

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di stima

LOTTO UNICO DI VENDITA

R.G.E. 119/2018

Omissis

contro

Omissis

Giudice: dott.ssa Margherita Lojodice

Esperto stimatore: arch. Fabio Russo

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	3
QUESITO 1	3
QUESITO 2	5
QUESITO 3	16
QUESITO 4	22
QUESITO 5	23
QUESITO 6	28
QUESITO 7	34
QUESITO 8	35
QUESITO 9	37
QUESITO 10	37
QUESITO 11	38
QUESITO 12	38
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i>	39
12.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i>	42
12.3 <i>Stima dei beni</i>	42
12.4 <i>Prezzo basa d'asta proposto</i>	43
QUESITO 13	44
QUESITO 14	44
4. ALLEGATI.....	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Fabio Russo architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2784, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in Caserta al vicolo Mascagni n.1, in qualità di esperto stimatore nel procedimento *R.G.E. 119/2018 – Omissis contro Omissis*, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di conferimento incarico del 13.05.2019.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

In data 01.06.2019 ha quindi inviato una raccomandata A/R alla debitrice eseguita per comunicare la data dell'accesso, fissato per il giorno **17.06.2019**. Alla data stabilita sono stati raggiunti i beni pignorati e alla presenza della signora **Omissis**, debitrice eseguita, è stato possibile accedere all'interno degli stessi e ad effettuarne il rilievo metrico e fotografico, nonché la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali rinvenute. Il tutto è descritto nel relativo verbale (*cf. Allegato 01*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli (NA), l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2, l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti.

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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** | 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 Eranale. 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.

Come da atto di pignoramento immobiliare oggetto della procedura è il diritto di **piena ed intera proprietà**, in capo a **Omissis**, dei seguenti immobili siti nel Comune di Melito di Napoli (NA), al Corso Europa di seguito descritti:

- **Abitazione** di tipo civile al piano terra di vani catastali 6 e riportata al NCEU del detto Comune al **foglio 4 p.lla 399 sub 4 cat. A/2**
- **Locale rimessa** al piano terra di mq 110 e riportato al NCEU del detto Comune al **foglio 4, particella 399, sub 3, cat. C/6**.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

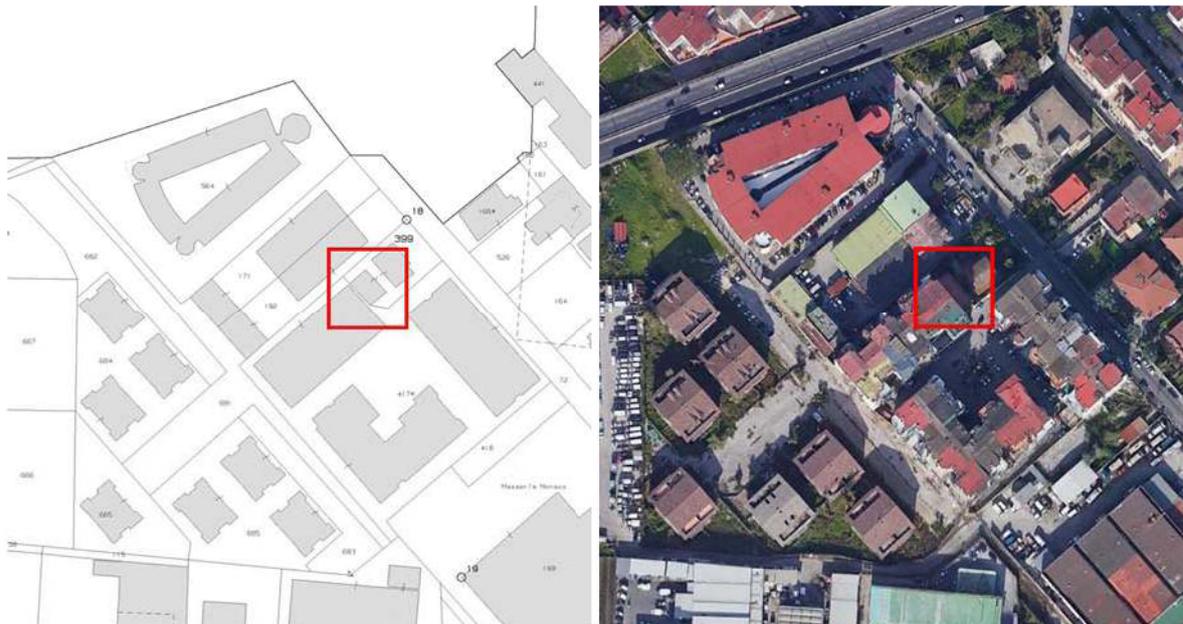
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (20.02.2018).

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato degli immobili presenta alcune difformità dalla planimetria catastale.

Dalla comparazione dell'ortofoto e dell'estratto della mappa catastale è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene pignorato:

_estratto mappa catastale

_estratto mappa satellitare



Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto di procedimento e consideratane la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**. Al riguardo si precisa che seppur i beni siano ben distinti (catastalmente) tra loro e autonomi da un punto di vista di fruibilità, è preferibile prevederne la loro vendita congiunta, ritenendo che l'appartenenza delle due unità ad un unico corpo di fabbrica indipendente, garantisce maggiore appetibilità al compendio. Oltretutto il locale al piano terra costituisce comunque un accessorio dell'abitazione, costituente di fatto l'unità principale.

QUESITO n. 2: elenare 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.

Il **lotto unico di vendita** è costituito dalla **piena ed intera proprietà** di un fabbricato indipendente ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA), al Corso Europa, costituito da un **appartamento** per civile abitazione al primo piano e da un **locale rimessa** al piano terra.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni pignorati sono ubicati nella zona periferica del Comune di Melito (NA), al confine con il quartiere Scampia di Napoli, in una traversa del corso Europa chiusa

con un cancello carrabile. L'area, urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e di pubblica illuminazione, è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di grandi complessi di edilizia residenziale e risulta servita dai servizi pubblici. I beni appaiono facilmente raggiungibili, trovandosi nelle vicinanze dell'uscita della S.P.1 *Circumvallazione Esterna di Napoli* e a breve distanza dallo svincolo della Strada Comunale *Asse Perimetrale di Melito-Scampia*. A breve distanza sorgono i comuni di Giugliano in Campania, Arzano, Mugnano.



_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

I beni *de quo* fanno parte di un unico corpo di fabbrica indipendente, ad impianto rettangolare articolato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo). L'edificio è realizzato con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio, copertura piana a lastrico solare. Le facciate, intonacate e tinteggiate di colore giallo paglierino, si presentano in condizioni sufficienti di manutenzione. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla traversa di corso Europa, anticipato da uno spiazzo esclusivo,

in continuità con la stradina, distinto con il sub 6, che costituisce un bene comune non censibile delle unità pignorate. Nella parte posteriore è posto un piccolo cortile, anch'esso distinto catastalmente con il sub 6, comune ad entrambe le unità, accessibile però dal cancello della proprietà adiacente.



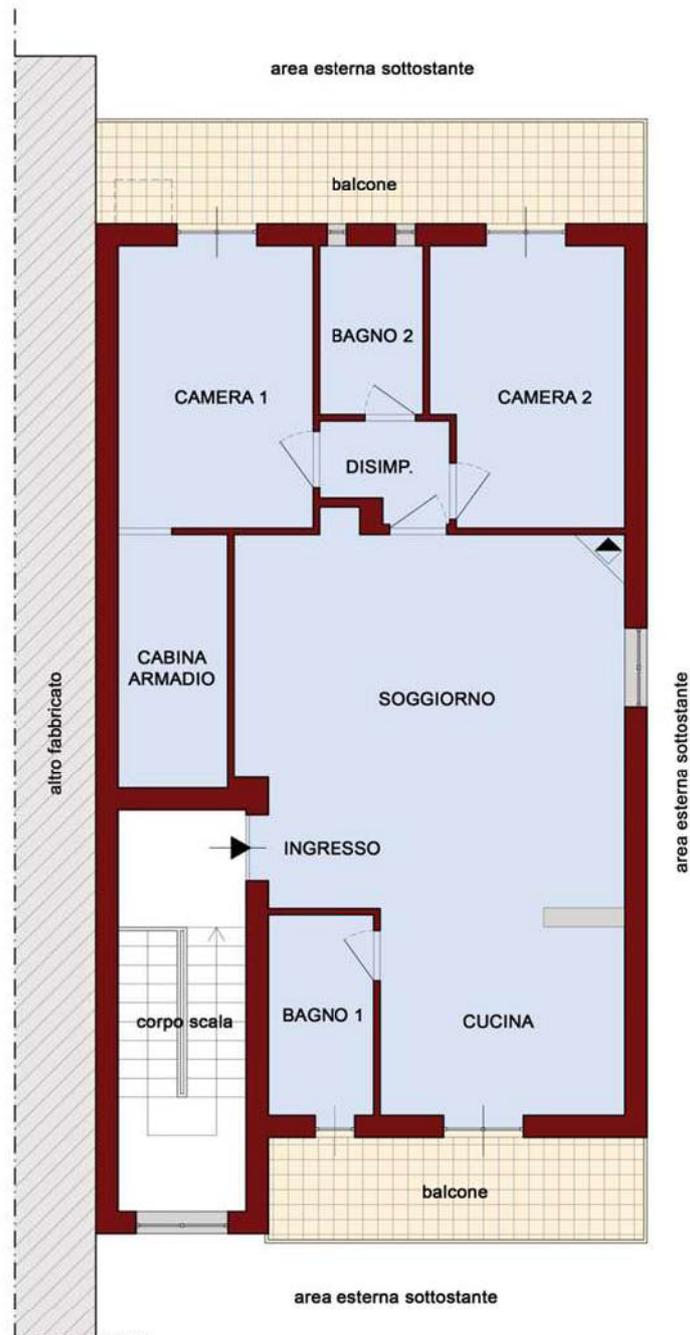
_accesso alla traversa di corso Europa



_vista principale del fabbricato

L'**appartamento** de quo è posto al piano primo del fabbricato ed è raggiungibile dal corpo scala privo di ascensore. Si compone, alla zona giorno, di **soggiorno-ingresso**, **cucina a vista**, **bagno** e **balcone**, e alla zona notte di **due camere da letto**, di cui una con **cabina armadio**, ed un **bagno**, articolati intorno ad un piccolo **disimpegno**, oltre ad un **balcone**. Dal balcone delle camere è posta la botola sul soffitto con la scala retrattile conducente al lastrico solare, al momento dell'accesso, però, inutilizzabile. La superficie utile interna complessiva è di ~ 95

m² (95,24 m²), con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di 2,85 m (cfr. Allegato 12 - grafico 01).



__pianta dello stato di fatto

Internamente l'immobile è caratterizzato da buone finiture (ma non di pregio) e in discrete condizioni di manutenzione.

La pavimentazione, uguale per tutti i vani interni ad esclusione dei bagni, è realizzata con piastrelle quadrate ceramiche di colorazione grigio chiaro. Le pareti

verticali interne sono intonacate e tinteggiate con pittura in varie colorazioni; anche gli intradossi dei solai (soffitti e controsoffitti) si mostrano intonacati e tinteggiati.

I bagni presentano pavimenti e pareti con mattonelle in ceramica. In particolare, il bagno principale, dotato di lavandino sanitari e vasca, è caratterizzato da piastrelle quadrate in ceramica di colore pesca poste, usate sia per il pavimento che per la parete fino ad un'altezza di 1 m circa, al di sopra del quale, invece, il rivestimento è realizzato con mattonelle quadrate di colore grigio disposte a 45°, con greca finale. Il bagno di servizio, invece, dotato di sanitari, lavandino e piatto doccia, presenta mattonelle rettangolari di colore grigio usate sia per il pavimento che per il rivestimento a tutta altezza delle pareti.

Le porte interne del tipo a battente, sono di semplice fattura, in legno tamburato di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera, dotati come sistema di oscuramento di battenti esterni alla romana di metallo.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento composto da caldaia murale a gas e radiatori alle pareti.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), la cui copia è allegata al titolo di proprietà in capo all'esecutata.

IMMAGINI INTERNE



_corpo scala



_ingresso



_cucina



_bagno



_balcone



_balcone



_cucina/soggiorno

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 119/2018 - Giudice: dott.ssa Margherita Lojodice



_soggiorno



_disimpegno



_bagno 2



_camera da letto 1





_camera da letto 1



_cabina armadio



_camera da letto 2



_balcone



_spazio esterno al piano terra (sub 6 b.c.n.c.)

Al piano terra, invece, è ubicato il **locale rimessa** avente accesso direttamente dallo spazio esterno. Si compone di un unico grande locale, la cui continuità è interrotta da un pilastro centrale, oltre che da un piccolo wc. La superficie utile interna complessiva è ~ 100 m² (100,27 m²), con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di 3,77 m (cfr. Allegato 12 - grafico 01).



__pianta dello stato di fatto

Internamente, al di là dello sporco visibile, l'unità si presenta in condizioni discrete, ad eccezione delle macchie di umidità presenti sulla parete perimetrale. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica quadrate di colore beige, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno le pareti sono per quasi tutta l'altezza rivestite con mattonella in ceramica rettangolare di colore grigio. Il locale presenta lumi ingredienti in alluminio. E' presente l'impianto idrico del tipo sottotraccia e quello elettrico con canalizzazioni a vista, apparsi funzionanti. Non vi è impianto di riscaldamento. **L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); si evidenzia che la stessa rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. previsti dall'Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici) al D.M. 26.06.2015¹.**



¹ Decreto 26 giugno 2015 – Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del valore dell'immobile si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie è stata determinata secondo i parametri del D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138² e del Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

La superficie commerciale viene quindi computata come la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 1. di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 2. di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali:

si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

o pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento:

² D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per balconi, terrazzi, patii, portici e similari:

- al 30%, fino a 25 mq.;
- al 10%, per la quota eccedente i 25 mq.;

b. Pertinenze esclusive accessorie:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;

Per quanto esposto, il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiti è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
A - appartamento - piano primo					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
soggiorno	36,08	mq	1	36,08	mq
cucina	12,34	mq	1	12,34	mq
bagno 1	5,36	mq	1	5,36	mq
disimpegno	3,04	mq	1	3,04	mq
camera 1	13,86	mq	1	13,86	mq
cabina armadio	7,02	mq	1	7,02	mq
bagno 2	4,44	mq	1	4,44	mq
camera 2	13,10	mq	1	13,10	mq
superficie netta interna				95,24	mq
corpo scala	12,91	mq	1	12,91	mq
balcone 1	10,06	mq	0,3	3,02	mq
balcone 2	14,63	mq	0,3	4,39	mq
muratura interna	6,02	mq	1	6,02	mq
muratura esterna	16,88	mq	1	16,88	mq
TOTALE - A				138,46	mq
TOTALE ARROTONDATO - A				138,00	mq
B - rimessa - piano terra					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
locale	96,85	mq	1	96,85	mq
wc	3,42	mq	1	3,42	mq
superficie netta interna				100,27	mq
muratura interna	3,42	mq	1	3,42	mq
muratura esterna	14,07	mq	1	14,07	mq
TOTALE - B				117,76	mq
TOTALE OMOGENEIZZATO				0,5	58,88
TOTALE ARROTONDATO - B				59,00	mq
TOTALE (A+B)				197	mq

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.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali sono state acquisite le planimetrie e le visure storiche, anche per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, relative ai beni pignorati e al terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IMMOBILI PIGNORATI

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

▪ **rimessa**

Foglio 4, Particella 399, sub 3, Categoria C/6, classe 3, consistenza 110 mq

Indirizzo: corso Europa n.383, piano T

Confinante: a **nord** con spazio esterno, a **sud** con altro fabbricato, a **est** e a **ovest** con area esterna

▪ **appartamento**

Foglio 4, Particella 399, sub 4, Categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani

Indirizzo: corso Europa snc, piano T

Confinante: a **nord** con spazio esterno, a **sud** con altro fabbricato, a **est** e a **ovest** con area esterna

in ditta:

Omissis

I suddetti identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo agli esecutati.

Dopo la trascrizione del pignoramento non è intervenuta alcuna variazione dei dati essenziali.

Gli identificativi catastali sono gli stessi dalla costituzione delle unità del 04.08.2006, quali *unità afferenti edificate su aree di corte*.

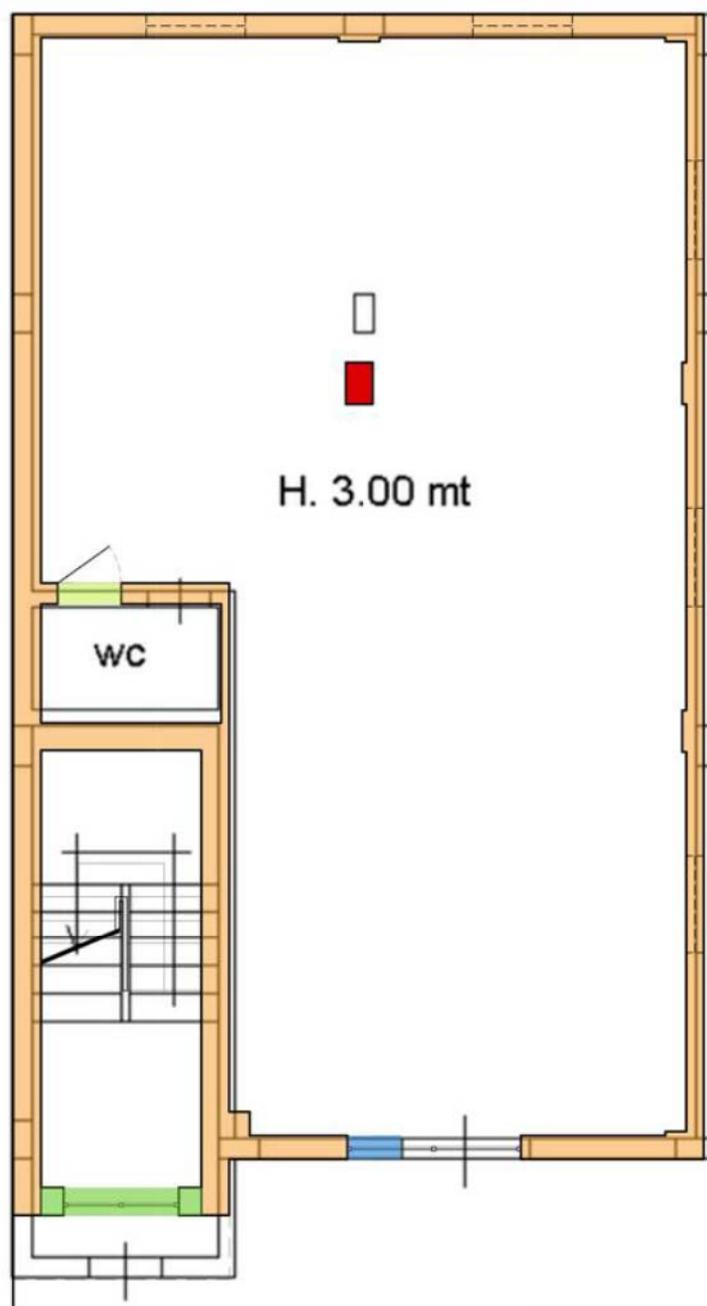
Si fa rilevare, comunque, che nella visura storica per immobile dell'appartamento, lo stesso viene erroneamente riportato al piano terra anziché, come da stato di fatto, al piano primo.

DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Lo stato dei luoghi rilevato dei beni presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute e evidenziate nel confronto tra i rispettivi grafici (*cfr. Allegato 12 - grafico 2*).

In particolare, per la **rimessa** (sub 3), si evidenzia:

- *la maggiore larghezza del portoncino di ingresso;*
- *la diversa posizione del pilastro interno;*
- *la diversa posizione della porta del bagno;*
- *la diversa altezza interna rilevata (3,77 m in luogo di 3,00 m)*



LEGENDA

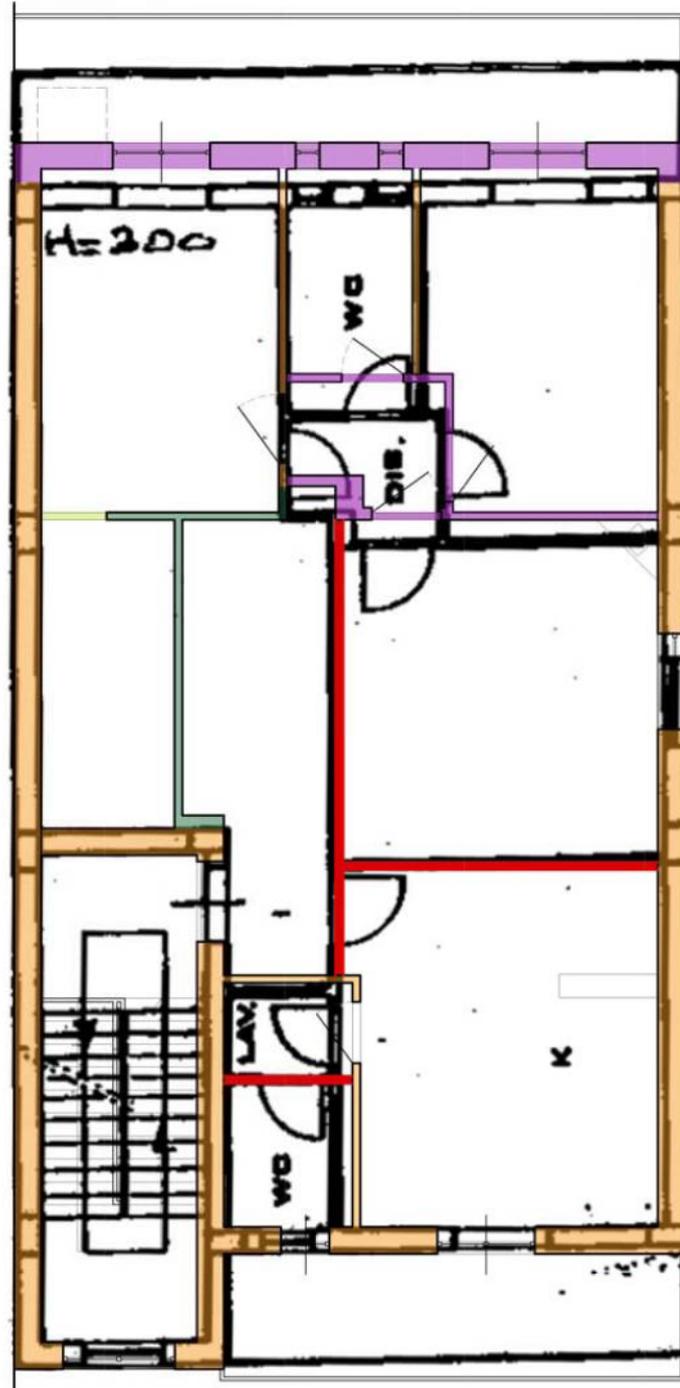
- DIVERSA DIMENSIONE/POSIZIONE DELL'APERTURA
- DIVERSA POSIZIONE VANO PORTA
- DIVERSA POSIZIONE DEL PILASTRO
- MURATURA RILEVATA
- ARRETRAMENTO DELLA MURATURA

_sovrapposizione catastale – piano terra

Per **l'appartamento** (sub 4), invece, si evidenziano (cfr. Allegato 12 - grafico 3):

- *l'avanzamento della parete esterna in corrispondenza delle camere;*

- le modifiche nella divisione interna mediante la demolizione dei tramezzi tra cucina e soggiorno e la realizzazione della cabina interna in camera;
- la diversa l'altezza interna rilevata (2,86 m in luogo di 3,00 m);



LEGENDA

-  MURATURA DEMOLITA O NON REALIZZATA
-  MURATURA REALIZZATA
-  APERTURA VANO PORTA
-  DIVERSA POSIZIONE DELLA MURATURA
-  MURATURA RILEVATA

_sovrapposizione catastale – piano primo

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali si prevede un costo, puramente indicativo, di € 800 (ottocento). Tale operazione dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato per la redazione della variazione catastale da consegnare all'ufficio provinciale dell'agenzia del territorio (ex catasto).

TERRENO

I beni sorgono sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 4, Particella 399, qualità ENTE URBANO** di **are10ca55** (cfr. Allegato 03). Tale particella, passata al Catasto Urbano in data 04.08.2006 a seguito di *tipo mappale* (prot. n.NA0446050), è così distinta dal 17.02.1990 a seguito di frazionamento della particella **76** (*ha4are25ca91*). Questa nasce da successivi frazionamenti, risultando comunque così distinta all'impianto meccanografico del 22.11.1972 con la maggiore estensione di *ha6are96ca76* (cfr. Allegato 03). Analizzando il periodo antecedente, invece, attraverso la



sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quelle storiche reperite presso l'Ufficio del Territorio di Napoli (foglio di mappa di revisione - aggiornato al 1951 - e di impianto - rilevata il 1892), risulta che la p.lla 76 deriva dal frazionamento della p.lla 1 di maggiore consistenza, generata dall'unione di più particelle tra cui la 12 e la 15, così distinte all'impianto del 1891 (cfr. Allegato 03).

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:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed interna proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato ubicato nel Comune di **Melito di Napoli (NA), corso Europa**, così distinti:

- **appartamento** al primo piano, composto da soggiorno/ingresso, cucina, disimpegno, due camere di cui una con cabina armadio, due bagni, due balconi; distinto al NCEU del Comune di Melito di Napoli al **Foglio 4 Particella 399 sub 4 Categoria A/2 Consistenza 6 vani**; confina a nord con spazio esterno, a sud con altro fabbricato, a est e a ovest con area esterna;
- **rimessa** al piano terra, composto da un unico locale con bagno; distinto al NCEU del Comune Melito di Napoli al **Foglio 4 Particella 399 sub 3 Categoria C/6 Consistenza 110 mq**; confina a nord con spazio esterno, a sud con altro fabbricato, a est e a ovest con area esterna

con ogni diritto, azione, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive e con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui le unità fanno parte, il tutto come per legge e per regolamento di condominio se esistente.

Lo stato dei luoghi rilevato per entrambi i beni presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute e, in linea generale, per la **rimessa** si evidenzia la maggiore larghezza del portoncino di ingresso, la diversa posizione interna del pilastro e della porta di accesso al bagno, oltre alla diversa altezza rilevata. Per l'**appartamento**, invece, l'avanzamento della parete esterna in

corrispondenza delle camere, la diversa distribuzione interna di alcuni vani e la diversa altezza interna rilevata.

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù della C.E. n. III del 28.03.1990 e della variante C.E. n. III del 29.04.1991. Entrambi i beni risultano difformi rispetto a quest'ultimo titolo, e in linea generale, per la rimessa al piano terra (sub 3) si rileva la variazione della stessa in luogo del porticato previsto e la minore lunghezza del corpo scala; per l'appartamento, invece, si evidenzia la diversa composizione interna, la mancata realizzazione dell'ultima parte della rampa scala e del torrino sul lastrico.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità; è stato rinvenuto, invece, l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) la cui copia è allegata al titolo di proprietà in capo all'esecutata.

PREZZO BASE € 160.000,00 (centosessantamila)

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 alla 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 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.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05) e individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (20.02.2018), sono stati individuati i seguenti titoli:

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Omissis del 24.02.2016 rep. ///, trascritto il **26.02.2016** ai nn. ///, con cui **Omissis** ha acquistato da **Omissis** la **piena proprietà dell'appartamento** al primo piano e del **locale box** al piano terra facenti parte del fabbricato ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA) corso Europa, distinti al C.F. del detto Comune al **Foglio 4 particella 399 sub 3**, categoria **C/6**, consistenza 110 mq (*rimessa*) e **sub 4**, categoria **A/2**, consistenza 6 vani (*appartamento*) (cfr. Allegato 05a);

Nell'atto risulta annessa all'appartamento anche la corte esclusiva al piano terra, consistente nello spiazzo antistante e quello retrostante il fabbricato, distinto con il sub 6. Dalle visure catastali, tale unità è identificata quale *bene comune non censibile*, comune sia al sub 3 che al sub 6.

2. **ATTO DI COMPRAVENDITA** - scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Omissis del 04.12.2013 rep. ///, trascritto il **05.12.2013** ai nn. ///, con

cui **Omissis** ha acquistato dalla società **Omissis** la **piena proprietà** dell'**appartamento** al primo piano e del **locale box** al piano terra, nonché della corte comune (b.c.n.c.), facenti parte del fabbricato ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA) corso Europa, distinti al C.F. del detto Comune al **Foglio 4 particella 399 sub 3**, categoria **C/6**, consistenza 110 mq (*rimessa*), **sub 4**, categoria **A/2**, consistenza 6 vani (*appartamento*) e **sub 6** (*ente comune*) (*cf. Allegato 05b*);

3. ATTO DI SCISSIONE per notar **Omissis** del 23.12.2009 rep. *///*, trascritto il **29.11.2013** ai nn. *///*, con cui si è dato luogo alla scissione parziale della società **Omissis** nella società **Omissis**, con assegnazione a quest'ultima della **piena proprietà**, tra gli altri, dell'**appartamento** al primo piano e del **locale box** al piano terra facenti parte del fabbricato ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA) corso Europa, distinti al C.F. del detto Comune al **Foglio 4 particella 399 sub 3**, categoria **C/6**, consistenza 110 mq (*rimessa*) e **sub 4**, categoria **A/2**, consistenza 6 vani (*appartamento*) (*cf. Allegato 05c*);

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **Omissis** del 09.10.2006 rep. *///*, trascritto il **07.11.2006** ai nn. *///*, con cui la società **Omissis** ha acquistato dalla società **Omissis**, la **piena proprietà**, tra gli altri, dell'**appartamento** al primo piano e del **locale box** al piano terra facenti parte del fabbricato ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA) corso Europa, distinti al C.F. del detto Comune al **Foglio 4 particella 399 sub 3**, categoria **C/6**, consistenza 110 mq (*rimessa*) e **sub 4**, categoria **A/2**, consistenza 6 vani (*appartamento*) (*cf. Allegato 05d*);

5. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **Omissis** del 09.10.2006 rep. *///*, trascritto il **07.11.2006** ai nn. *///*, con cui la società **Omissis** ha acquistato da **Omissis**, la **piena proprietà**, tra gli altri, dell'**appartamento** al primo piano e del **locale box** al piano terra facenti parte del fabbricato ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA) corso Europa, distinti al C.F. del detto Comune al **Foglio 4 particella 399 sub 3**, categoria **C/6**, consistenza 110 mq (*rimessa*) e **sub 4**, categoria **A/2**, consistenza 6 vani (*appartamento*) (*cf. Allegato 05e*);

6. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Omissis del 09.10.2006 rep. ///, trascritto il **07.11.2006** ai nn. ///, con cui **Omissis** ha acquistato da **Omissis**, **Omissis** e **Omissis**, ciascuno per la quota di 1/15 di nuda proprietà, da **Omissis** per la quota di 3/15 di usufrutto, e da **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, e **Omissis**, ciascuno per la quota di 3/15 di proprietà, la **piena proprietà** dell'appezzamento di **terreno** in **Melito di Napoli** distinto al C.F. del detto Comune al **Foglio 4 particella 399, consistenza 10are 55ca** (cfr. *Allegato 05f*);

Il titolo ha ad oggetto il terreno comprendente anche la porzione di suolo interessato dai corpi di fabbrica realizzati dallo stesso acquirente Omissis, riconoscendo che gli stessi sono stati costruiti a cura e spese di quest'ultimo.

Ai germani Omissis, Omissis, Omissis e alla madre Omissis le quote a loro in capo sono pervenute per successione dal padre Omissis.

7. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 27.07.1995 nn.///, vol. n.///, trascritto il **16.06.2009** ai nn. ///, contro **Omissis**, a favore di Omissis, Omissis e Omissis, ciascuno per la quota di 1/15 di nuda proprietà, e di Omissis per la quota di 3/15 di usufrutto, riguardante, tra gli altri, la quota di 3/15 di proprietà dell'appezzamento di **terreno** in **Melito di Napoli** distinto al C.F. del detto Comune al **Foglio 4 particella 76, consistenza 10are 55ca**;

La suddetta successione è regolata da **testamento olografo** pubblicato con verbale per notar Omissis registrato a Napoli il 03.10.1994 al n. /// e trascritto il **06.10.1994** ai nn. ///.

Vi è **accettazione tacita di eredità** di Omissis, derivante da atto per notar Omissis del 27.02.2003 rep. n. ///, trascritto il 14.03.2003 ai nn. ///. Si evidenzia che le quote riportate nell'accettazione non corrispondono a quelle riportate nella dichiarazione di successione. Risulta incongruente anche la data di decesso di Omissis. Si evidenzia, infine, anche l'**accettazione di eredità con beneficio d'inventario** derivante da atto per notar Omissis del 26.09.1964 rep. n. ///, trascritto il **07.10.1995** ai nn. ///, in cui, però, non sono riportati i cespiti (cfr. *Allegato 05g*).

A Omissis e ai germani Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, la proprietà del terreno è pervenuta in parte per successione da Omissis ed in parte per successione da Omissis fu Omissis e successiva divisione.

8. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE n.///, vol. n. ///, trascritto il **11.02.1991** ai nn. ///, e successivo **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, ad integrazione della precedente, n. /// vol. ///, trascritto il **11.02.1991** ai nn. ///, contro Omissis, a favore di Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, la quota di 59,48% di proprietà dell'appezzamento di **terreno in Melito di Napoli** distinto al C.F. del detto Comune al **Foglio 4 particella 76, consistenza ha4are25ca91** (cfr. Allegato 05h).

Riguardo la suddetta successione, vi è **accettazione con beneficio d'inventario** derivante da atto per notar Omissis del 26.02.1990, trascritto il 14.03.1990 ai nn./// (cfr. Allegato 05h).

9. ATTO DI DIVISIONE per notar Omissis del 25.07.1969, trascritto il **26.07.1969** ai nn. ///, a favore e contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, con cui a Omissis è stata assegnata la quota ideale del 59,48% di proprietà di un appezzamento di **terreno con fabbricato rurale in Melito di Napoli** di superficie complessiva di 20ha40are02ca, distinto in più unità riportate al C.F. del detto Comune al Foglio 2 e 4, tra cui quelle derivanti dal frazionamento dell'ex particella 1.

10.DENUNCIA DI SUCCESSIONE trascritta il **11.04.1934** ai nn. /// contro Omissis, a favore di Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis.

I suddetti titoli risalgono a più di vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, ma non costituiscono un atto *inter vivos* a carattere traslativo. Le indagini effettuate presso la Conservatoria, nonostante sia stato vagliato un lasso di tempo considerevole, non hanno permesso di individuare tale titolo.

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.);
- **a rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale 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.

L'intero corpo di fabbrica risulta edificato in virtù di **Concessione di Costruzione n. III del 28.03.1990**, riguardante la (...) *Ricostruzione di un complesso edilizio per civili abitazioni e negozi da realizzarsi in località Monacelle (...)*, rilasciata alla società Omissis e volturata in data 06.07.1990 alla società Omissis, nonché della successiva variante **Concessione di Costruzione n. III del 29.04.1991**. In particolare, proprio con la variante, a seguito di una riduzione di volumetria di progetto della precedente concessione, si prevedeva la realizzazione del corpo di fabbrica consistente nel bene pignorato.

Agli atti dell'U.T.C. **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità**.

DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO

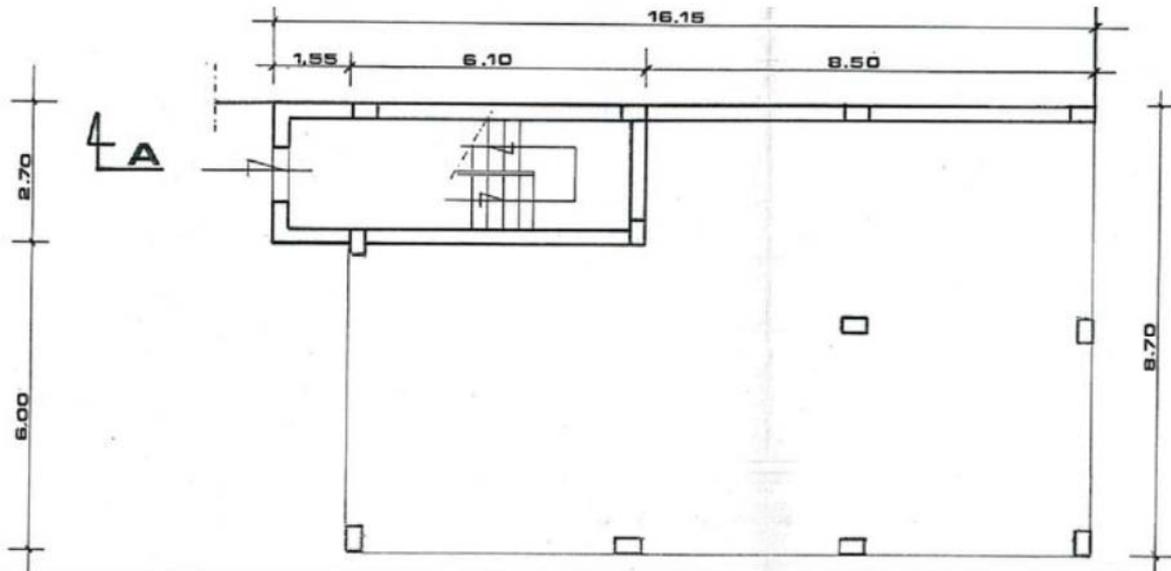
Rispetto al grafico di progetto rinvenuto si evidenzia la conformità delle misure rilevate riguardanti le dimensioni generali del corpo di fabbrica, differenti di pochi centimetri rispetto a quelle indicate e comunque nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34³, comma 2-ter del D.P.R. 380/2001⁴.

Costituiscono, invece, delle difformità rispetto al titolo per la **rimessa** (cfr. Allegato 12 – grafici 4 e 5), e come di seguito riportate:

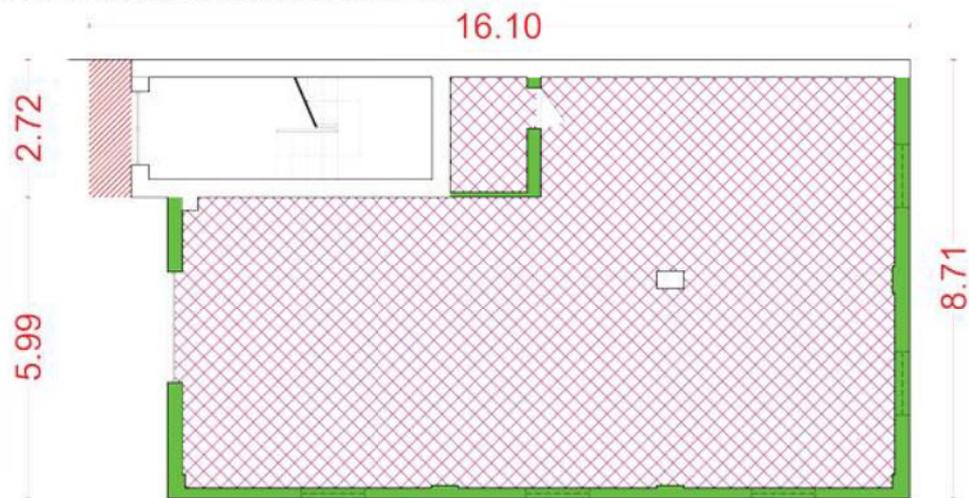
- *l'attuale deposito e bagno realizzato mediante la chiusura del porticato;*
- *la minore lunghezza del corpo scala al piano terra (porzione del vano scala non realizzato);*

³ art.34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

⁴ Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia



PIANTA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE n.17/91 del 29.04.1991



PIANTA STATO DI FATTO

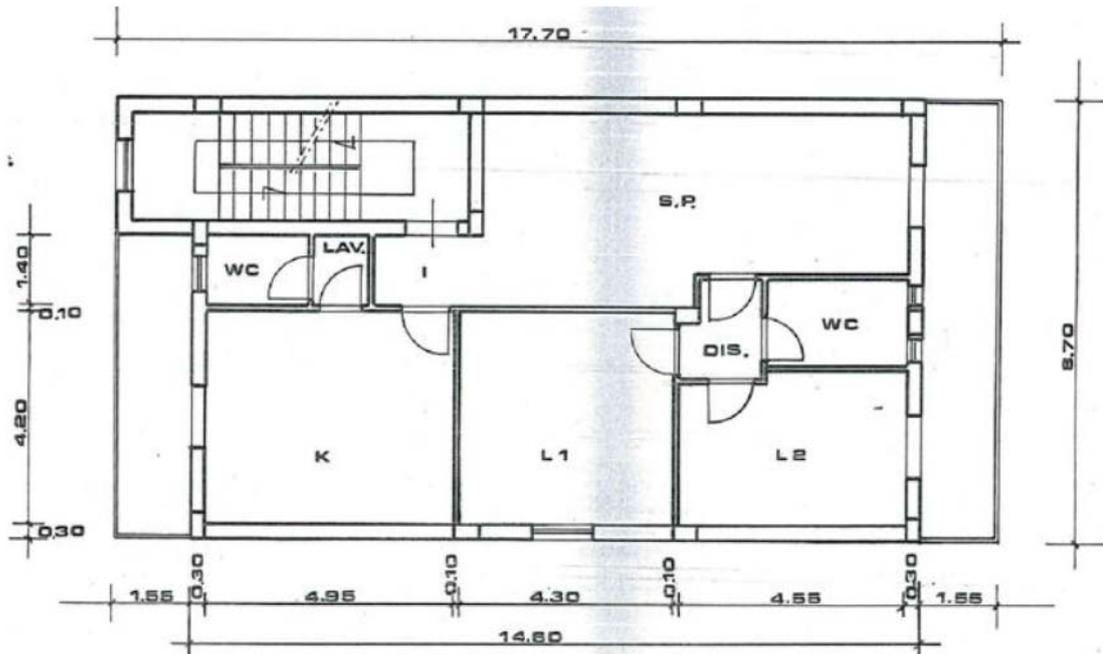
LEGENDA

- REALIZZAZIONE MURATURA
- PORZIONE VANO SCALA NON REALIZZATO
- REALIZZAZIONE DEPOSITO

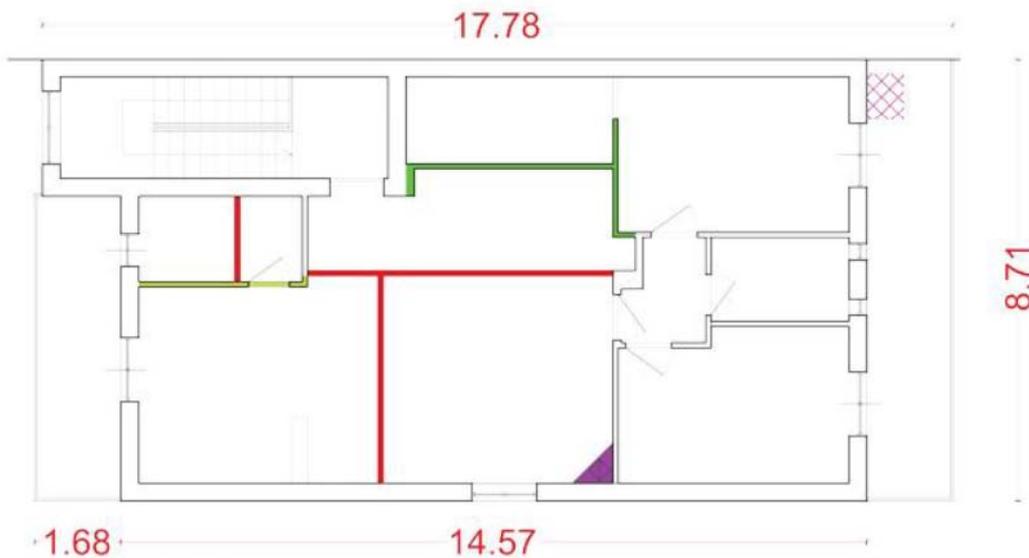
_difformità urbanistiche – piano terra

per l'**appartamento**, invece (cfr. Allegato 12 – grafici 4 e 5):

- *la diversa composizione interna di alcuni vani;*
- *la messa in opera del camino;*
- *l'apertura della botola di accesso al lastrico solare in corrispondenza del balcone*
- *la mancata realizzazione dell'ultima parte della rampa scale conducente al lastrico di copertura e del torrino esterno.*



PIANTA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE n.17/91 del 29.04.1991



PIANTA STATO DI FATTO

LEGENDA

- DIVERSA POSIZIONE DEL TRAMEZZO
- REALIZZAZIONE TRAMEZZATURA
- MURATURA DEMOLITA O NON REALIZZATA
- REALIZZAZIONE CAMINO
- REALIZZAZIONE BOTOLA ACCESSO LASTRICO
- TORRINO CORPO SCALA NON REALIZZATO

_difformità urbanistiche – piano primo

POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Vista la natura delle difformità rilevate, a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le modifiche apportate all'appartamento e quelle del corpo scala.

Poiché la modifica della scala e l'apertura della botola di accesso al lastrico hanno interessato la statica del fabbricato, la regolarizzazione può avvenire mediante la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, in virtù dell'art.36⁵ del D.P.R. 380/2001. Per la pratica occorre prevedere il pagamento al doppio degli oneri di concessione, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria.

La regolarizzazione delle difformità necessita, inoltre, dell'autorizzazione sismica in sanatoria, per la quale è previsto un contributo (da conteggiarsi al doppio) come da tabella preposta dalla Regione Campania⁶, e dovrà poi essere seguita dalla pratica per l'agibilità. Per quest'ultima occorre presentare la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (*art.24⁷, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.*) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (*a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"...*, e prevedere il pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese. Ai suddetti costi occorre aggiungere gli onorari per i professionisti incaricati e quelli necessari per la produzione della documentazione necessaria.

Non è regolarizzabile, invece, la realizzazione del deposito al piano terra, poiché, stante la relazione di progetto con il calcolo volumetrico realizzato dell'intero complesso, non vi è volumetria residua disponibile. Occorre, pertanto,

⁵ art.36 (L) Accertamento di conformità;

⁶ "misura del contributo per l'istruttoria e la conservazione dei progetti di lavori da denunciare ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9 s.m.i.", approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 316 del 28/06/2012, pubblicata sul B.U.R.C. n. 42 del 09.07.2012

⁷art.24 (L) Agibilità;

prevedere il ripristino dello stato di progetto con rimozione delle opere realizzate e successiva risistemazione, per il cui intervento si può computare in maniera puramente indicativa un costo di € 10.000 (diecimila).

Si vuole precisare, comunque, che l'U.T.C. non si è espresso riguardo alle difformità evidenziate, per cui le possibilità di regolarizzazione, le modalità e i documenti da presentare con i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate in maniera precisa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le **ragioni del credito** fatti valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo di credito fondiario, atto del 24.02.2016*) **sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono** per cui l'immobile pignorato non si trova 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).

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.).

Al momento dell'accesso i **beni staggiti risultavano occupati dalla stessa debitrice esecutata**, in cui risiede con i propri figli, così come dichiarato in sede di accesso e risultante dal certificato di residenza storico reperito (cfr. *Allegati 01 e 11*).

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).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **06.02.2018** rep. n. /// emesso dal Tribunale di Napoli Nord, trascritto il **20.02.2018** ai nn. ///, **contro** Omissis e a **favore** di Omissis, gravante la **piena ed intera**

proprietà delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio **4** particella **399**, subalterni **3** e **4** (cfr. *Allegato 07a*);

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar Omissis del **24.02.2016** rep. n. *///*, iscritta il **26.02.2006** ai nn. *///* (ipoteca di 368.000,00 € per un capitale di 184.000,00 €) **contro** Omissis **e**, quale debitore non datore, Omissis **e** a **favore** di Omissis, gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio **4** particella **399**, subalterni **3** e **4** (cfr. *Allegato 07b*).

Si evidenzia che dalle ispezioni ipotecarie risulta la trascrizione di un decreto di sequestro preventivo del 27.06.2008 rep. *///* della Procura della Repubblica D.D.A., contro la società Omissis, gravante la proprietà dell'unità pignorata distinta con il sub 3, nonché l'intera area distinta con la particella 399. Con successivo decreto n. *///* del 28.11.2008 emesso dal GIP del Tribunale di Napoli sezione IV, è stato disposto il dissequestro del bene (ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 10.02.2009 nn. *///*).

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

Come evidenziato in risposta al quesito 6, dal confronto dello stato di fatto rilevato con il progetto approvato si evidenziano delle difformità. In particolare, a parere dello scrivente si ritengono regolarizzabili la diversa composizione interna dell'appartamento, la mancata realizzazione dell'ultima rampa e del torrino del corpo scala, la realizzazione della botola di accesso al lastrico, mediante Permesso di Costruire in sanatoria. Non è regolarizzabile la realizzazione della rimessa al piano terra ricavata dalla chiusura del porticato.

Come detto, poiché l'U.T.C. non si è pronunciato al riguardo, la possibilità di regolarizzazione delle difformità rilevate, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere definite in maniera certa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, quindi, si ritiene congruo valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, che viene applicato quale

detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi che, in tale sede, non sono quantificabili in maniera certa.

DIFFORMITA' CATASTALI

Per le difformità catastali rilevate, ed evidenziate al precedente *quesito 3*, sarà necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali, per la cui pratica, si prevede un costo puramente indicativo di € 800 (ottocento), comprensivo dell'onorario per un tecnico abilitato.

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.

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio⁸ (<https://dati.agenziademanio.it>) e presso l'U.T.C. del Comune di Melito di Napoli (NA) risulta che i beni *de quo* **non ricadono 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.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania ed il Comune di Melito di Napoli (NA), sulla base delle risultanze catastali dell'Ufficio del Territorio di Napoli, risulta che l'area su cui ricadono i beni pignorati **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In

⁸ Il portale Open Demanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

particolare, si è acquisito copia del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* (cfr. Allegato 08) per il Comune di Melito di Napoli da cui si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

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.

I beni staggiti non fanno parte di un condominio, per cui non sono previste spese fisse di gestione.

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.

12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce come *il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*⁹. Il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato¹⁰. Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare¹¹. Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A.*, il prezzo unitario medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado

⁹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

¹⁰ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

¹¹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2018 (cfr. Allegato 09a) e dal Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia (cfr. Allegato 09b) riferiti al primo (1°) semestre 2018, riportati nelle tabelle seguenti:



Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: MELITO DI NAPOLI
 Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: VIA SIGNORELLE, VIA PO
 Codice zona: C2
 Microzona: 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	960	1450	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	2	3,1	L
Box	Normale	620	940	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	1000	1550	L	2,9	4,5	L



A3 • MELITO		Superficie (in kmq) 3,72 • densità abitanti (per kmq) 9875							
TIPOLOGIE		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
Zone		V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.
CENTRO	C.so Europa - V. Roma	1300	4,50	900	4,50	1500	13,00	500	2,50
	Storico V. Matteotti - V. Volta - Lavinio	800	2,50	700	n.d.	600	n.d.	n.d.	n.d.
SEMICENTRO	V. G. Cesare	1200	3,50	700	4,00	1000	7,00	500	2,50
PERIFERIA	V. S. Pertini - V. Di Giacomo	1100	3,50	600	4,00	900	7,00	500	2,50

LISTINO UFFICIALE • 1° Semestre 2018 Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli

I valori indicati dall'O.M.I. spaziano in un intervallo compreso tra 960 €/m² e 1.450 €/m², con un valore medio di **1.205 €/m²**, in condizioni normali. La B.I.N. (Borsa Immobiliare di Napoli), invece, riporta un valore medio unitario di **1.300 €/m²**, per la zona *Corso Europa/via Roma*, per la parte più centrale.

Ampliando le indagini, torna utile a scopo conoscitivo la consultazione dei principali siti web del settore, tra cui in particolare:

- *Immobiliare.it*, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, con riferimento all'intero territorio comunale, indica, per la tipologia degli *appartamenti*, un prezzo medio di **1.298 €/m²**. In particolare è riportato il grafico dell'andamento generale dei prezzi di mercato, da cui si evince un notevole calo, pressoché continuo, negli ultimi quattro anni (*cf.* Allegato 09c).
- *Borsino Immobiliare.it*, invece, che raccoglie i dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI, per la specifica zona, riporta per le *abitazioni civili* in buono stato un intervallo di valori compresi 860 €/m² e 1.310 €/m², con un valore medio di **1.085 €/m²** (*cf.* Allegato 09d).

Infine, sono state condotte indagini in loco, analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona, in modo da reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare. Analizzando il contesto, in particolare la zona a ridosso della *Circumvallazione Esterna di Napoli*, posta nelle vicinanze del bene pignorato, sono stati rilevati svariati annunci di vendita riferiti ad appartamenti di circa 100 m², risalenti agli anni '70/'80, in genere dotato di box auto o posto auto. Da questi si evince che i valori unitari variano in un intervallo compreso tra 900÷1.200 €/m², in

condizioni abitabili, trovando un sostanziale riscontro nei valori indicati dall'O.M.I. e dalla B.I.N. (Borsa Immobiliare di Napoli).

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'intero compendio è pari a **197 m²**, ovvero 138 m² l'appartamento e 59 m² il locale rimessa, avendone omogeneizzata la superficie in rapporto alla destinazione d'uso residenziale.

12.3 - STIMA DEI BENI

La valutazione dell'unità immobiliare *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, con riferimento alle *abitazioni civili in stato conservativo normale*, si ritiene adeguato applicare il valore medio unitario di **1.200 €/m²**, da adeguare alle caratteristiche specifiche del bene più significative, in base ai seguenti coefficienti correttivi:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): con riferimento all'area delimitata dall'O.M.I., i beni sono posti in posizione più defilata rispetto al centro; risultano comunque facilmente raggiungibili, grazie alla vicinanza con gli svincoli della Circumvallazione esterna di Napoli e dell'Asse Perimetrale di Melito-Scampia

K₂ = 0,95 (*caratteristiche tipologiche*): rispetto al mercato di riferimento, il compendio si presenta quale unità indipendente, differenziandosi dal tipico appartamento in palazzo/parco residenziale.

K₃ = 0,95 (*stato manutentivo e finiture*): il compendio si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria, necessitando di manutenzione ordinaria, soprattutto nel bagno dell'appartamento e nel deposito al piano terra. Le finiture sono semplici e in alcuni casi in mediocri condizioni.

K₄ = 0,95 (*veduta*): il bene gode di affacci interni rispetto alla strada principale

K₅ = 1,05 (*dotazione accessori*): il bene è dotato di deposito, nonché di spazio esterno quale b.c.n.c.. L'appartamento è sovrastato dal lastrico solare.

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 0,95 * 0,95 * 0,95 * 1,05 = 0,855 = \mathbf{0,85}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.200 \text{ €/m}^2 * 0,85 = \mathbf{1.020 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_m = (V_{um} * S_{comm}) = (1.020 \text{ €/mq} * 197 \text{ mq}) = 200.940,00 \text{ €} = \mathbf{200.000,00 \text{ €}}$$

Il valore di mercato dei beni staggiti, in condizioni ordinarie, è pari a **200.000,00 € (duecentomila)**.

DETRAZIONI

Alla luce delle difformità rilevate e illustrate al precedente *quesito 6*, che incidono, ovviamente, in maniera negativa sulla valutazione dei beni, appare opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto proprio delle problematiche esistenti. Non potendo quantificare in maniera certa i costi, sia quelli relativi agli oneri di sanatoria che quelli per le opere di ripristino, ai fini della stima è preferibile applicare in luogo della detrazione dei suddetti costi un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

Altre detrazioni da applicare (*vedi quesito 3*) sono quelle relative al necessario aggiornamento catastale.

In generale, quindi, considerate tutte le problematiche rilevate, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 10% ($K_{diff} = 0,90$).

Applicando tale adeguamento, si ottiene:

$$V_{m \text{ s.f.}} = (V_m * K_{diff}) = (200.000,00 \text{ €/mq} * 0,90 \text{ mq}) = \mathbf{180.000,00 \text{ €}}$$

Il valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$) e al netto delle detrazioni effettuate, è pari a **€ 180.000,00 (centoottantamila)**.

12.4 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto non rilevato, si può apportare una riduzione del 10%.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{m.l.v.} = 180.000,00 \text{ €} - 10\% = 162.000,00 \text{ €} = \mathbf{160.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del lotto di vendita ($V_{m.l.v.}$) è di **160.000,00 € (centosessantamila).**

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

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**.*

Dal **certificato di residenza storico** (cfr. Allegato 10), rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Melito di Napoli (NA) risulta che la debitrice esecutata è qui residente, dal 04.01.2017 e quindi già all'epoca del pignoramento, in Corso Europa n.383.

Dall'**estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio** (cfr. Allegato 11), rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile del Comune di risulta che la debitrice esecutata è coniugata dal in regime di separazione dei beni come da annotazione a margine.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.46 pagine dattiloscritte e da n.14 allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso e comunicazione all'esecutata;**
- **all.02 - Visure storiche e planimetrie catastali dei beni pignorati;**
- **all.03 - Visura storica e mappe catastali del terreno su cui sorgono i beni pignorati;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a. n.t. + ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Omissis del 24.02.2016 rep. ///, trascritto il 26.02.2016 ai nn. /// + n.t.;
 - b. n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA - scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Omissis del 04.12.2013 rep. ///, trascritto il 05.12.2013 ai nn. ///;
 - c. n.t. ATTO DI SCISSIONE per notar Omissis del 23.12.2009 rep. ///, trascritto il 29.11.2013 ai nn. ///;
 - d. n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Omissis del 09.10.2006 rep. ///, trascritto il 07.11.2006 ai nn. ///;
 - e. n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Omissis del 09.10.2006 rep. ///, trascritto il 07.11.2006 ai nn. ///;
 - f. n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Omissis del 09.10.2006 rep. ///, trascritto il 07.11.2006 ai nn. ///;
 - g. n.t. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 27.07.1995 nn. ///, vol. n. ///, trascritto il 16.06.2009 ai nn. ///, e relativa accettazione tacita di eredità trascritta il 14.03.2003 ai nn. /// e accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 07.10.1995 ai nn.///;
 - h. n.t. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE n.///, vol. n.///, trascritto il 11.02.1991 ai nn. ///, e successivo CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE n./// vol.///, trascritto il 11.02.1991 ai nn. ///, e relativa accettazione con beneficio d'inventario trascritta il 14.03.1990 ai nn. ///
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a. Concessione di Costruzione n. /// del 28.03.1990 e voltura;
 - b. Concessione di Costruzione in variante n. /// del 29.04.1991 con relazione ed estratto dei grafici;
 - c. Attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, prot. n. /// del 05.11.2019;
- **all.07 - Note delle formalità:**
 - a. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06.02.2018 rep. n.///, trascritto il 20.02.2018 ai nn. ///;
 - b. n.i. IPOTECA VOLONTARIA del 24.02.2016 rep. n. ///, iscritta il 26.02.2006 ai nn. ///;
 - c. n.t. DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO del 27.06.2008 rep. /// e relativa ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 10.02.2009 nn. /// per dissequestro del bene;

- **all.08 - Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici:**
- **all.09 – Valori di mercato reperiti:**
 - a. valori *O.M.I.* – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;
 - b. valori *B.I.N.* listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare della Borsa Immobiliare di Napoli;
 - c. valori sito web *Immobiliare.it*;
 - d. valori sito web *BorsinoImmobiliare.it*;
- **all.10 - Certificato di residenza storico dell'esecutata;**
- **all.11 - Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutata;**
- **all.12 – Elaborati grafici;**
- **all.13 - Documentazione fotografica;**
- **all.14 - CD contenente i file della perizia e della documentazione allegata.**

Con osservanza

Caserta, 07.11.2019

l'esperto stimatore
fabiorussoarchitetto