

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III° Sezione - Esecuzioni Immobiliari  
G. E. Dott.ssa Fabrizia Fiore  
Custode Giudiziario Avv. Veronica Improda

## Consulenza Tecnica d'Ufficio

Banca Popolare di Novara – OMISSIS  
R.G.E. 107/2019

Melito di Napoli, 6 agosto 2021

II CTU  
Arch. Eugenio Romagnuolo

Il sottoscritto Arch. Eugenio Romagnuolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 8689, redige la presente relazione di consulenza tecnica che risulta essere così articolata:

1. Premessa.
2. Sintesi delle operazioni peritali.
3. Risposta ai quesiti.

## **1. P R E M E S S A**

Il giorno 20 aprile 2021 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore nominava il sottoscritto Arch. Eugenio Romagnuolo esperto nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto. Il 21 aprile 2021 lo scrivente depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico, prestando contestualmente il giuramento in modalità telematica.

Successivamente, come meglio precisato più avanti, lo scrivente eseguiva i necessari accertamenti agli immobili in oggetto, nonché tutte le opportune verifiche presso l'Ufficio tecnico e l'Agenzia del Territorio al fine di acquisire tutti gli elementi tecnici utili alla stesura della presente relazione.

## **2. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono svolte in un unico accesso all'immobile in oggetto il giorno 25 maggio 2021 unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Veronica Improda, che nell'occasione redigeva verbale di sopralluogo, durante tale accesso lo scrivente eseguiva un rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti afferenti le unità immobiliari in oggetto come più precisamente descritto nei successivi paragrafi. In seguito il sottoscritto si recava in diverse occasioni presso l'ufficio tecnico del comune di Melito di Napoli al fine di accertare lo stato di liceità del bene ed estrarre la documentazione tecnica relativa a tutti i titoli autorizzativi o richieste di condono in corso. Il sottoscritto inoltre acquisiva presso l'Ufficio anagrafe l'estratto di matrimonio degli esecutati come espressamente richiesto nei quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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.lla, 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 di pignoramento, ubicati nel medesimo fabbricato sito in Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n. 3, risultano i seguenti:

1. Appartamento identificato al NCEU del comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 1, Particella 1552, **sub 41** cat. A/2.
2. Box identificato al NCEU del comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 1, Particella 1552, **sub 108** cat. C/6.



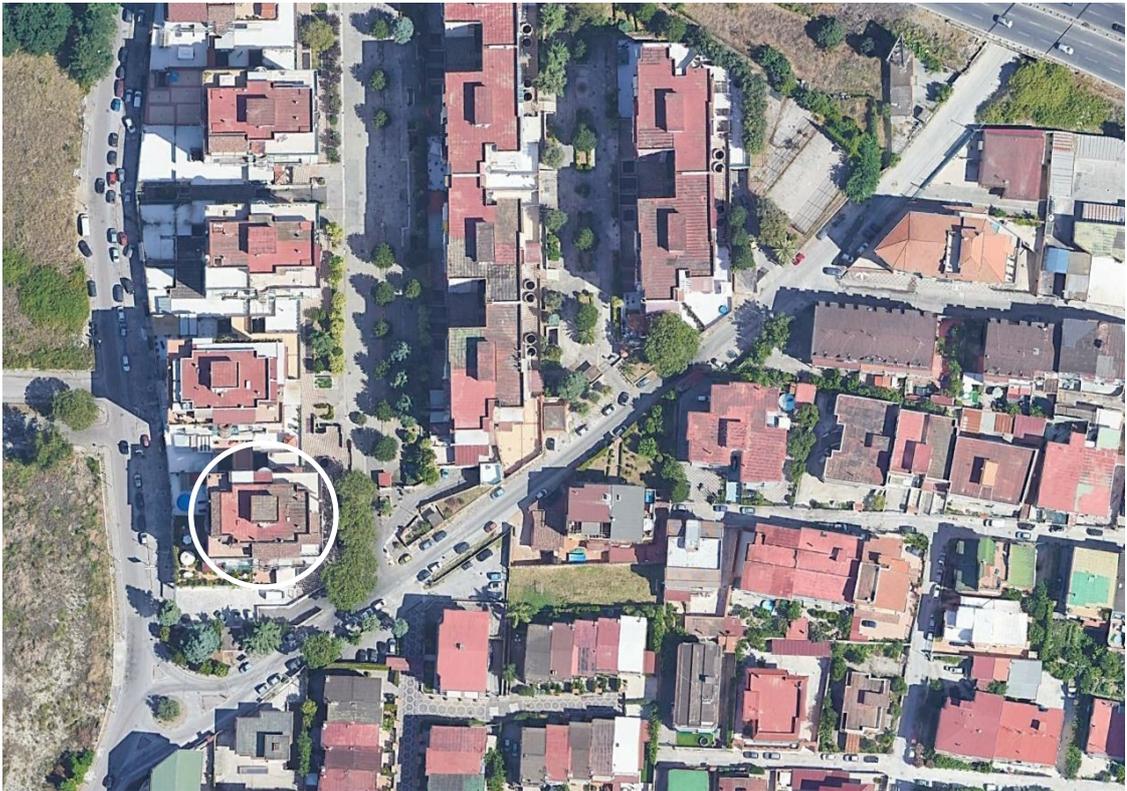
Macrolocalizzazione satellitare nel Comune di Melito di Napoli



Ingresso del parco

I richiamati immobili sono pervenuti alla debitrice sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS, dalla OMISSIS con sede in OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS, con Scrittura privata di assegnazione socio di cooperativa edilizia per Notar Mario Ferrara del 12/07/2006 repertorio n. 83539, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli 2 il 14/07/2006 ai nn. 54536 registro generale e 27294 registro particolare (Vedi Atto allegato n. 12).

Pertanto i diritti reali su entrambi gli immobili corrispondono alla piena proprietà della sig.ra OMISSIS, come **indicato nell'Atto di Pignoramento.**



Localizzazione satellitare

Dall'immagine di seguito viene rappresentata la sovrapposizione satellitare con estratto di mappa in atti.



Sovrapposizione satellitare con Estratto di mappa catastale

La sovrapposizione dell'immagine satellitare con l'Estratto di mappa catastale conferma l'ubicazione e la corrispondenza precisa degli immobili oggetto di pignoramento con quelli individuati e rilevati durante il sopralluogo eseguito.

Ritenuto che i due immobili siano complementari tra loro in quanto il box è un valore aggiunto dell'appartamento e comunque non è di facile collocazione sul mercato immobiliare visto il contesto in cui è ubicato, lo scrivente ha proceduto con la formazione di un **UNICO Lotto** come di seguito indicato:

- Immobile n. 1: Appartamento identificato al NCEU del comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 1, Particella 1552, **sub 41** cat. A/2.
- Immobile n. 2: Box identificato al NCEU del comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 1, Particella 1552, **sub 108** cat. C/6.

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

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

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

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

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

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

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

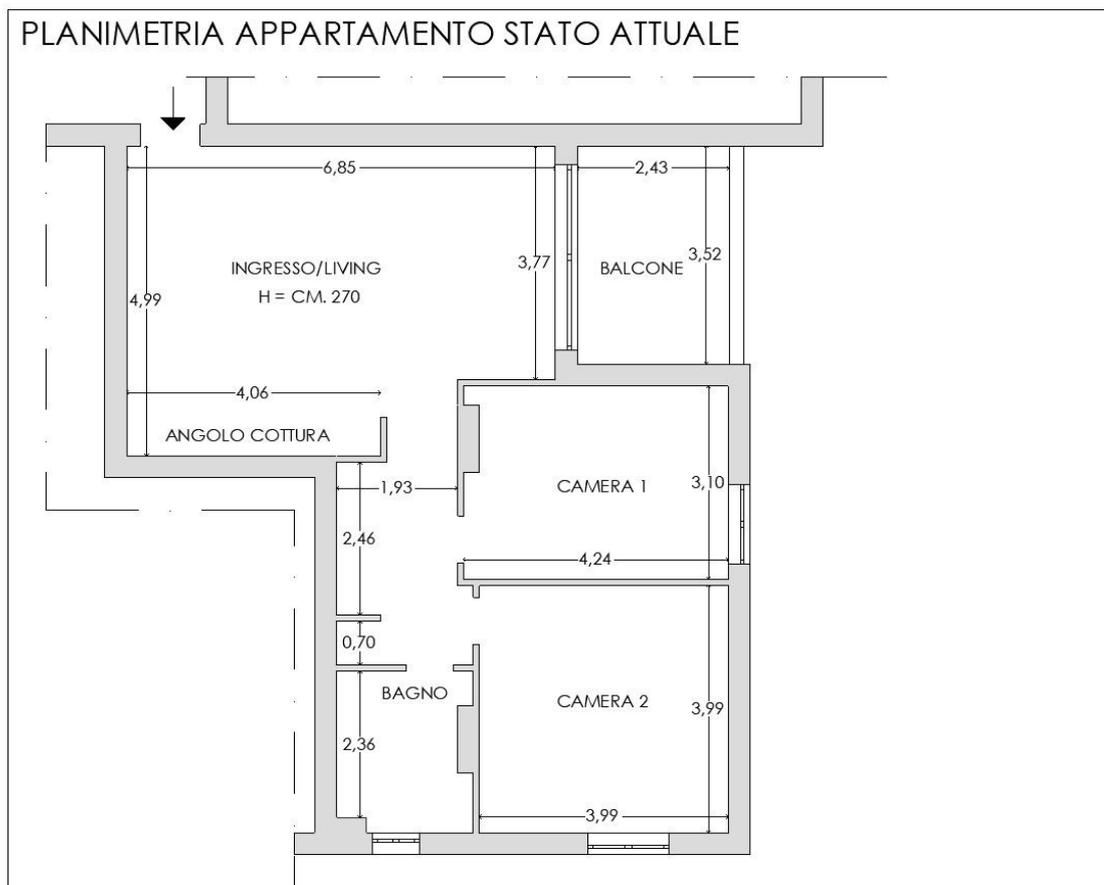
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione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

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

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

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel medesimo fabbricato, sito in Melito di Napoli alla via Enrico De Nicola n. 3, con struttura portante in cls armato, composto da sette piani fuori terra e facente parte di un complesso immobiliare realizzato negli anni novanta a seguito di approvazione da parte del Comune di un Piano Urbanistico con

identificazione delle zone destinate a edilizia economica e popolare (piano di zona 167).



L'appartamento è ubicato nel Lotto A al quinto piano della scala A interno 27, e presenta una superficie calpestabile interna di mq. 74 oltre ad un terrazzino di mq. 9. L'ingresso avviene direttamente nell'ambiente living di circa mq. 30 in cui sono presenti l'angolo cottura, zona pranzo e zona tv, e da cui si accede al terrazzino di circa mq. 9 con affaccio all'interno del parco. Un corridoio separa l'ambiente living dal resto dell'appartamento che risulta composto da due camere da letto ed il bagno. La prima camera presenta una pianta a forma rettangolare di circa ml. 4,20 x 3,10, la seconda camera risulta invece con pianta a forma quadrata con lato di ml. 4, ed infine un bagno di circa ml. 2,50 x ml. 2,10.

L'appartamento versa attualmente in discrete condizioni di manutenzione, gli infissi sono in alluminio a taglio termico, tutte le finiture sono di media qualità e appaiono in buono stato di manutenzione, gli impianti elettrico e idrico risultano regolarmente funzionanti.



Ingresso/Living



Ingresso/Living



Angolo cottura



Terrazzo



Corridoio



Camera 1

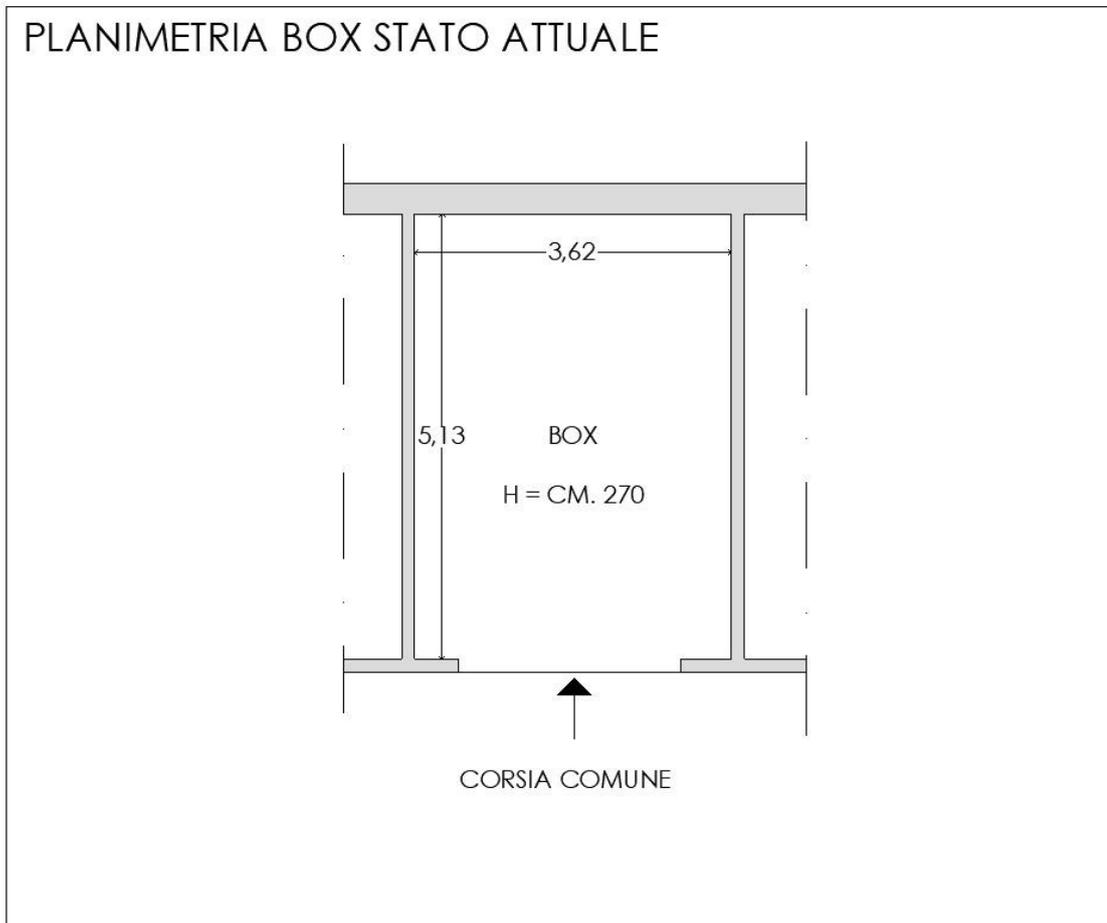


Camera 2



Bagno

Il secondo immobile è costituito da un box ubicato al piano secondo interrato dello stesso edificio e presenta una superficie di circa mq. 19 con altezza interna utile di ml. 2,70. L'ingresso avviene da una corsia comune attraverso un vano chiuso da una saracinesca in ferro.



Il pavimento non risulta rifinito e le pareti sono prive di intonaco, al momento dell'accesso l'impianto elettrico non era funzionante e l'immobile risultava occupato da una autovettura in disuso oltre che da suppellettili di vario genere.



Ingresso box



Interno box

**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;

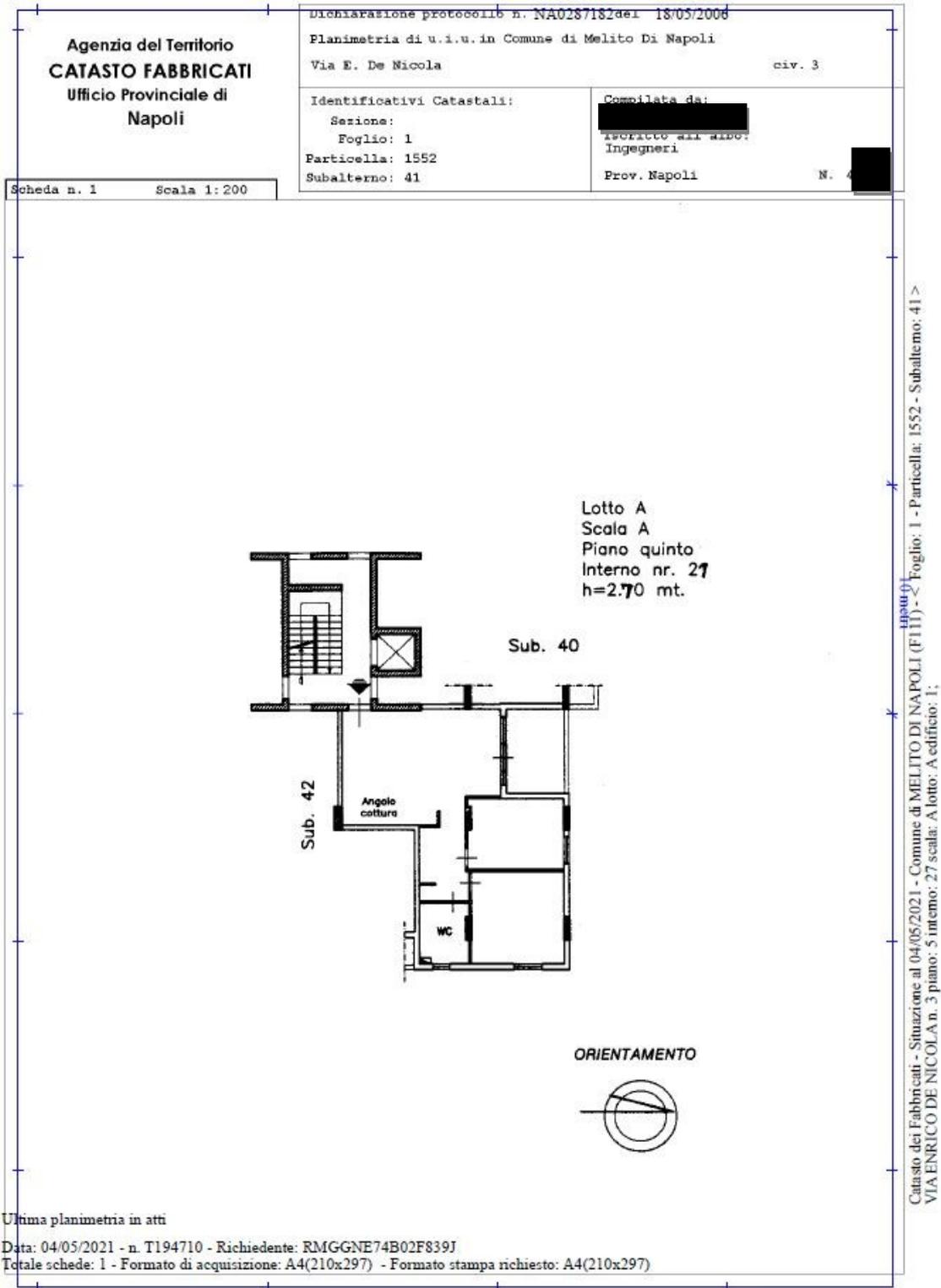
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- 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.

L'appartamento è censito al NCEU con i seguenti dati:

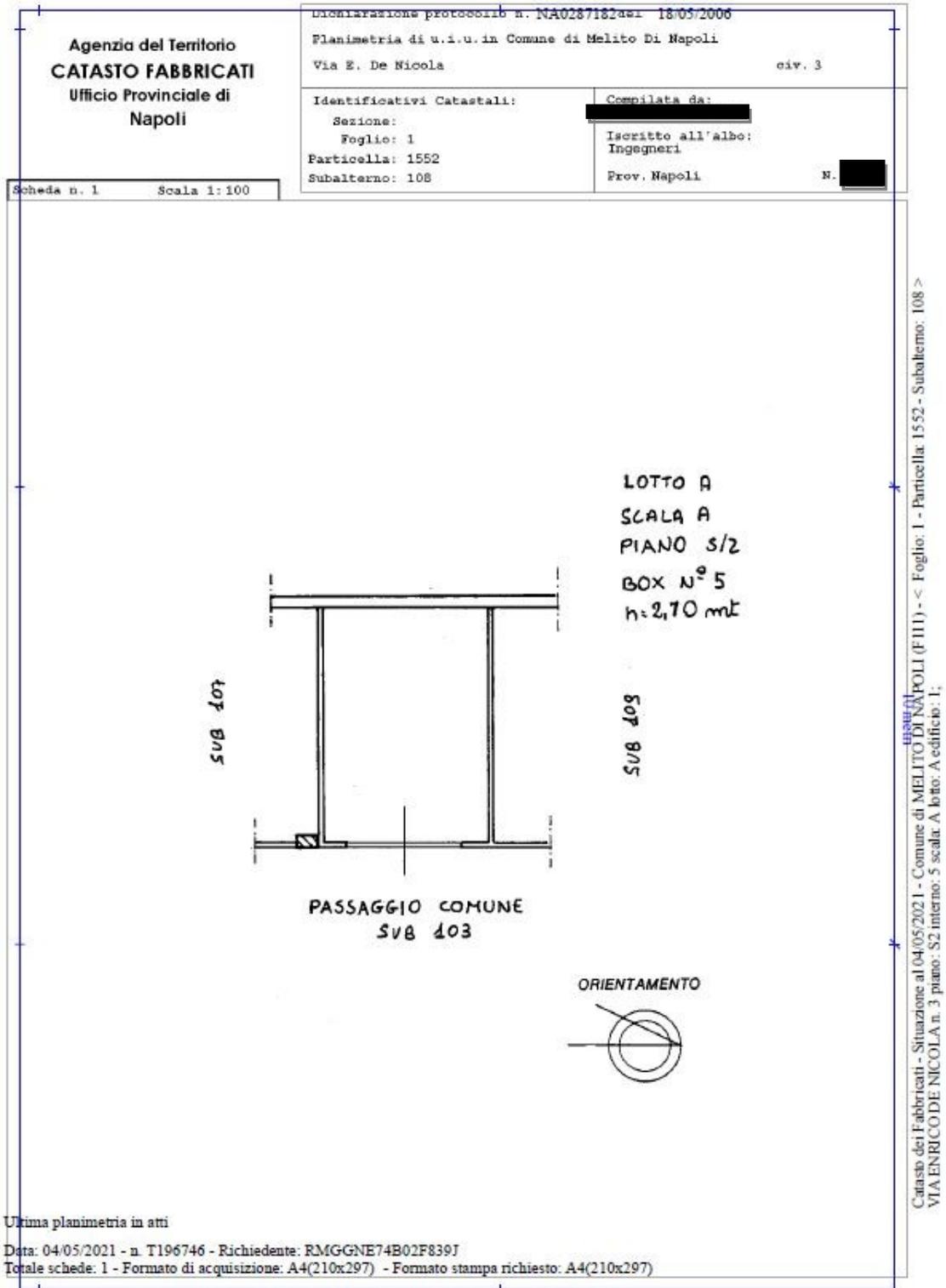
- Comune di Melito di Napoli (NA), Foglio 1, Particella 1552, **sub 41** cat. A/2.



Ultima planimetria catastale in atti appartamento

Il box è censito al NCEU con i seguenti dati:

- Comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 1, Particella 1552, **sub 108** cat. C/6



Ultima planimetria catastale in atti box

Tutti i dati catastali trovano precisa corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, e le planimetrie catastali in atti risultano conformi allo stato attuale dei luoghi.

**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.

**UNICO LOTTO:** – **piena ed intera** proprietà del compendio immobiliare costituito da un appartamento ed un box siti in Melito di Napoli NA alla via E. De Nicola n. 3.

L'appartamento è ubicato al quinto piano scala A edificio A interno 27, e presenta una superficie calpestabile interna di mq. 74 oltre al terrazzino di mq. 9 con un'altezza utile di mt. 2,70, ed è composto da zona giorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno. Esso è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al Foglio 1, p.lla 1552, sub 41, cat. A/2.

Il box è ubicato al piano secondo interrato dello stesso edificio e presenta una superficie calpestabile di mq. 19 per un'altezza utile di ml. 2,70. Risulta accatastato nel Comune di Melito di Napoli al Foglio 1, p.lla 1552, sub 108, cat. C/6.

Gli estremi catastali risultano corretti e le planimetrie catastale di entrambi gli immobili sono conformi con lo stato di fatto rilevato durante gli accessi.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'edificio di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 139/1990 rilasciata dal comune di Melito di Napoli il 29 giugno 1990 (vedi Allegato n. 14). Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato attuale dell'appartamento con i grafici di concessione sono emerse delle difformità in termini di distribuzione interna degli ambienti che riguardano anche una modifica delle originarie consistenze delle unità immobiliari: l'appartamento in oggetto risulta infatti con una porzione mancante rispetto al progetto di concessione. Tali difformità sono comunque sanabili con un accertamento di conformità, il cui costo è detratto dalla stima finale, per cui l'immobile risulta comunque trasferibile.

**PREZZO BASE euro 71.500,00** (euro settantunomilacinquecento,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:

1. 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;
2. 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 precedente.**

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* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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) 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).

3) 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.

4) **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.

5) 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.

Come si evince dall'ultimo Atto notarile acquisito dal sottoscritto presso l'Archivio Notarile distrettuale di Napoli (vedi Allegato n. 12) l'intera proprietà delle due unità immobiliari (appartamento identificato al NCEU del comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 1, Particella 1552, **sub 41** cat. A/2, e box identificato al NCEU del comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 1, Particella 1552, **sub 108** cat. C/6) è pervenuta alla sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS, dalla OMISSIS con sede in OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS, con Scrittura privata di assegnazione socio di cooperativa edilizia per Notar Mario Ferrara del 12/07/2006 repertorio n. 83539, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli 2 il 14/07/2006 ai nn. 54536 registro generale e 27294 registro particolare (Vedi Atto allegato n. 12).

Alla OMISSIS con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS, il diritto di proprietà delle aree per la realizzazione di alloggi distinte in Catasto al foglio 1 particelle 684 e 260 porzioni delle particelle 12, 685, 446 e 445, è pervenuto dal Comune di Melito di Napoli, con l'atto di convenzione per notar Enrico Marra di Napoli del 10/4/1990 repertorio n. 33636, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 24/5/1990 ai nn. 17692 registro generale e 13423 registro particolare, con l'atto aggiuntivo per notar Enrico Marra di Napoli del 5/6/1990 repertorio n. 34180, trascritto presso la stessa Conservatoria dei il 22/6/1990 ai nn. 21212 registro generale e 16027 registro particolare e con l'atto di convenzione per notar Enrico Marra di Napoli del 18/5/1992 repertorio n. 40299, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 l'11/6/1992 ai nn. 22886 registro generale e 17386 registro particolare.

Alla medesima OMISSIS con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS, il diritto di proprietà delle aree per la realizzazione di alloggi distinte in Catasto al foglio 1 particelle 121 e 16 porzioni delle particelle 122, 11, 174, 12 e 172, è pervenuto dal Comune di Melito di Napoli, con l'atto di convenzione per notar Enrico Marra di Napoli del 10/4/1990 repertorio n. 33635, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 24/5/1990 ai nn. 17691 registro generale e 13422 registro particolare, con l'atto aggiuntivo per notar Enrico Marra di Napoli del 5/6/1990 repertorio n. 34179, trascritto presso la stessa Conservatoria dei il 22/6/1990 ai nn. 21210 registro generale e 16025 registro particolare e con l'atto di convenzione per notar Enrico Marra di Napoli del 18/5/1992 repertorio n. 40298, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 l'11/6/1992 ai nn. 22885 registro generale e 17385 registro particolare.

Alla stessa OMISSIS con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS, il diritto di proprietà delle aree per la realizzazione di alloggi distinte in Catasto

al foglio 1 particelle interne 72, 124, 125, 126, 127, 128, 123 e 173 porzioni delle particelle 11, 122, 174 e 172, è pervenuto dal Comune di Melito di Napoli, con l'atto di convenzione per notar Enrico Marra di Napoli del 10/4/1990 repertorio n. 33634, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 24/5/1990 ai nn. 17690 registro generale e 13421 registro particolare, con l'atto aggiuntivo per notar Enrico Marra di Napoli del 5/6/1990 repertorio n. 34178, trascritto presso la stessa Conservatoria dei il 22/6/1990 ai nn. 21211 registro generale e 16026 registro particolare e con l'atto di convenzione per notar Enrico Marra di Napoli del 18/5/1992 repertorio n. 40297, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 l'11/6/1992 ai nn. 22884 registro generale e 17384 registro particolare.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

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

3. **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
4. **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_ ; ecc.);

### 5. 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.

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

In ogni caso, 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;

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente 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**.

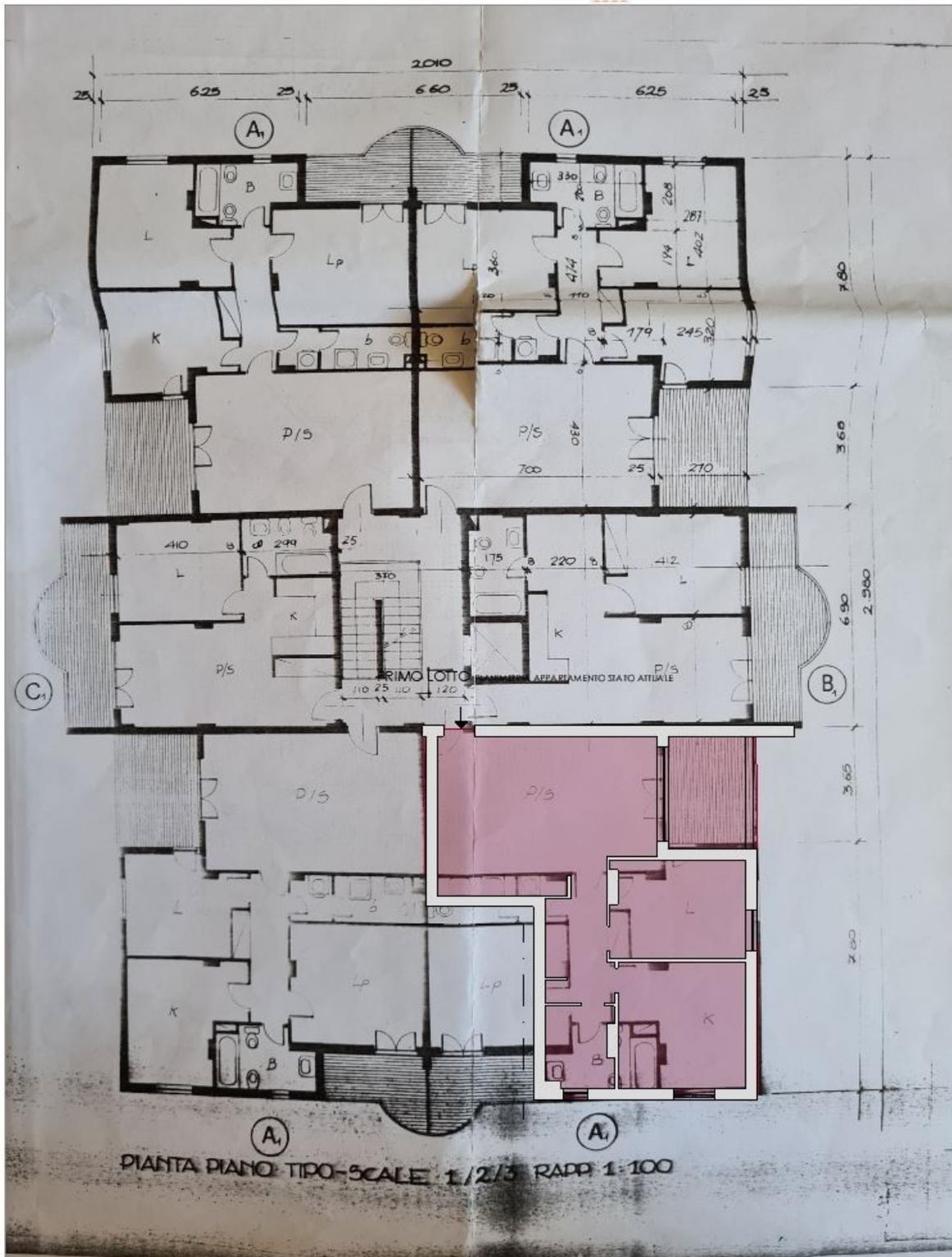
Il fabbricato di cui fanno parte i due immobili in oggetto è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 139/1990 rilasciata dal comune di Melito di Napoli il 29 giugno 1990 (vedi Allegato n. 14).

Successivamente, ad ottobre 200, veniva rilasciata una Concessione in sanatoria per alcune difformità realizzate a seguito dell'edificazione del fabbricato.

Premesso che il sottoscritto ha richiesto a mezzo pec una copia di tale Concessione in sanatoria senza ricevere risposta, e che successivamente si è recato di persona presso l'ufficio tecnico del comune dove gli veniva riferito che tale documentazione non era al momento reperibile, si precisa che, per quanto espressamente indicato nell'ultimo Atto notarile (vedi allegato n. 12) la richiamata concessione in sanatoria riguarda difformità non inerenti gli immobili oggetto della presente perizia.

Di seguito viene riproposta un'immagine raffigurante la planimetria allagata alla Concessione Edilizia n. 139/1990, con sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi evidenziato con un retino rosso per una precisa individuazione della consistenza dell'appartamento in relazione allo stato legittimo.

Si nota chiaramente come il perimetro dell'appartamento coincide alla corrispondente sagoma del fabbricato, quindi non sono state rilevate difformità volumetriche, ma sono presenti delle difformità in termini di distribuzione interna degli ambienti che riguardano anche una modifica delle originarie consistenze delle unità immobiliari: l'appartamento in oggetto risulta infatti con una porzione mancante rispetto al progetto di concessione. Tali difformità sono comunque sanabili con un accertamento di conformità per cui l'immobile risulta comunque trasferibile.



**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.).

Per quanto accertato durante le operazioni peritali, ed in particolare durante il primo accesso ai luoghi di causa in data 25/05/2021, congiuntamente al professionista delegato Avv. Veronica Improda, gli immobili pignorati sono in possesso della debitrice sig.ra OMISSIS e della propria famiglia, composta da marito e due figli.

#### **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.
- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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).

In data 06/08/2021 lo scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria telematica (vedi Allegato n. 13) per gli immobili pignorati da cui sono risultate le seguenti formalità:

- 1.** TRASCRIZIONE del 14/07/2006 - Registro Particolare 27294 Registro Generale 54536 Pubblico ufficiale FERRARA MARIO Repertorio 83539/28926 del 12/07/2006 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.
  
- 2.** ISCRIZIONE del 14/07/2006 - Registro Particolare 20384 Registro Generale 54539 Pubblico ufficiale FERRARA MARIO Repertorio 83541/28928 del 12/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
  
- 3.** ANNOTAZIONE del 17/05/2010 - Registro Particolare 2845 Registro Generale 23319 Pubblico ufficiale FERRARA MARIO Repertorio 83701/29031 del 02/08/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4126 del 1996.
  
- 4.** ANNOTAZIONE del 17/05/2010 - Registro Particolare 2846 Registro Generale 23320 Pubblico ufficiale FERRARA MARIO Repertorio 83701/29031 del 02/08/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4127 del 1996.
  
- 5.** TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 9153 Registro Generale 11276 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 1889/3 del 19/02/2019 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come precisato nella risposta al quesito n. 6, è stata riscontrata una difformità di carattere urbanistico che è possibile regolarizzare con un accertamento di conformità il cui costo per gli oneri professionali è pari ad euro 4.000,00.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

A seguito delle verifiche eseguite presso l'Ufficio tecnico comunale l'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.

**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.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli l'immobile in oggetto non è gravato livelli o censi di uso civico e non ricade in area demaniale.

**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.

Per quanto riferito dalla OMISSIS durante il primo accesso le spese condominiali mensili sono pari ad euro 45,00 per la scala ed euro 33,00 per il parco.

**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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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:

- 5) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 6) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 7) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 8) 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;
- 9) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

#### CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno procedere con metodi di confronto di mercato (Market Approach). Difatti, come unanimemente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato e la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta la base della metodologia estimativa. I procedimenti "di comparazione diretta" utilizzati per la seguente stima sono:

- Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato
- Il procedimento per valori tipici

Sulla base di informazioni presso un consistente numero di agenzie di vendite immobiliari operanti nella zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni maggiormente analoghi, previa individuazione delle caratteristiche che li hanno determinati.

A tal fine vengono esaminate le caratteristiche condizionanti il valore del cespite, ed in particolare:

Tra quelle "**posizionali**" si è considerato:

- a) la collocazione geografica;
- b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;

- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell'ambiente esterno;
- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;
- h) la prospicienza e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- l) la quota rispetto al piano strada.

Tra quelle "**tecnologiche**" si è tenuto conto di:

- m) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- n) la sicurezza della situazione strutturale;
- o) l'ampiezza media dei vani e la loro forma;
- p) l'efficienza dei servizi;
- q) l'età dell'edificio;
- r) il deprezzamento in atto.

Tra quelle "**produttive**":

- s) l'inesigibilità
- t) la richiesta sul mercato dei fitti
- u) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

#### Procedimento di stima sintetica

Si procede all'assegnazione dei parametri di seguito indicati valutando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. Il valore medio di questi parametri viene quindi applicato al prezzo unitario medio di immobili simili per tipologia e caratteristiche a quello in valutazione. Ottenuto quindi il costo unitario riferito all'immobile in oggetto, moltiplicandolo per la superficie commerciale, si otterrà il valore complessivo del cespite.

Di seguito si elencano i parametri, riferiti sia all'immobile che al fabbricato di cui esso è parte, che saranno valutati:

#### elenco parametri appartamento

##### 1) Tipologia

Lussuoso	1,15
Medio/Signorile	1,00
Economico	0,90

##### 2) Unità Immobiliare

	Libero	1,00
	occupato di fatto	0,90
	occupato	0,85
3) <u>Esposizione</u>	panoramico	1,15
	luminoso	1,00
	poco luminoso	0,95
4) <u>Manutenzione</u>	ottima	1,15
	buona	1,00
	sufficiente	0,95
	da rinnovare	0,90
	da ristrutturare	0,75
5) <u>Piano</u>	attico	1,05
	intermedio	1,00
	ultimo	0,97
	primo	0,90
	terra rialzato	0,85
6) <u>Riscaldamento</u>	riscald. autonomo	1,025
	riscald. centralizz.	1,00
	senza riscald.	0,95
7) <u>Servizi</u>	tripli o doppi servizi	1,05
	monoservizio bicam. o tricam	1,00
	servizi esterni comuni	0,75
8) <u>Balconi</u>	doppi e più balconi (o terrazzo a livello)	1,10
	un balcone	1,05
	nessun balcone	0,90
	<u>elenco parametri fabbricato</u>	
9) <u>Ascensore</u>	<u>con ascensore</u>	
	piano terra	0,85
	primo piano	0,90
	piani intermedi	1,00
	piani superiori	1,10
	<u>senza ascensore</u>	
	piano terra	1,10
	primo piano	1,00
	piani intermedi	0,90
	piani superiori	0,80
10) <u>Servizi est.</u>	senza giardino	1,00

	con cortile-porticato	1,00
	senza cortile	0,95
11) <u>Portierato</u>		
	con custode	1,03
	senza custode	0,97
12) <u>Ubicazione</u>		
	vicino collegamenti	1,10
	no collegamenti	0,95
13) <u>Rifiniture</u>		
	di pregio	1,10
	buone	1,00
	mediocri	0,95
	scarse	0,85
14) <u>Estetica</u>		
	buona	1,10
	media	1,00
	pessima	0,90
15) <u>Vetustà</u>		
	meno di 10 anni	1,20
	tra 10 e 40 anni	1,00
	oltre 40 anni	0,95

I valori che si otterranno col suddetto procedimento sintetico di stima, saranno confrontati con quelli rinvenuti dal procedimento per valori tipici o punti di merito.

#### Procedimento "per valori tipici o punti di merito"

(Orefice-estimo da pag. 302 e Forte - De Rossi da pag. 139)

Il suddetto procedimento prende a sua volta in esame le caratteristiche presenti nel prodotto edilizio di migliore qualificazione, caratteristiche che ne determinano il valore a mq., esprimendole con dei coefficienti la cui sommatoria è uguale all'unità. Dal confronto di dette caratteristiche, con quelle che si riscontrano nell'immobile oggetto di stima, ovvero dell'applicazione di coefficienti minori o eguali ai precedenti, deriva il prezzo unitario di applicazione. In accordo con la letteratura esistente (Orefice e Forte - De Rossi) si sono

considerate negli specifici mercati omogenei di aree, le seguenti caratteristiche generali già descritte innanzi, le rispettive influenze percentuali ed il loro campo di variabilità:

<b>Caratteristiche</b>	<b>% min</b>	<b>% max</b>	<b>scarto % max</b>
<b>di localizzazione</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>10</b>
<b>di posizione</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>15</b>
<b>tecnologiche</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>15</b>
<b>produttive</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>10</b>
	-----	-----	-----
totali %	<b>50 %</b>	<b>100 %</b>	<b>50 %</b>

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

La caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il diverso apprezzamento del mercato.

Da essa in effetti consegue il fenomeno della rendita edilizia, e cioè del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche;

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

Tali caratteristiche sono la panoramicità (o visualità), l'orientamento, la prospicienza e la luminosità e quindi, indirettamente, la quota del piano stradale che conferiscono una qualificazione ed un maggiore apprezzamento conseguente;

3. Caratteristiche tecnologiche:

L'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento può analizzarsi attraverso la determinazione del costo necessario per conferire ad una unità di abitazione il miglior grado di finimento;

4. Caratteristiche produttive:

Il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione, quali il

regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria ecc.

In base a tale metodo, si ha il valore per mq., come su indicato , ricavato dalla valutazione delle "caratteristiche" (riportate nella tabella, secondo le definizioni riportate nel testo " Principi di economia ed estimo" - Forte - de Rossi), dell'appartamento, ed in seguito moltiplicando tale valore per la superficie commerciale, si ottiene il seguente valore del cespite:

Il seguente schema è stato elaborato tenendo presente i valori riportati nei due testi citati precedentemente.

Il prezzo unitario di applicazione x la superficie commerciale = valore cespite.

Si precisa che per la valutazione del cespite oggetto di stima si utilizzeranno entrambi i criteri di stima descritti. Tra i due criteri di stima quello che risulta essere di più facile lettura ed universalmente adottato è la stima sintetica.

Prima dell'applicazione dei due metodi di stima si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ed alla valutazione del prezzo unitario/mq.

Per il calcolo della **superficie commerciale** del cespite si è proceduto secondo i criteri contenuti nel D.P.R. 138/98, per cui: la superficie calpestabile viene calcolata al 100%, i muri perimetrali ed interni per intero fino a cm. 50 ed i muri confinanti al 50% fino a cm. 25. Per le pertinenze esclusive di ornamento quali terrazzi e balconi comunicanti direttamente con l'appartamento la superficie viene computata nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Considerato quindi che la superficie calpestabile coperta dell'appartamento è pari a mq. 74, la superficie dei muri, considerate le dovute riduzioni, è pari a mq. 12, la superficie dell'area esterna (balcone) è di mq. 9, da computare al 30% quindi pari a mq. 2,7, e sommando le singole quadrature si ottiene la superficie commerciale complessiva dell'immobile in oggetto che risulta pari a mq. 88,7.

Con lo stesso criterio è stata calcolata la superficie commerciale del box che risulta pari a **mq. 22.**

Per la determinazione del prezzo unitario si è consultata la banca dati quotazione immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di cui si allega stralcio:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MELITO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA EST

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1300	L	2,6	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	900	L	1,8	2,8	L
Box	NORMALE	530	800	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	880	1350	L	2,7	4,2	L

Per le abitazioni di tipo economico si rileva un valore min. pari a euro/mq 590,00 ed un valore max di euro/mq 900,00 per uno stato conservativo normale. Per il caso in esame, considerate tutte le caratteristiche dell'immobile e lo stato di conservazione dello stesso, si ritiene di valutare la media ponderata dei due valori, da cui: euro 745,00/mq.

Per i box vengono espressi i seguenti valori: valore min. pari a euro/mq 530,00 ed un valore max di euro/mq 800,00 per uno stato conservativo normale, da cui si prende in considerazione il valore medio pari a 665,00/mq.

Inoltre, da indagini eseguite presso agenzie immobiliari operanti nella zona, intervistate per un'indicazione del valore unitario di immobili aventi medesime caratteristiche ed ubicati nella zona di riferimento, sono stati registrati i seguenti dati:

- 1.** OMISSIS – OMISSIS - 80017 Melito di Napoli NA
  - Prezzo di mercato indicato per la zona in oggetto: Appartamento min. euro 700,00/ max. euro 1.000,00 - Box min. euro 600,00/ max. euro 900,00.
- 2.** OMISSIS – OMISSIS - 80017 Melito di Napoli NA
  - Prezzo di mercato indicato per la zona in oggetto: Appartamento min. euro 750,00/ max. euro 1.000,00 - Box min. euro 650,00/ max. euro 900,00.
- 3** OMISSIS – OMISSIS - 80017 Melito di Napoli NA
  - Prezzo di mercato indicato per la zona in oggetto: Appartamento min. euro 600,00/ max. euro 1.100,00 - Box min. euro 500,00/ max. euro 800,00.
- 4** OMISSIS – OMISSIS - 80017 Melito di Napoli NA
  - Prezzo di mercato indicato per la zona in oggetto: Appartamento min. euro 700,00/ max. euro 900,00 - Box min. euro 600,00/ max. euro 800,00.

Da cui si rileva un prezzo medio per l'appartamento pari ad euro/mq. 843,75, ed un prezzo max pari ad euro/mq. 1.000,00, mentre per il box un prezzo medio pari ad euro/mq. 718,75, ed un prezzo max pari ad euro/mq. 850,00.

Per la stima dell'appartamento, considerata una differenza di circa il 10% tra i due valori medi riferiti dalle agenzie immobiliari e quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate (euro 843,75 e euro 745,00), si ritiene opportuno applicare quale prezzo unitario la media tra i due: **euro 794,37/mq.** Mentre per il procedimento per valori tipici si considera la

media tra i due valori max (euro 900,00 dall' Agenzia delle Entrate ed euro 1.000,00 dalle agenzie immobiliari) da cui: **euro 950,00/mq.**

Per la stima del box invece, applicando lo stesso criterio, si è calcolato il valore medio di **euro 691,87/mq.**

### **STIMA DELL'IMMOBILE**

#### **Procedimento di Stima sintetica:**

Si procede di seguito all'assegnazione dei parametri determinati dalle caratteristiche dell'immobile in valutazione:

#### APPARTAMENTO

- 1) 0,90 (economico)
- 2) 0,90 (occupato di fatto)
- 3) 1,00 ( luminoso)
- 4) 0,95 (sufficiente)
- 5) 1,00 (piano intermedio)
- 6) 1,025 (riscaldamento autonomo)
- 7) 1,00 (monoservizio)
- 8) 1,05(balcone)

#### FABBRICATO

- 9) 1,00 (piano intermedio con ascensore)
- 10) 1,00 (con cortile)
- 11) 1,03 (con custode)
- 12) 0,95 (no collegamenti)
- 13) 0,95 (rifiniture mediocri)
- 14) 1,00 (estetica media)
- 15) 1,00 (tra 10 e 40 anni)

- totale 0,98 (prodotto medio dei coefficienti)

moltiplicando il prodotto medio dei coefficienti per il prezzo unitario precedentemente valutato avremo il costo unitario dell'immobile in oggetto e quindi il valore complessivo del cespite:

€ 794,37 x 0,98 = € 778,48/mq.

€ 778,48/mq x 88,7 mq. = 69.051,18 euro

### Procedimento di Stima per "valori tipici" o "punti di merito":

Come precedentemente esposto il valore a mq. per il miglior prodotto edilizio disponibile per la zona è di **euro 950,00/mq.**, per cui:

1.	Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche)	20,00 -	6,00 =	14,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	4,00 =	21,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	5,00 =	25,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	5,00 =	20,00
		-----	-----	-----
		100 %	20,00 %	80,00 %

valore ridotto = € 1.267,50 x 80,00% = € 760,00/mq

Sup. commerciale - valore/mq di tabella - valore estimativo

88,7 mq x € 760,00/mq = 67.412,00 euro

### VALORE FINALE DELL'APPARTAMENTO OTTENUTO CON LA MEDIA DEI

#### VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo € 69.051,18

Valore 2° metodo € 67.412,00

Valore finale € 68.231,59

A tale valore deve essere applicata una riduzione per la riscontrata difformità urbanistica sanabile con un accertamento di conformità i cui costi sono quantificabili in euro 4.000,00, da cui il valore :

€ 68.231,59 - € 4.000,00 = € 64.231,59

### **STIMA DEL BOX**

Per la stima del valore commerciale del box si è proceduto con un calcolo semplificato, moltiplicando il valore unitario medio precedentemente calcolato per la superficie commerciale, da cui:

€ 691,87/mq x 22 mq. = 15.221,14 euro

Per quanto sopra esposto il valore dell'intero compendio immobiliare composto da un appartamento e da un box è pari ad **euro 79.452,73**.

In ragione della differenza tra la vendita sul libero mercato e la vendita forzata del bene pignorato si propone una ulteriore riduzione del valore calcolato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo la vendita in sede di espropriazione forzata.

Per quanto sopra esposto il prezzo base d'asta che si propone per il compendio immobiliare pignorato è pari a:

**Prezzo base d'asta** = 90% di euro 79.452,73 = euro 71.507,46

Valore che si arrotonda ad **euro 71.500,00**

(euro settantunomilacinquecento,00)

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota.

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

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

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

**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**.

In data 12/05/2021 lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio anagrafe del comune di OMISSIS l'Estratto dell'Atto di matrimonio (vedi Allegato n. 15) dei coniugi OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e la sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS da cui si evince che gli stessi ha contratto matrimonio nel comune di OMISSIS il giorno OMISSIS.

In data OMISSIS rep. OMISSIS a rogito del Notaio Maria Guida è stata stipulata convenzione matrimoniale per la separazione dei beni annotata il OMISSIS.

Il sottoscritto, con quanto esposto fino ad ora, ritiene di aver ottemperato al mandato affidatogli nella speranza di aver contribuito con elementi tecnici alla ricerca della verità, pertanto rimette la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Melito di Napoli, 06 agosto 2021

In fede

Arch. Eugenio Romagnuolo

Firmato digitalmente

Segue elenco allegati:

- 1) Tavola Grafici: Inquadramento PRG scala 1:2000.
- 2) Tavola Grafici: Localizzazione satellitare scala 1:5000.
- 3) Tavola Grafici: Localizzazione satellitare scala 1:1000.
- 4) Tavola Grafici: Planimetria Immobile Stato di Fatto 1:100.
- 5) Tavola Grafici: Planimetria box Stato di Fatto 1:100.
- 6) Rilievo Fotografico.
- 7) Estratto di Mappa.
- 8) Visura catastale storica appartamento sub 41.
- 9) Visura catastale storica box sub 108.
- 10) Planimetria catastali in atti appartamento.
- 11) Planimetria catastali in atti box.
- 12) Atto notarile di provenienza.
- 13) Ispezioni Ipotecarie Agosto 2021.
- 14) Copia Concessione Edilizia
- 15) Estratto Matrimonio Esecutata.