza di una tettoia sull'area esterna; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 124/2001 rilasciata il 29.11.2002 e D.I.A n. 112/04, prot. 15789 del 15.09.2004** di cui lo stato dei luoghi **non è conforme in merito alla destinazione d'uso** indicata nella C.E. n. 124/01 (in quanto autorizzata come ufficio), sebbene sui grafici della D.I.A. sia

indicata come civile abitazione, ma ne sia stata asseverata la non mutazione rispetto alla originaria concessione edilizia.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 116.000,00

LOTTO N. 4: piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante terrazzo esclusivo, ubicato in **Melito di Napoli** alla via delle Ginestre 14/A, "Parco delle Ginestre", **scala A, piano secondo, interno 12**; l'appartamento al piano secondo si compone di salone, cucina, disimpegno, due camere da letto e due wc estesi complessivamente per circa 67 mq oltre balconi. È annesso il sovrastante terrazzo esclusivo raggiungibile sia da una scala in ferro sul balcone sud che dal vano scala comune. L'appartamento confina nell'insieme a nord, est e ovest con area sovrastante lo spazio esclusivo dell'unità sub. 6 e a sud con vano scala e unità sub. 11 (in ditta catastale [...omissis...]), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 1554 sub. 14**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 28/2002 rilasciata il 28.02.2003** di cui **non è possibile verificarne la conformità dello stato dei luoghi** in quanto le pratiche edilizie non risultano nel faldone di appartenenza come comunicato dal Responsabile del Settore I - Urbanistica del Comune di Melito di Napoli allo scrivente con nota prot. 14840/2023 del 18.07.2023.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 128.000,00

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Melito di Napoli, al **F. 1 p.IIa 1949 sub. 7 e 10** nonché **p.IIa 1957 sub. 6 e Foglio 2 p.IIa 1554 sub. 14** sono pervenuti alla società esecutata [...omissis...] **per l'intera quota di proprietà** ed alla data del 16.08.2023 (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di sua proprietà, in forza di:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1 e 2

F. 1 P.LLA 1949 SUB. 7 E 10

TRASCRIZIONE NN. 23983/18966 del 14.05.2019 (vedi copia atto allegato)

Atto di conferimento in società del 29.04.2019 a rogito del Notaio D'Angiolella Patrizio del 29 aprile 2019 repertorio n. 3749/2342 con il quale [...omissis...] conferiva la piena proprietà dei beni in oggetto alla società [...omissis...] con sede in Napoli C.F. [...omissis..]

A [...omissis...] i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 175/131 del 02.01.2017

Atto di compravendita del 16.12.2016 a rogito del Notaio D'Angiolella Patrizio del repertorio n. 2073 con il quale [...omissis...] acquistava dalla soc. [...omissis...] srl con sede in Melito Di Napoli (NA) C.F. [REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili in oggetto.

la soc. [...omissis...] srl aveva edificato i cespiti su terreno pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 10234-35/7680-81 del 11.03.2003

Atto di compravendita del 25.02.2003 a rogito del Notaio Pasquale Cante repertorio n. 15858 con il quale la soc. [...omississ...] srl con sede in Melito Di Napoli C.F. ██████ acquistava da [...omississ...] la piena proprietà dei terreni in Melito di Napoli, in Catasto terreni F. 1 p.lla 1778 (poi p.lla 1949) e da [...omississ...] la piena proprietà dei terreni in Melito di Napoli, in Catasto terreni F. 1 p.lla 1783 (poi p.lla 1949).

A [...omississ...] il terreno (ex p.lla 1181 poi p.lla 1783 e 1949) era pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 16438/12776 del 21.04.1992

Atto di divisione del 01.04.1992 a rogito del Notaio Vincenzo Golia con il quale ██████ ██████ nata a Melito Di Napoli (NA) in data 9 settembre 1922, [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...] nato a Melito Di Napoli (NA) in data ██████, [...omississ...] nato a Melito Di Napoli (NA) in data ██████ ██████ nato a Melito Di Napoli (NA) in data ██████, [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...] nato a Melito Di Napoli (NA) in data ██████, [...omississ...], [...omississ...] ██████ nata a Melito Di Napoli (NA) in data ██████, [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...] ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero procedevano nella divisione dei beni ed al sig. [...omississ...] veniva attribuita la piena proprietà del terreno in Melito, in **C.T. Foglio 1 p.lla 1181**

A [...omississ...] il terreno (ex p.lla 1180 poi p.lla 1778 e 1949) era pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 16438/12776 del 21.04.1992

Atto di divisione del 01.04.1992 a rogito del Notaio Vincenzo Golia con il quale ██████ ██████ nata a Melito Di Napoli (NA) in data ██████, [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...] nato a Melito Di Napoli (NA) in data ██████, [...omississ...] nato a Melito Di Napoli (NA) in data ██████ ██████ nato a Melito Di Napoli (NA) in data ██████, [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...] nato a Melito Di Napoli (NA) in data ██████, [...omississ...], [...omississ...], ██████ ██████ nata a Melito Di Napoli (NA) in data ██████, [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...] ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero procedevano nella divisione dei beni ed al sig. [...omississ...] veniva attribuita la piena proprietà del terreno in Melito, in **C.T. Foglio 1 p.lla 1180**

A [...] il terreno (ex p.lla 288 e 289, poi p.lla 1783 e 1949) era pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 19078/17144 del 20.09.1977

Atto di compravendita del Notaio Farinaro Domenico del 12 settembre 1977 con il quale [...] acquistava dalla [...] con sede in [...] per i diritti pari a 1/1 di di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Melito Di Napoli (NA) in CT **Foglio 1 p.lla 288 e 289**

A [...] il terreno (ex p.lla 255, poi p.lla 1783 e 1949) era pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 58731/41868 del 07.12.1965

Atto di compravendita del Notaio Luigi Musto dell'11.11.1965 con il quale [...] acquistava da [...] nata a [...] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Melito Di Napoli (NA) in C.T. Foglio 1 p.lla 255

BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

F. 1 P.LLA 1957 SUB. 6

TRASCRIZIONE NN. 23983/18966 del 14.05.2019 (vedi copia titolo allegato)

Atto di conferimento in società del 29.04.2019 a rogito del Notaio D'Angiolella Patrizio del 29 aprile 2019 repertorio n. 3749/2342 con il quale [...] conferiva la piena proprietà dei beni in oggetto alla società [...] con sede in Napoli C.F. [...]

A [...] i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 175/131 del 02.01.2017

Atto di compravendita del 16.12.2016 a rogito del Notaio D'Angiolella Patrizio del repertorio n. 2073 con il quale [...] acquistava dalla soc. [...] srl con sede in Melito Di Napoli (NA) C.F. [...] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili in oggetto.

la soc. [...] srl aveva edificato i cespiti su terreno (p.lla 1957 ex p.lla 1703) pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 51197/38726 del 09.12.2002

Atto di compravendita del 19.11.2002 a rogito del Notaio Pasquale Cante repertorio n. 14034 con il quale la soc. [...] srl con sede in Melito Di Napoli C.F. [...] acquistava da [...] la piena proprietà dei terreni in Melito di Napoli, in Catasto terreni F. 1 p.lla 1703

A [...] il terreno (ex p.lla 247 poi p.lla 1703) era pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 24622/21107 del 04.08.1983

Denuncia di successione testamentaria di [...] ed ivi deceduto il [...] con la quale si denunciava la piena proprietà del terreno in Melito di Napoli, in **C.T. foglio 1 p.lla 247.**

Per la suddetta denuncia risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 11.12.2009 ai nn. 71757/51567 in forza dell'atto di pubblicazione testamento rep. 52429 del 08.06.1981 a rogito del notaio F. Musto, in favore di [...] nata a Melito Di Napoli in data [...] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCT a Foglio 1 Particella 247, contro [...] nato a Melito Di Napoli in data [...] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data [...] dell'immobile sito nel comune di Melito Di Napoli (NA) di cui alla procedura.

A [...] (di [...]), il terreno era pervenuto in forza dell'**atto di acquisto del 01.07.1951** a rogito del notaio Cimmino Isidoro.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 4

F. 2 P.LLA 1554 SUB. 14

TRASCRIZIONE NN. 23983/18966 del 14.05.2019 (vedi copia titolo allegato)

Atto di conferimento in società del 29.04.2019 a rogito del Notaio D'Angiolella Patrizio del 29 aprile 2019 repertorio n. 3749/2342 con il quale [...] conferiva la piena proprietà dei beni in oggetto alla società [...] con sede in Napoli C.F. [...]

A [...] i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 175/131 del 02.01.2017

Atto di compravendita del 16.12.2016 a rogito del Notaio D'Angiolella Patrizio del repertorio n. 2073 con il quale [...] acquistava dalla soc. [...] srl con sede in Melito Di Napoli (NA) C.F. [...] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili in oggetto.

la soc. [...] srl aveva edificato i cespiti su terreno (F. 2 p.lla 1554 ex p.lla 1432) pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 50452/35605 del 05.12.2003 – rettifica Trascrizione nn. 20175-16/12174-75 del**20.04.2005**

Atto di compravendita del 04.11.2003 a rogito del Notaio Alfredo Arbore rep. 75682 con il quale la soc. [...omississ...] srl con sede in Melito Di Napoli C.F. ██████████ acquistava da [...omississ...] per i diritti pari a 5/16 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [...omississ...] i diritti pari a 1/16 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [...omississ...] per i diritti di 5/16 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [...omississ...] per i diritti pari a 1/16 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [...omississ...] per i diritti pari a 4/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Melito Di Napoli (NA) di cui alla procedura.

A [...omississ...] (diritti per 4/16 + 1/16), [...omississ...] (per diritti di 4/16), [...omississ...] (per i diritti di 1/16), [...omississ...] (diritti per 4/16 + 1/16) e [...omississ...] (per diritti di 1/16) i cespiti erano così pervenuti:

in quota parte

A [...omississ...] - per quota 1/16 -, in regime di comunione legale dei beni con [...omississ...] - per quota 1/16 e [...omississ...] per quota 1/16 (in regime di comunione legale dei beni con [...omississ...] per quota 1/16)

Trascrizione nn. 49550/35000 del 01.12.2003

Atto di compravendita del 21.10.2003 a rogito del notaio Alfredo Arbore, rep. 75599 con il quale la sig.ra [...omississ...] nata a Melito di Napoli il ██████████ vende la sua quota pari a ¼ ai sigg. A [...omississ...] (in regime di comunione legale dei beni con [...omississ...]) e [...omississ...] (in regime di comunione legale dei beni con [...omississ...]) che acquistano ciascuno la **quota di 1/8** indivisa in regime di comunione legale dei beni (vale a dire A [...omississ...] - per quota 1/16 -, in regime di comunione legale dei beni con [...omississ...] - per quota 1/16 e [...omississ...] per quota 1/16 , in regime di comunione legale dei beni con [...omississ...] per quota 1/16) l'appezzamento di terreno dell'intera originaria estensione di mq 14.263 (originariamente in Catasto F. 2 p.lle 94 e 296) attualmente F. 2 p.lle 296/a (già p.lle 296 di ha 1.32.30 da cui sono stati espropriati dalla Cassa per il mezzogiorno mq 235 costituenti la p.lle 657 ex 296/b , tipo di frazionamento n. 32901 del 25.07.1984) di ettari 1.29.95 che per effetto dei seguenti frazionamenti è stata così ripartita:

Frazionamento tipo n. 4496 del 03.04.1987 con il quale la p.lla 296 di ettari 1.29.95 del Foglio 2 è stata frazionata in:

p.lla 296/a, definitiva p.lla 296 di are 96,15;

p.lla 296/b, definitiva p.lla 755 di are 12,00, oggetto di esproprio da parte della società Ferrovia Alifana Benevento;

p.lla 296/c, definitiva p.lla 756 di are 21,80.

Frazionamento tipo n. 2093 del 15.04.2002 con il quale la p.lla 756 è stata frazionata in:

p.lla 756/a, definitiva p.lla 1386 di are 11,26,

p.lla 756/b, definitiva p.lla 1387 di are 10,99.

Frazionamento tipo n. 6075 del 29.11.2002 con il quale la p.lla 1386 del F. 2 è stata frazionata in:

p.lla 1386/a, definitiva p.lla 1425 di are 2,40;

p.lla 1386/b, definitiva p.lla 1426 di are 7,65;

p.lla 1386/a, definitiva p.lla 1427 di are 0,99;

p.lla 1386/d, definitiva p.lla 1428 di are 0,22;

Frazionamento tipo n. 2093 del 15.04.2002 con il quale la p.lla 296 è stata frazionata in:

p.lla 296/a, definitiva p.lla 1388 di are 13,87

p.lla 296/b definitiva 1389 are 06.96

p.lla 296/ c definitiva. 1390 are 18.45

p.lla 296/d definitiva 1391 are 18.45

p.lla 296/e definitiva 1392 are 1 8.45

p.lla 296/f definitiva 1393 are 19.97

in seguito la p.lla 1389 è stata frazionata con tipo n. 6078 del 29.11.2002 in:

p.lla 1389/a, definitiva p.lla 1422 di are 4,86;

p.lla 1389/b, definitiva p.lla 1423 di ar1,36;

p.lla 1389/c, definitiva p.lla 1424 di are 0,74;

in seguito la p.lla 1390 è stata frazionata con tipo n. 6073 del 29.11.2002 in:

p.lla 1390/a, definitiva p.lla 1416 di are 9,69;

p.lla 1390/b, definitiva p.lla 1417 di are 3,20;

p.lla 1390/c, definitiva p.lla 1418 di are 5,56;

in seguito la p.lla 1391 è stata frazionata con tipo n. 6074 del 29.11.2002 in:

p.lla 1391/a, definitiva p.lla 1429 di are 10,33;

p.lla 1391/b, definitiva p.lla 1430 di are 2,55;

p.lla 1391/c, definitiva p.lla 1431 di are 5,57;

in seguito la p.lla 1392 è stata frazionata con tipo n. 6079 del 29.11.2002 in:

p.lla 1392/a, definitiva p.lla 1419 di are 9,77;

p.lla 1392/b, definitiva p.lla 1420 di are 3,11;

p.lla 1392/c, definitiva p.lla 1421 di are 5,57;

in seguito la p.lla 1393 è stata frazionata con tipo n. 6086 del 02.12.2002 in:

p.lla 1393/a, definitiva p.lla 1432 di are 12,01;

p.lla 1393/b, definitiva p.lla 1433 are 6,00;

p.lla 1393/a, definitiva p.lla 1434 di are 1,96;

La p.lla 94 (già 94 di are 24,95) per effetto dei seguenti frazionamenti è stata così ripartita:

frazionamento n. 4496 del 03.04.1987 con il quale la p.lla 94 di are 24,95 è stata frazionata in:

p.lla 94/a, definitiva p.lla 94 are 18,73;

p.lla 94/b, definitiva p.lla 749 are 2,62 (oggetto di esproprio da parte della società XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX come decreto del 26.07.2002);

p.lla 94/c, definitiva p.lla 750 are 3,60;

frazionamento n. 71939 del 05.12.2000 con il quale la p.lla 750 di are 3,60 è stata frazionata in:

p.lla 750/a, definitiva p.lla 1183 are 2,21;

p.lla 750/b, definitiva p.lla 1184 are 1,39 (oggetto di Esproprio da parte del Comune di Melito);

frazionamento n. 2719 del 23.05.2002 con il quale la p.lla 94 di are 18,73 è stata frazionata in:

p.lla 94/a, definitiva p.lla 1394 are 12,07;

p.lla 94/b, definitiva p.lla 1395 are 5,16;

p.lla 94/c, definitiva p.lla 1396 are 0,46;

p.lla 94/d, definitiva p.lla 1397 are 1,04;

per ulteriore quota parte

A [...omississ...] (per ulteriori diritti per 4/16), [...omississ...] (per diritti di 4/16), [...omississ...] (per ulteriori diritti di 4/16) e [...omississ...] (per diritti di 4/16) i terreni (ex p.lle 94 di are 24,95 e 296 (ex 94/c di ha 1.32.30) erano così pervenuti:

per quota 1/6 ciascuno

Trascrizione nn. 11844/9556 del 22.03.1991

Denuncia di successione legittima al genitore [...omississ...] nato a [...omississ...] e deceduto il [REDACTED] giusta denuncia di successione reg.ta a Napoli il [REDACTED] con la quale si denunciava la quota 2/3 dei terreni in Melito di Napoli, in Catasto F. 2 p.lla 94 e 296 in favore dei figli [...omississ...], [...omississ...], [...omississ...] e [...omississ...].

Con atto della Cancelleria della Pretura di Napoli sezione di Marano di Napoli, **trascritto il 10.03.1993 ai nn. 7828/6120** la sig.ra [...omississ...] **accettava** l'eredità del sig. [...omississ...] (padre) con beneficio di inventario.

Con atto del Tribunale di Napoli, sezione di Marano di Napoli, **trascritto il 12.07.2000 ai nn. 24300/17162** la sig.ra [...omississ...] accettava l'eredità della sig.ra [...omississ...] (madre).

per ulteriore quota 1/12 ciascuno

denuncia di successione legittima (non trascritta) alla madre [...omississ...] e deceduta il [REDACTED] giusta denuncia di successione reg.ta a Napoli il 08.10.2003 al n. 4979 vol 4517, lasciando a se eredi dei suoi diritti pari ad 1/2, il coniuge [...omississ...] (già proprietario dei restanti diritti di 1/2) ed i figli [...omississ...], [REDACTED]

Pertanto le quote vantate da ciascun soggetto erano: [...omississ...] nato il [REDACTED] quota 2/3 (1/2 + 1/6), [...omississ...], [REDACTED] (tutti figli) per quota 1/12 ciascuno.

Risulta **trascrizione nn. 20717/12176 del 20.04.2005** relativa all'accettazione tacita di eredità della defunta [...omississ...] e deceduta il [REDACTED] in favore dei figli [...omississ...], [REDACTED] avente ad oggetto tra l'altro, i cespiti in parola.

Risulta **trascrizione nn. 20718/12177 del 20.04.2005** relativa all'accettazione tacita di eredità del defunto [...omississ...] nato a Caivano il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] in favore dei figli [...omississ...], [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto tra l'altro, i cespiti in parola.

A [...omississ...] e [...omississ...], i terreni erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 2676/2380 del 04.02.1977

Atto di compravendita del 22.01.1977 a rogito del notaio Giuseppe De Luca di Napoli, con il quale la sig.ra [...omississ...] (in regime di comunione dei beni con [...omississ...] nato a [...omississ...]) acquistava da [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà del terreno in Melito, località Signorelli, in Catasto **Foglio 2 p.lle 94 di are 24,95 e 296** (ex 94/c) di ha 1.32.30.

Le accettazioni dell'eredità dei sigg. [...omississ...] e [...omississ...] risultano trascritte in data 20.04.2005 ai nn. 20717/12176 e 20718/12177 come innanzi evidenziato.

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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

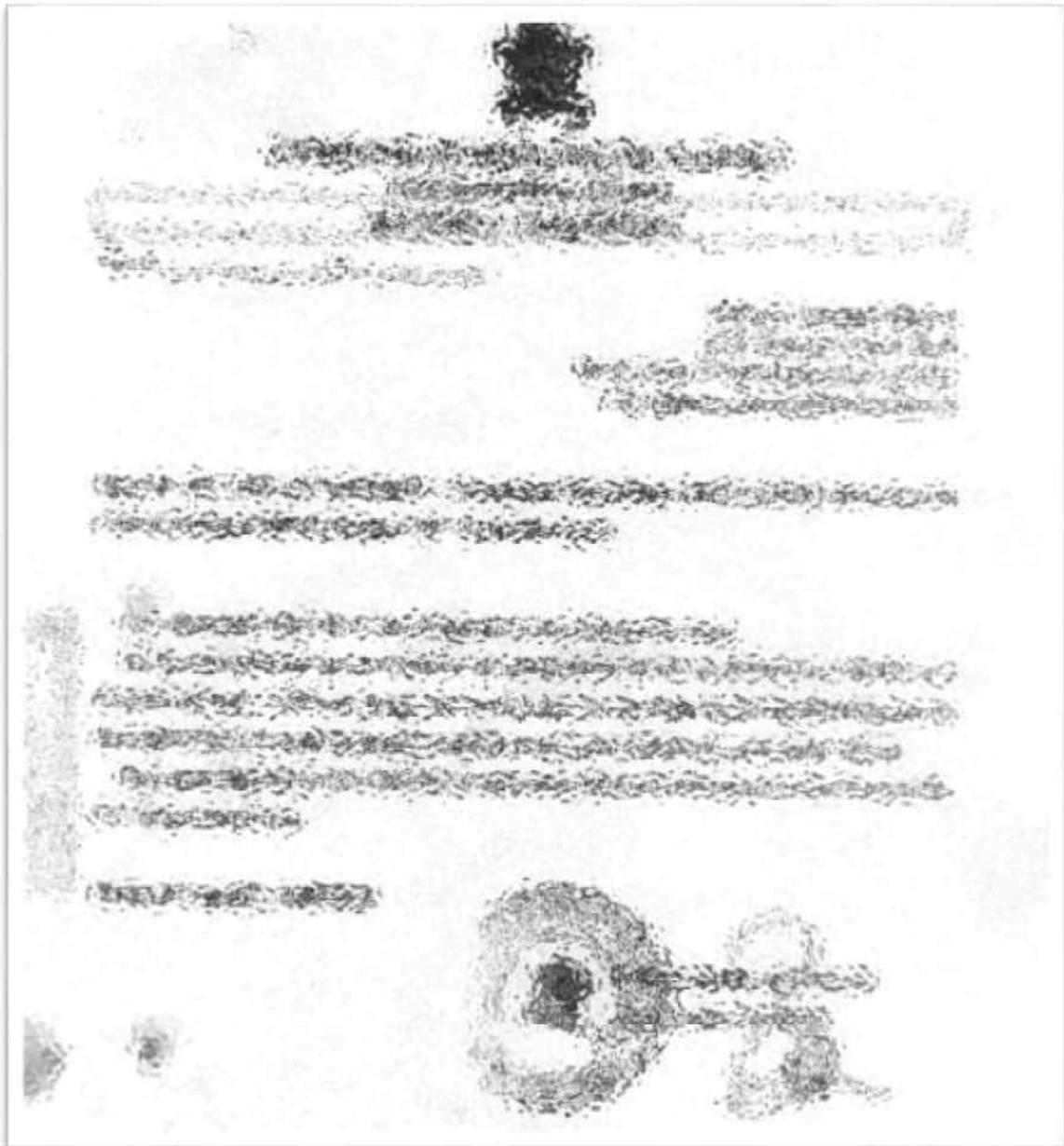
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1 e 2

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli e dalla documentazione visionata è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 27 rilasciata il 28.02.2003** dal Comune di Melito di Napoli.

Tuttavia, la stessa pratica edilizia non è stata visionata dallo scrivente in quanto non presente nel faldone di appartenenza, come attestato con nota dal Settore I dell'ufficio Urbanistica del Comune di Melito di Napoli in data 18.07.2023 prot. 14840.

Pertanto, lo scrivente in questa sede è impossibilitato nella valutazione della conformità urbanistica dei cespiti.



STRALCIO ATTESTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI MELITO DI NAPOLI

Va però evidenziato che limitatamente ai cespiti di cui al lotto n. 2, è stata realizzata una tettoia sul terrazzo di copertura sicuramente in epoca successiva la originaria edificazione e pertanto, stante il rinvenimento dell'assenza di ulteriori titoli edilizi, con ogni evenienza la stessa è stata realizzata in assenza di alcuna autorizzazione.

Inoltre, si evidenzia che all'epoca della costruzione dei fabbricati, in tale zona, era consentito anche o un incremento delle volumetrie del 30% ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Edilizio vigente, a condizione che fossero cedute delle aree per la realizzazione di spazi verdi, parcheggi e/o strade.

Detta cessione è stata effettuata con l'atto del 25.11.2002 a rogito del notaio Pasquale Cante rep. 14186. Va ancora evidenziato che le concessioni prevedevano la realizzazione anche di uffici, per cui non si esclude una eventuale destinazione ad uso ufficio delle unità abitative ai piani terranei/rialzati. Quindi, stante la incertezza su molteplici aspetti, sarà applicata una decurtazione sul valore di stima.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli e dalla documentazione visionata è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza **Concessione Edilizia n. 124/2001** rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 29 novembre 2002 al sig. [...omississ...], ed avente ad oggetto il progetto di n. 2 palazzine per civili abitazioni ed uffici.

Il progetto prevedeva altresì la cessione di un'aria di 651 mq.

Successivamente è stata presentata una **D.I.A.** (Denuncia di Inizio Attività) **protocollata al predetto Comune al n. 112/04** in data 15 settembre 2004 relativa "all'adeguamento in corso d'opera dei lavori in atto in via Signorelli autorizzati con Concessione Edilizia n. 124/2001.

Dall'esame dei grafici allegati alla suddetta Concessione e D.I.A., limitatamente l'unità immobiliare, sono emerse le seguenti difformità:

- diversa destinazione d'uso in quanto l'unità abitativa è stata autorizzata ad uso ufficio invece è adibita a residenza con la relativa classificazione catastale di A/2 (abitazione) in luogo di A/10 (uffici);
- diversa altezza interna netta in quanto è stata rilevata una altezza media di circa 2,75 m in luogo di 2,70 riportata sui grafici di progetto.

A questo punto vanno fatte delle considerazioni.

La diversa altezza rientrerebbe nei limiti delle tolleranze contemplate dall'art. 34 comma 2 ter del DPR 380/01 e pertanto non sarebbero da considerarsi come difformità.

Diverso discorso invece per la destinazione d'uso. Infatti, sui grafici allegati alla Concessione Edilizia, l'unità viene concessa come ufficio e non come abitazione. Sui grafici allegati alla D.I.A. invece, l'intero livello riporta la destinazione residenziale (e non più ufficio) sebbene nella descrizione delle opere indicate nella relazione tecnica, sono indicate quali oggetto della pratica edilizia, solo le seguenti opere:

- Diversa ubicazione della rampa;
- Diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra, primo e secondo;
- Realizzazione di un vano di sicurezza al piano interrato per l'ingresso e l'uscita dall' ascensore.

Quindi non è assolutamente indicata la variazione della destinazione d'uso, anzi, il tecnico assevera espressamente che "l'intervento non determina cambio di destinazione d'uso o frazionamento".



CONFRONTO PIANTE DI C.E. E PIANTE DI D.I.A. CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO

Pertanto, a parere di questo scrivente tecnico, andrebbe effettuato il ripristino della destinazione d'uso come da rilasciata Concessione Edilizia e quindi l'utilizzo dell'unità pignorata ad uso ufficio.

Per l'unità immobiliare in oggetto non è stata rinvenuta all'interno del fascicolo tecnico, certificazione di agibilità.

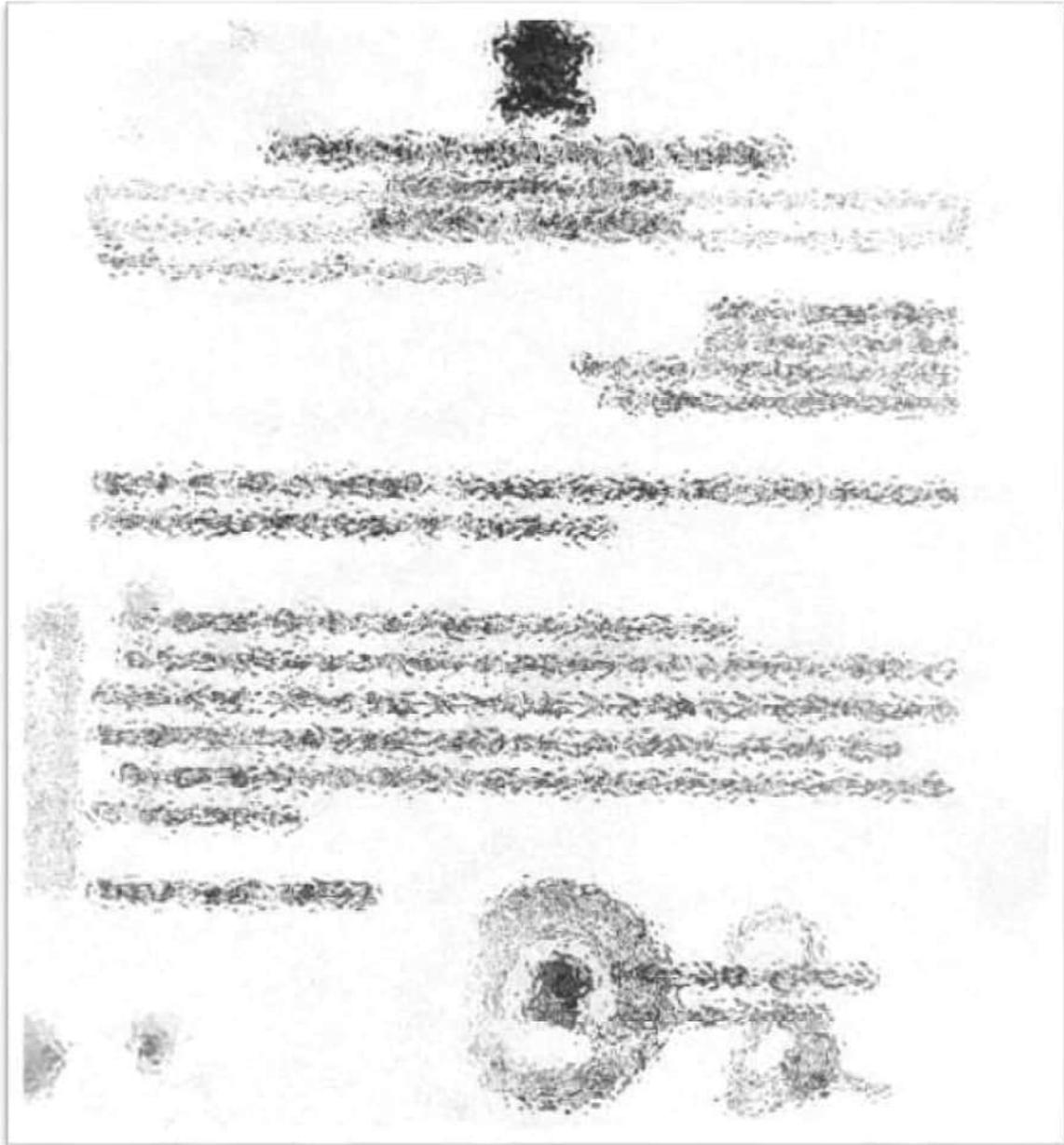
Si ribadisce ovviamente che lo scrivente ha espresso un mero parere tecnico basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, al cui Dirigente spetta ovviamente la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti amministrativi.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 4

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli e dalla documentazione visionata è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 28 rilasciata il 28.02.2003** dal Comune di Melito di Napoli.

Tuttavia, la stessa pratica edilizia non è potuta essere visionata dallo scrivente in quanto non presente nel faldone di appartenenza, come Attestato con nota dal Settore I dell'ufficio Urbanistica del Comune di Melito di Napoli in data 18.07.2023 prot. 14840.

Pertanto, lo scrivente in questa sede è impossibilitato nella valutazione della conformità urbanistica dei cespiti.



STRALCIO ATTESTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI MELITO DI NAPOLI

va però evidenziato che limitatamente ai cespiti di cui al lotto n. 2, è stata realizzata una tettoia sul terrazzo di copertura sicuramente in epoca successiva la edificazione dei cespiti e pertanto, stante il rinvenimento dell'assenza di ulteriori titoli edilizi, con ogni evenienza la stessa è stata realizzata in assenza di alcuna autorizzazione.

Inoltre, si evidenzia che all'epoca della costruzione dei fabbricati, in tale zona, era consentito anche o un incremento delle volumetrie del 30% ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Edilizio vigente, a condizione che fossero cedute delle aree per la realizzazione di spazi verdi, parcheggi e/o strade.

Pertanto, pur non avendone certezza, è verosimile una cessione volontaria al Comune delle aree esterne al complesso attualmente utilizzate come parcheggio.

Va ancora evidenziato che le concessioni prevedevano la realizzazione anche di uffici, per cui non si esclude una eventuale destinazione ad uso ufficio delle unità abitative ai piani terranei/rialzati.

Quindi, stante la incertezza su molteplici aspetti, sarà applicata una decurtazione sul valore di stima.

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.).

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, e come già evidenziato al G.E. con nota del 26.01.2019, risultavano così occupati:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

FOGLIO 1 P.LLA 1949 SUB. 7 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA D INT. 5

In sede di sopralluogo l'accesso l'immobile risultava occupato dal **sig.** [..omississ...] in forza di **contratto di locazione ad uso abitativo** stipulato con la sig.ra [..omississ...], decorrente dal 01.12.2021 al 30.11.2025, tacitamente rinnovabile, al canone mensile di € 505,00.

In sede di accesso si precisava che canone, era così calcolato:

€ 350,00 per locazione appartamento;

€ 55,00 per quota condominio;

€ 100,00 per locazione box (non oggetto di procedura).

Il contratto risultava registrato all'Agenzia delle Entrate, direzione Territoriale di Aversa in data 16.12.2021 al n. 10444 serie 3T (dunque in data successiva la trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura).

Detto canone appare **congruo ai valori di mercato**.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

FOGLIO 1 P.LLA 1949 SUB. 10 – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SCALA D INT. 8

In sede di sopralluogo l'accesso l'immobile risultava occupato dalla **sig.ra** [...omississ...] in forza di **contratto di locazione ad uso abitativo** stipulato con la sig.ra [...omississ...], decorrente dal 01.09.2017 al 31.03.2021, tacitamente rinnovabile, al canone mensile di € 600,00.

In sede di accesso si precisava che canone, era così calcolato:

€ 410,00 per locazione appartamento;

€ 90,00 per quota condominio;

€ 100,00 per locazione box (non oggetto di procedura).

Il contratto **non risulta registrato** e quindi non opponibile alla procedura.

Detto canone appare **congruo ai valori di mercato**.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

FOGLIO 1 P.LLA 1957 SUB. 6 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA SCALA N INT. 2

In sede di sopralluogo l'accesso l'immobile risultava occupato dal **sig.** [...omississ...] in forza di **contratto di locazione ad uso abitativo** stipulato con la sig.ra [...omississ...], decorrente dal 01.12.2021 al 30.11.2025, tacitamente rinnovabile, al canone mensile di € 500,00.

In sede di accesso si precisava che canone, era così calcolato:

€ 355,00 per locazione appartamento;

€ 45,00 per quota condominio;

€ 100,00 per locazione box (non oggetto di procedura).

Il contratto **risultava registrato** all'Agenzia delle Entrate, direzione Territoriale di Aversa in data 16.12.2021 al n. 10443 serie 3T (dunque in data successiva la trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura).

Detto canone appare **congruo ai valori di mercato**.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 4

FOGLIO 2 P.LLA 1554 SUB. 14 – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SCALA A INT. 12

In sede di sopralluogo l'accesso l'immobile risultava occupato dal **sig.** [..omississ...] in forza di **contratto di locazione ad uso abitativo** stipulato con la sig.ra [..omississ...], decorrente dal 25.12.2021 al 24.12.2025, tacitamente rinnovabile, al canone mensile di € 600,00.

In sede di accesso si precisava che canone, era così calcolato:

€ 410,00 per locazione appartamento;

€ 90,00 per quota condominio;

€ 100,00 per locazione box (non oggetto di procedura).

Il contratto **risultava registrato** all'Agenzia delle Entrate, direzione Territoriale di Aversa in data 21.12.2021 al n. 10540 serie 3T (dunque in data successiva la trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura).

Detto canone appare **congruo ai valori di mercato**.

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).

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ed alla data del 16.08.2023, è emerso che tutti gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

obblighi, divieti e limitazioni di cui al regolamento di condominio
 atti di asservimento, cessioni volontarie e convenzioni edilizie
 difformità urbanistiche ed edilizie
 eventuali oneri condominiali insoluti (come per legge)

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

Beni di cui ai lotti 1 e 2

F. 1 P.LLA 1949 SUB. 7 E 10

- **Trascrizione contro nn. 40386/30057 del 03.08.2021** – Verbale di Pignoramento Immobili del 05.07.2021 a favore di AMCO – Asset Management Company Spa e contro [...omissis...], gravante sulla piena proprietà dei beni

- **ipoteca volontaria iscritta in data 24 febbraio 2004 ai nn.8579/1208** sulle originarie particelle di terreno 1778 e 1783, contratto con la Banca Monte Paschi di Siena s.p.a., giusta atto ai rogiti del Notaio Cante Pasquale del 19 febbraio 2004 repertorio n. 23172, successivamente in data 25 marzo 2006 annotata, tra l'altro, di restrizione dei beni (tra i quali erano inclusi anche i locali garage sub 13, 16 e 21 non oggetto della presente relazione) al n. 2477, nonché di frazionamento in quota ai nn. 19834/2475, giusto atto ai rogiti del Notaio Cante Pasquale del 25 ottobre 2005 repertorio n. 36721 e perciò gravato di quota capitale di mutuo pari ad euro 65.000,00 per il **sub. 7** ed euro 80.000,00 per il **sub 10**.
Oltre tali ipoteche sussistono anche le seguenti formalità:
- **ipoteca legale iscritta in data 12 giugno 2015 ai nn. 20887/2712** del valore di euro 2.139.208,80 derivante da un capitale di euro 1.069.604,40 a favore di Equitalia Sud S.p.A. e contro [...omissis...] s.r.l., gravante su tutte le unità immobiliari in parola;
- **ipoteca legale iscritta in data 12 giugno 2015 ai nn. 20888/2713** del valore di euro 5.746.424,90 derivante da un capitale di euro 2.873.212,45 a favore di Equitalia Sud S.p.A. e contro [...omissis...] s.r.l., gravante su tutte le unità immobiliari in parola; si evidenzia che tale formalità è stata annotata in data 3 agosto 2015 al n. 2231 di riduzione di somma da euro 2.873.212,45 ad euro 1.670.363,89 e, pertanto anche la predetta ipoteca è stata ridotta da euro 5.746.424,90 ad euro 3.340.727,78;
- **ipoteca legale iscritta in data 3 agosto 2015 ai nn. 29969/3916** del valore di euro 2.970.308,14 derivante da un capitale di euro 1.485.154,07 a favore di Equitalia Sud S.p.A. e contro [...omissis...] s.r.l., gravante su tutte le unità immobiliari in parola.

Beni di cui al lotto n. 3

F. 1 P.LLA 1957 SUB. 6

- **Trascrizione contro nn. 40386/30057 del 03.08.2021** – Verbale di Pignoramento Immobili del 05.07.2021 a favore di AMCO – Asset Management Company Spa e contro [...omissis...], gravante sulla piena proprietà dei beni
- **ipoteca volontaria iscritta in data 24 febbraio 2004 ai nn. 8581/1210** sulla originaria particella di terreno 1703, contratto con la Banca Monte Paschi di Siena s.p.a., giusto atto ai rogiti del Notaio Cante Pasquale del 19 febbraio 2004 repertorio n. 23174, successivamente in data 25 marzo 2006 annotata, tra l'altro, di restrizione dei beni (tra i quali era incluso anche il locale garage oggetto del presente atto) al n. 2477, nonché di frazionamento in quota ai nn. 2478/19837, giusto atto ai rogiti del Notaio Cante Pasquale del 25 ottobre 2005 repertorio n. 36723 e perciò gravato di quota capitale di mutuo pari ad euro 50.000,00

Beni di cui al lotto n. 4

F. 2 P.LLA 1554 SUB. 14

- **Trascrizione contro nn. 40386/30057 del 03.08.2021** – Verbale di Pignoramento Immobili del 05.07.2021 a favore di AMCO – Asset Management Company Spa e contro [...omissis...], gravante sulla piena proprietà dei beni
- **ipoteca volontaria iscritta in data 6 aprile 2005 ai nn. 17386/5287** sulla originaria particella di terreno 1432, contratto con la Banca Monte Paschi di Siena s.p.a., giusta atto ai rogiti del Notaio Alfredo D'Albore del 5 aprile 2005, successivamente in data 14 gennaio 2009 annotata, tra l'altro, di restrizione dei beni ai nn. 227/1748, nonché di frazionamento in quota ai nn. 226/1747, giusto atto ai rogiti del Notaio Albore Alfredo del 16 dicembre 2008 repertorio 86277 e perciò gravato di quota capitale di mutuo pari ad euro 100.000,00.

Si precisa che alla data del 16.08.2023 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) avente ad oggetto i medesimi immobili.

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.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli e dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.

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.

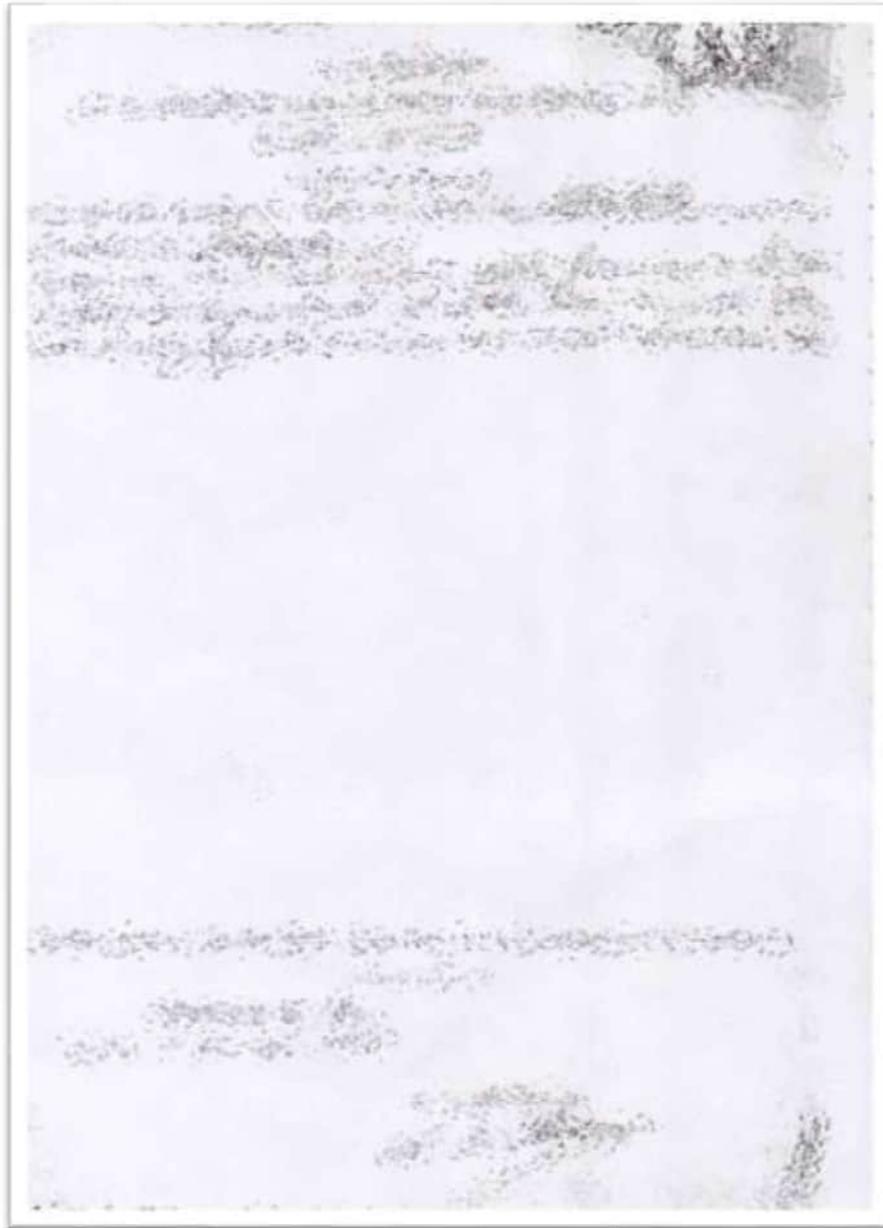
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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 verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Melito di Napoli **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05 marzo 1928 e che si allega.



DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 05 MARZO 1928

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.

Le unità immobiliari fanno parte di due complessi edilizi denominati Parco Guerra (in riferimento ai beni di cui al lotto n. 1, 2 e 3) e "Parco delle Ginestre" in riferimento ai beni di cui al lotto n. 4.

A seguito di regolari richieste, l'amministratore del condominio "Parco Guerra", nella persona del sig. ██████████, nonostante le reiterate richieste e solleciti inviati (anche per le vie brevi) a mezzo PEC in data 15.05.2013 e 04.08.2023, non ha riscontrato né inviato alcuna documentazione allo scrivente. Pertanto lo scrivente, non è in grado di fornire ulteriori elementi oltre a quelli sopra riportati per le ragioni innanzi esposte.

In questa sede, a maggior garanzia del futuro aggiudicatario, è stata comunque prevista una quantificazione forfettaria e presunta di oneri insoluti o dovuti, pari all'1% del valore di stima che è stata detratta dal valore finale.

L'amministratore del Condominio "Parco delle Ginestre" nella persona dell'avv. ██████████ ha invece inviato riferito (per i beni di cui al lotto n. 4) quanto segue:

EGR. DOTT.

RISCONTRO LA SUA RICHIESTA DI INFORMAZIONI PER SPECIFICARLE CHE LE SPESE ORDINARIE CONDOMINIO GENENRALE SONO PARI AD € 132,000 MENTRE QUELLE DELLA SCALA AD € 486,00;

VI SONO D.I. NOTIFICATI E NON OPPOSTI, RAGGIUNTI ACCORDI TRANSATTIVI CON SCONTO MA NON ADEMPIUTI DA ALCUNI CONDOMINI ED OSSIA : D.I. 230/2021, EON € 3729/2021 , D.I. D.I. N° 893/2020 CAMPANIA SERVIZI;

D.I. 3521/2020 PARAVIA NON VI SAREBBERO, AL MOMENTO ALTRE CAUSE IN CORSO.

CORDIALI SALUTI

Lo stesso ha inoltre inviato regolamento e tabelle millesimali (che si allegano).

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 (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di unità immobiliari effettivamente utilizzate per civile abitazione si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (*Income Approach*) e la media tra i due determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

Inoltre i cespiti fanno parte dello stesso complesso edilizio e pertanto sono state fatte le medesimi indagini di mercato per ciascun lotto di vendita.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
Omissis	-	-	€ 1.325,00
Omissis	-	-	€ 1.338,00
Omissis	€ 249.000,00	137,00	1.817,00
Omissis	€ 170.000,00	110,00	€ 1.545,00
Omissis	€ 218.000,00	135,00	€ 1.615,00
media aritmetica			€ 1.528,00

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di €/mq 1.530,00 come sopra evidenziato.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
<i>Zona di riferimento</i>	1,00
<i>Zona Centrale</i>	1,40
<i>Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)</i>	1,20
<i>Zona Periferica</i>	1,00
<i>Zona Degradata</i>	0,90
AMBIENTALI	
<i>Ottime</i>	1,00
<i>Medie</i>	0,95
<i>Scadenti</i>	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
<i>Ottime</i>	1,20
<i>Buone</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>Scadenti</i>	0,80
TIPOLOGICHE	
<i>Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici</i>	2,00
<i>Villetta/ville a schiera</i>	1,40
<i>Fabbricato di tipo civile</i>	1,25
<i>Fabbricato di tipo economico</i>	1,05
<i>Fabbricato di tipo popolare</i>	0,80
<i>Fabbricato tipo Rurale</i>	0,70
<i>Tipologia di riferimento</i>	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>degradato</i>	0,80
ETA' DI COSTRUZIONE	
<i>ristrutturazione totale</i>	1,10
<i>minore di 6 anni</i>	1,00
<i>da 6 a 20 anni</i>	0,90

<i>da 21 a 35 anni</i>	0,85
<i>da 36 a 50 anni</i>	0,80
<i>oltre 50 anni</i>	0,75
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
<i>Muratura</i>	1,00
<i>Calcestruzzo Armato</i>	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
<i>Presenti</i>	1,20
<i>Assenti</i>	1,00
POSIZIONE	
<i>Piano seminterrato</i>	0,80
<i>Piano terra e rialzato</i>	0,95
<i>Piano primo senza ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo senza ascensore</i>	0,90
<i>Piano terzo senza ascensore</i>	0,85
<i>Piano quarto e superiori senza ascensore</i>	0,75
<i>Piano primo con ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo con ascensore</i>	0,98
<i>Piano terzo con ascensore</i>	0,96
<i>Piano quarto e superiori con ascensore</i>	0,94
<i>Ultimo piano con ascensore</i>	1,15
<i>Piano attico con ascensore</i>	1,20
<i>Disposto su due o più livelli senza ascensore</i>	0,95
<i>Disposto su due più livelli con ascensore</i>	1,00
<i>Piano di riferimento</i>	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
<i>in possesso al debitore/occupato senza titolo opponibile</i>	1,00
<i>locato con regolare canone di locazione opponibile</i>	0,95
<i>locato con regolare canone di locazione non opponibile</i>	1,00
<i>occupato senza titolo</i>	1,00

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

FOGLIO 1 P.LLA 1949 SUB. 7 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA D INT. 5

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95

TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,15
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,0215

Quindi

$Vm/mq = € 1.530,00 \times 1,0215 = €/mq 1.562,88$ approssimabile ad $€/mq 1.560,00$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$Vm = €/mq 1.560,00 \times mq 109,45$ (superficie commerciale) = $€ 170.742,00$

Vanno inoltre detratti i costi presunti per:

decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (5% Vm) € 8.537,10

Costi presunti regolarizzazione urbanistica € 4.000,00

Eventuali quote insolute condominiali (presunte nell'1% per assenza di dati forniti dall'amm.re)
€ 1.707,42

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore di mercato = $€ (170.742,00 - 8.537,10 - 1.707,42) \times 0,85 = € 144.447,73$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto N. 1 sopra descritto**, può essere fissato in **€ 144.000,00** approssimato in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

FOLGIO 1 P.LLA 1949 SUB. 10 APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SCALA D INT. 8

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,15
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano secondo con ascensore	0,98
STATO DI OCCUPAZIONE	locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,0011

Quindi

$Vm/mq = € 1.530,00 \times 1,0011 = €/mq 1.531,62$ approssimabile ad $€/mq 1.530,00$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$Vm = €/mq 1.530,00 \times mq 137,83$ (superficie commerciale) = $€ 210.879,90$

Vanno inoltre detratti i costi presunti per:

<i>Costi presunti regolarizzazione catastale</i>	€ 650,00
<i>decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (5% Vm)</i>	€ 10.544,00
<i>Eventuali quote insolute condominiali (presunte nell' 1% per assenza di dati forniti dall'amm.re)</i>	€ 2.108,80

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore di mercato = € (210.879,900 – 650,00 – 10.544,00 – 2.108,80) x 0,85= **€ 177.819,40**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto N. 2 sopra descritto**, può essere fissato in **€ 177.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

FOGLIO 1 P.LLA 1957 SUB. 6 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA SCALA N INT. 2

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,15
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,9704

Quindi

$Vm/mq = € 1.530,00 \times 0,9704 = €/mq 1.484,73$ approssimabile ad $€/mq 1.480,00$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$Vm = €/mq 1.480,00 \times mq 89,00$ (superficie commerciale) = **€ 132.165,00**

Vanno inoltre detratti i costi presunti per:

<i>Costi presunti redazione APE</i>	€ 500,00
<i>Costi presunti regolarizzazione catastale</i>	€ 1.500,00
<i>Eventuali quote insolute condominiali (presunte nell' 1% per assenza di dati forniti dall'amm.re)</i>	€ 1.674,91

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore di mercato = € (132.610,27 – 500,00 – 1.500,00 – 1.321,65) x 0,85= **€ 116.859,02**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto N. 3 sopra descritto**, può essere fissato in **€ 116.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 4

FOGLIO 2 P.LLA 1554 SUB. 14 APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SCALA A INT. 12

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,15
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10

SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano secondo senza ascensore	0,90
STATO DI OCCUPAZIONE	locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,9193

Quindi

$Vm/mq = € 1.530,00 \times 0,9193 = €/mq 1.406,59$ approssimabile ad $€/mq 1.405,00$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$Vm = €/mq 1.405,00 \times mq 107,81$ (superficie commerciale) = € 151.473,05

Vanno inoltre detratti i costi presunti per:

<i>Costi presunti regolarizzazione catastale</i>	€ 500,00
<i>Costi presunti per redazione APE</i>	€ 500,00
<i>decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (5% Vm)</i>	€ 7.573,65

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore di mercato = € (151.473,05 – 500,00 – 500,00 – 7.573,65) x 0,85 = **€ 128.609,46**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto N. 4 sopra descritto**, può essere fissato in **€ 128.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

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.

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo alla società esecutata.

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

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

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

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

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

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

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

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

L'esecutata è rappresentata da una società di capitale e pertanto lo scrivente ha provveduto ad effettuare visura camerale storica presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia di Napoli (che si allega).

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

25 agosto 2023.

L'Esperto
[..omissis..]