

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedimento immobiliare

RGE 320/2024

ruolo generale esecuzione

PRISMA SPV S.R.L.

c o n t r o
OMISSIS OMISSIS

Giudice Esecuzione: **dott.ssa Lorella Triglione** Custode Giudiziario: **OMISSIS OMISSIS** Esperto Stimatore: **OMISSIS OMISSIS**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	3
QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	6
QUESITO 3 – PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	23
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	29
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	32
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	40
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE	49
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	50
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	54
QUESITO 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	54
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	54
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	55
12.1 Criterio e procedimento di stima	55
12.2 Calcolo della superficie commerciale	59
12.3 Stima dei beni	59
12.4 Adeguamento alla stima	60
12.5 Prezzo basa d’asta proposto	61
QUESITO 13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA	61
QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	61
4. ALLEGATI	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** n. **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 320/2024 – PRISMA SPV S.r.l. contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 30.09.2024.

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. e a depositare telematicamente i relativi moduli di controllo, ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. e secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento in data 23.10.2024 con la dicitura di "SI ATTI AL G.E."

In data **22 ottobre 2024**, alla presenza del Custode Giudiziario **OMISSIS OMISSIS**, e dopo che quest'ultimo aveva tempestivamente informato l'esecutato, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento. In tale occasione, tuttavia, è stato possibile accedere esclusivamente all'unità abitativa, dove era presente la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (nata a **OMISSIS** il 23 febbraio 1983), coniuge del debitore esecutato, la quale ha consentito l'accesso al bene staggito e senza alcuna opposizione. Questo ha permesso di svolgere le operazioni rituali di rilievo metrico e fotografico, nonché di verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rinvenuta. La sig.ra **OMISSIS** ha inoltre comunicato al Custode e all'esperto stimatore di non essere in possesso delle chiavi dell'autorimessa (box auto), anch'essa oggetto di esecuzione. Pertanto, è stato fissato un ulteriore accesso, previa comunicazione per le vie brevi con il debitore esecutato e per il solo bene non rilevato.

A seguito di quanto precedentemente esposto, in data **13 dicembre 2024**, è stato effettuato un nuovo accesso al detto bene, questa volta in presenza esclusiva dell'esperto stimatore e della sig.ra **OMISSIS OMISSIS**. La sig.ra **OMISSIS** ha provveduto a far accedere lo scrivente E.S. nell'autorimessa staggita, permettendo

così allo stimatore di svolgere tutte le operazioni di sua competenza, secondo quanto previsto dalla procedura.

Il tutto è descritto, in maniera completa, nel relativo verbale redatto dal Custode (cfr. Allegato 01).

Inoltre, le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli (NA), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria) 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 e all'invio a tutte le parti costituite e oggetto del procedimento.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla**

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

*In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.** I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.*

*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.*

*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di **identificazione attuali**). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.*

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 11.07.2024 al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, oggetto della procedura è la quota 1) 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Melito di Napoli, alla Via Enrico De Nicola n. 3, individuata in NCEU al fol. 1, part. 1552, sub. 290, vani 6,5, cat. A/2 (...) e (...) b) 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso autorimessa sita, in Melito di Napoli, alla Via Enrico De Nicola n. 3, individuata in NCEU al fol. 1, part. 1552, sub. 299, piano S1, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 24 (...).

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

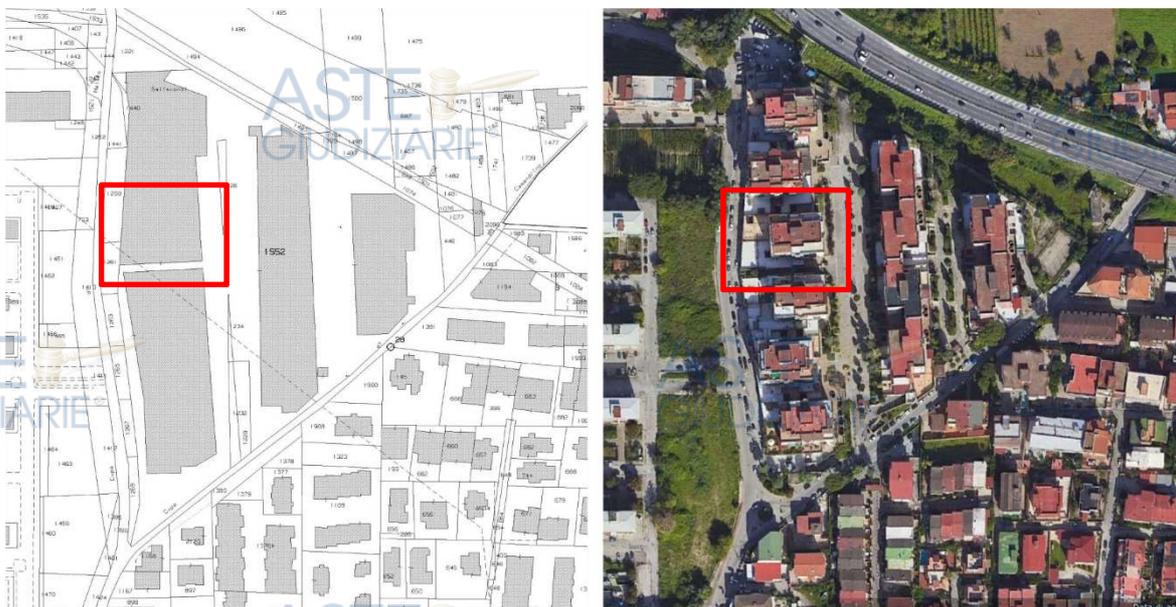
DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 20.08.2024 nn.43310/34203).

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio specificato al successivo **quesito 3**, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta per la sola unità abitativa, riguardanti (in generale) la diversa disposizione dei vani interni e la diversa destinazione d'uso di un vano.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni staggiti e oggetto di stima:



_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®



_sovrapposizione immagine satellitare e estratto della mappa catastale

Dopo aver effettuato una valutazione dello stato di fatto dei beni sottoposti a esecuzione, considerando attentamente la loro condizione attuale, la consistenza, la tipologia, le caratteristiche specifiche e l'eventuale appetibilità sul mercato in vista di una eventuale vendita forzata, si ritiene opportuno procedere con la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

piena ed intera proprietà delle unità immobiliari ubicate nel Comune di **Melito di Napoli (NA)**, all'attuale via **Enrico De Nicola n.3**, e precisamente:

- **abitazione civile** in appartamento al piano sesto, lotto C, sub. Lotto A, edificio 3, scala C, interno n.32, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio, oltre a due balconi (prospettanti a sud e est);
- **autorimessa** (box auto) al piano primo sottostrada (S1), composta da un unico locale.

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

quesito 2

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **appartamento per civile abitazione** e di una **autorimessa (box auto/garage)** facenti parte di un complesso residenziale in **Melito di Napoli (NA)**, all'attuale via Enrico De Nicola n.3, all'interno del complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco CO.P.E.C.).

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono situate nel territorio comunale di Melito di Napoli (NA), precisamente nell'area nord-est del comune, e ricadono all'interno della zona C 167, classificata come zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica e Popolare) nel vigente Piano Regolatore Generale. Questa zona è prevalentemente a destinazione residenziale e si trova a breve distanza dal centro cittadino, offrendo una posizione strategica per l'accesso ai principali servizi urbani. L'area circostante risulta ampiamente urbanizzata, con strade asfaltate, marciapiedi, pubblica illuminazione e spazi destinati al parcheggio gratuito delle auto, rendendo la zona facilmente fruibile e ben servita. I principali servizi pubblici, come scuole e uffici comunali, sono facilmente raggiungibili in breve tempo. In particolare, gli uffici comunali, situati in via S. Di Giacomo, distano circa 300 metri dalle unità immobiliari e sono raggiungibili a piedi, mentre le scuole e altri servizi pubblici possono essere comodamente raggiunti con un veicolo motorizzato. Nelle immediate vicinanze, lungo la via principale S.P.7bis (via Appia – via Roma), sono dislocate numerose attività commerciali, tra cui supermercati, bar e farmacie, che garantiscono una buona offerta di servizi al dettaglio per i residenti. Dal punto di vista della viabilità, ancora, le unità immobiliari sono facilmente accessibili e ben collegate con le aree circostanti, grazie alla loro posizione strategica lungo la principale arteria di collegamento (S.S.162 – Asse Mediano), che consente di raggiungere rapidamente le zone limitrofe distanti pochi chilometri.



_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

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

I beni oggetto del procedimento rientrano nel Lotto C, sub Lotto A, composto, a sua volta, da sei corpi di fabbricati distinti (torre A1, torre A2, ..., torre A6). Ognuno dei sei (6) edifici è costituito da due piani sottostrada (interrati) adibiti ad autorimessa (S1 e S2), un piano terra (rialzato) parzialmente adibito a porticato e spazio esterno, sette (7) piani fuori terra destinati a residenze e una copertura piana accessibile. Sono stati edificati con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile bicolore (giallo e grigio).

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano in ordinario stato manutentivo, caratterizzato da evidenti segni di vetustà, dovuti alla limitata manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

I beni oggetto della presente relazione (*appartamento e garage*) sono parte integrante della scala "C" (torre A3), terzo edificio a sinistra per chi entra nel Parco, avente accesso dal viale comune principale, dalla pubblica via E. De Nicola:

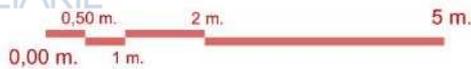


_immagini esterne – accesso da via E. De Nicola



_immagini esterne – da viale interno

L'appartamento (sub.290) staggito è posto al **piano sesto** (6°) del detto edificio ed è identificato con l'**interno n.23**. L'ingresso all'unità immobiliare avviene attraverso la porta situata sul lato destro di chi sale le scale, corrispondente alla seconda porta in senso antiorario. Allo stesso modo, l'accesso è possibile dalla porta situata alla sinistra di chi esce dal vano ascensore e corrispondente alla terza porta in senso orario. Al momento dell'accesso, l'u.i. si componeva di un **ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio, oltre a due balconi** (prospettanti a sud e a est). La superficie utile interna complessiva è di ~ 89 m² (88,94 m²), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,70 ml.; i balconi, invece, hanno una superficie complessiva di ~ 14 m² (14,13 m²) (cfr. Allegato 13 - grafico 01):



_planimetria dello stato di fatto – abitazione sub. 290

L'immobile presenta al suo interno finiture di tipo ordinario, non di pregio, e si trova in condizioni di manutenzione altrettanto ordinarie.

La pavimentazione dell'intera unità abitativa, ad eccezione del bagno e di una piccola area tra l'angolo cottura e la zona pranzo, è realizzata con piastrelle quadrate in gres di colore chiaro, con venature a contrasto, poste in opera a quarantacinque gradi (45°); nella zona pranzo è presente una piccola porzione pavimentata con piastrelle irregolari di forma poligonale, in diverse tonalità di colore. Il bagno, invece, è pavimentato con piastrelle rettangolari in gres effetto legno, disposte in modo regolare.

Le pareti verticali interne sono intonacate e tinteggiate con pittura di tipo classico, in diverse colorazioni; anche gli intradossi dei soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura chiara (bianca). L'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle scure con venature a contrasto, che coprono la parte retrostante lo spazio di lavoro e non per tutta l'altezza del vano. Anche il bagno è parzialmente rivestito con piastrelle rettangolari chiare e non per tutta l'altezza del vano.

Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato, rivestite in MDF laccato chiaro, con un elemento decorativo centrale in vetro.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, di colore bianco, e sono dotati di persiane avvolgibili in plastica bianca come sistema di oscuramento e protezione.

L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico, entrambi sottotraccia, che risultano funzionanti al momento dell'accesso. È presente la sola predisposizione per l'impianto di riscaldamento autonomo, che prevede radiatori in alluminio sulle pareti e una caldaia esterna, che però non è installata. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno a gas.

Il tutto come meglio apprezzabile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



_accesso al fabbricato A3 e all'unità immobiliare (sub. 290)



_ingresso/soggiorno con angolo cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_ingresso/soggiorno con angolo cottura



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_camera padronale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_balcone (lao est)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_balcone (lato sud)



_dettagli



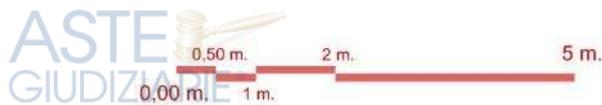
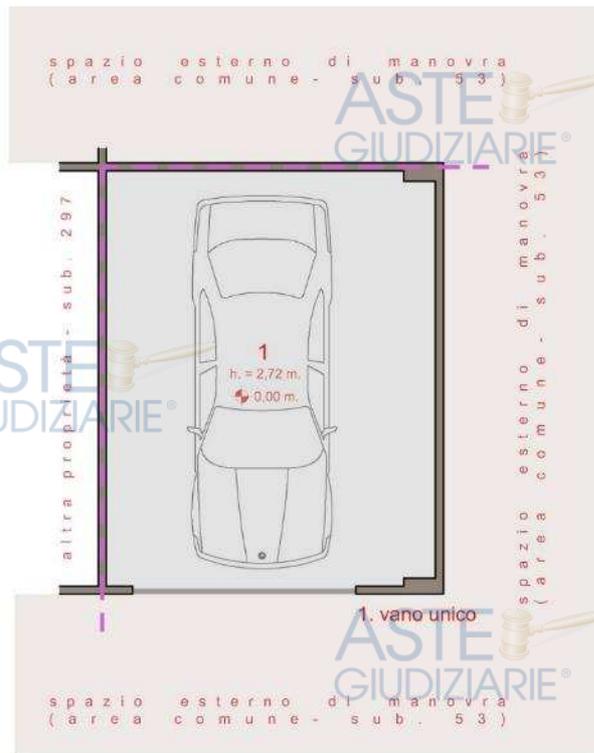
_dettagli

Al piano primo interrato (S1) del fabbricato (scala C) è ubicato, invece, il **box auto** (garage – sub.299) distinto con l'**interno 23**.



_immagini esterne (sub. 299)

È costituito da un unico vano a forma pressoché rettangolare, con accesso dalla corsia di transito comune, e come apertura e chiusura del vano mostra una porta in ferro a doppio battente ad apertura manuale; ha una superficie utile netta complessiva di ~ 22 m² (21,59 m²) con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,75 ml. (cfr. Allegato 13 - grafico 02):



_planimetria dello stato di fatto – abitazione sub. 299

Internamente, l'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in battuto cemento non rifinita; mentre le pareti verticali sono realizzate in blocchi di C.L.S. alleggerito; le stesse, si mostrano prive di finitura e, verosimilmente, tinteggiate di colore chiaro. L'u.i. è sprovvista di impianto elettrico:



_immagini interne

Per l'unità abitativa staggita (*sub.290*) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); per il box auto (*sub.299*), tuttavia, si evidenzia che lo stesso, così come previsto nel D.M. 26 giugno 2015¹, *Allegato 1*, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione² dell'A.P.E..**

¹ Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

² Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica – APE;

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138³, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁴, viene 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:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto 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 o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione delle superfici delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

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

³ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

⁴ Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- 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.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima è dettagliatamente riportato nella tabella che segue, dove sono indicati i vari parametri e le relative misurazioni per ciascun bene, con l'indicazione delle superfici nette, delle superfici accessorie e di quelle destinate a specifiche destinazioni d'uso:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

appartamento					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
ingresso/soggiorno/angolo cottura	41,07	mq	1	41,07	mq
disimpegno	3,89	mq	1	3,89	mq
camera 1	15,72	mq	1	15,72	mq
camera 2	12,19	mq	1	12,19	mq
camera 3	9,83	mq	1	9,83	mq
bagno	5,46	mq	1	5,46	mq
ripostiglio	0,78	mq	1	0,78	mq
superficie netta interna	88,94	mq		88,94	mq
muratura interna	3,02	mq	1	3,02	mq
muratura esterna	12,35	mq	1	12,35	mq
TOTALE - A1				104,31	mq
superfici omogeneizzate					
balcone 1	9,45	mq			
al 30% fino a 25 mq	9,45	mq	0,3	2,84	mq
al 30% fino a 25 mq	0	mq	0,3	0,00	mq
balcone 2	4,68	mq			
al 30% fino a 25 mq	4,68	mq	0,3	1,40	mq
eccedenza al 10%	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				4,24	mq
TOTALE A (A1 + A2)				108,55	mq
box auto					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
box auto	21,59	mq	0,5	10,80	mq
superficie netta interna		21,59	mq		
muratura interna	0	mq	1	0,00	mq
muratura esterna	2,00	mq	1	2,00	mq
TOTALE - B				12,80	mq
TOTALE (A + B)				121,34	mq
TOTALE ARROTONDATO				121	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 – Direzione Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative ai beni staggiti con le planimetrie correlate e le visure storiche per immobile relative al terreno su cui l'intero complesso residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo civile**

Foglio 1, Particella 1552, Sub 290, Categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani

Indirizzo: via Enrico De Nicola n.3, lotto A, edificio 3, scala C, interno 32, piano 6

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (sub. 289), a **sud** e a **est** con area esterna e a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 291) e vano scala;

▪ **autorimessa (box auto)**

Foglio 1, Particella 1552, Sub 299, Categoria C/6, classe 4, consistenza 24 m²

Indirizzo: via Enrico De Nicola n.3, lotto A, edificio 3, scala C, interno 23, piano S1

Confinante: a **nord**, a **est** e a **ovest** con spazio di manovra (sub.53 e a **sud** con altra u.i.u. (sub.297);

entrambi in ditta al sig.:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)

per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (depositata), nonché nel titolo di proprietà trascritto in proprio favore (cfr.

Allegati 05a).

Dopo la trascrizione del pignoramento (18.03.2024 ai nn.10956/9028) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

Tali identificativi catastali, difatti, **risultano gli stessi dalla loro costituzione del 08.04.1998**, in atti dal 08.04.1998 – registrazione n.6900.1/1998, e in ditta alla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** a R.L. (con sede in **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS**). L'unica variazione intervenuta, per entrambi i beni *de quo*, riguarda i dati di classamento avvenuta in data 18.04.2005, *variazione nel classamento* del 18.04.2005, pratica n.NA0274003 in atti dal 18.04.2005 (registrazione n.68116.1/2005), per l'abitazione, e pratica n.NA0274014 in atti dal 18.04.2005 (registrazione n.68127.1/2005) (*cf. Allegati 02*).

ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le rispettive planimetrie catastali rinvenute dei beni oggetto di esecuzione, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano per l'*unità abitativa* le seguenti differenze:

- a. *la diversa disposizione interna di alcuni vani;*
- b. *la diversa destinazione d'uso dell'allora vano cucina (attuale camera secondaria);*
- c. *la rimozione di un vano adibito a bagno;*
- d. *la chiusura del vano di accesso al detto bagno;*
- e. *l'apertura di un nuovo vano porta interno;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato (*cf. Allegato 13 - grafico 03*):

Stessa Ditta
Sub. 291

h. = 2,70 m.
h. = 2,70 m.

Stessa Ditta
Sub. 289

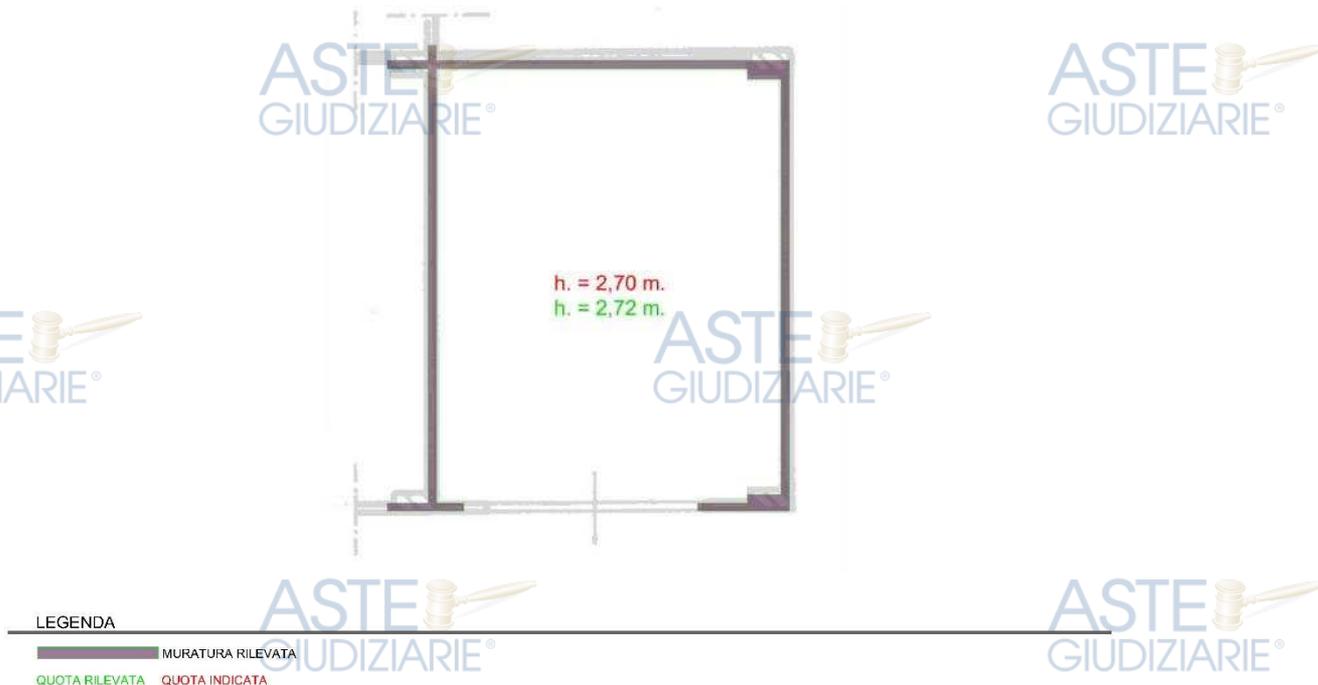
LEGENDA

-  MURATURA RILEVATA
-  MURATURA NON RILEVATA
-  NUOVA APERTURA RILEVATA
-  VANO PORTA NON RILEVATO

-  VANO NON RILEVATO
-  VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO
-  QUOTA RILEVATA
-  QUOTA INDICATA

_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato – abitazione (sub.290)

per l'**autorimessa** (box auto) (cfr. Allegato 13 – grafico 04), invece, non vi sono difformità sostanziali, si fa rilevare unicamente *la diversa altezza interna rilevata, seppur lieve (2.72 ml. rilevati a fronte dei 2,70 ml. indicati);*



_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato – autorimessa (sub.299)

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali⁵ e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Il fabbricato cui fanno parte i beni pignorati sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 1, Particella 1552, qualità ENTE URBANO di ha2 are70 ca88** (27.088 m²); derivante da tipo mappale del 16.04.1996, prot. n.NA0122323 in atti dal 25.03.2014, registrazione n.159023.1/1996 (cfr. Allegato 03). Questa deriva dall'unione delle particelle **16** (33are

⁵Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

87ca), **121** (16are 54ca), **280** (5are 76ca), **446** (5are 26ca), **684** (5are 75ca), **685** (2are 35ca), **1223** (21are 11ca), **1224** (2are 50ca), **1225** (2are 88ca), **1227** (5are 20ca), **1228** (25are 36ca), **1230** (3are 72ca), **1235** (0are 11ca), **1236** (6are 71ca), **1237** (2are 41ca), **1238** (7are 46ca), **1239** (25are 54ca), **1260** (28are 86ca), **1262** (13are 64ca), **1264** (13are 64ca), **1266** (13are 64ca), **1268** (13are 64ca), **1270** (14are 68ca).

In particolare, in virtù del frazionamento del 19.02.1992 in atti dal 07.05.1993 (registrato al n.758.1/1992, n.758.2/1992, n.758.3/1992, n.758.4/1992, n.758.7/1992, n.758.8/1992, n.758.9/1992):

- le particelle 1223, 1224 e 1225 sono derivate dalla particella **11**
- le particelle 1227 e 1228 sono derivate dalla particella **172**
 - la particella 1230 è derivata dalla particella **122**
 - le particelle 1235, 1236 e 1237 sono derivate dalla particella **174**
 - le particelle 1238 e 1239 sono derivate dalla particella **12**
 - la particella 1260 è derivata dalla particella **72**
 - la particella 1262 è derivata dalla particella **124**
 - la particella 1264 è derivata dalla particella **125**
 - la particella 1266 è derivata dalla particella **126**
 - la particella 1270 è derivata dalla particella **128**

dei frazionamenti del 01.01.1979 in atti dal 02.09.1993 (registrato al n.1.1/1979) e del 01.01.1988 in atti dal 02.09.1993 (registrato al n.2345.3/1998):

- le particelle 684 e 685 sono derivate dalla particella **280**

dei frazionamenti del 02.07.1988 in atti dal 13.05.1994 (registrato al n.2345.8/1988) e del 20.03.1974 in atti dal 01.08.1976 (registrato al n.3776):

- la particella 446 è derivata dalla particella **279**

e tutte così distinte all'impianto meccanografico del 22.11.1972.

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione delle mappe storiche catastali di revisione (revisione straordinaria D.M. 15.06.1955 – G.U. n.194 del 24.08.1955) e di impianto dei terreni (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultime e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), risulta che l'intero appezzamento

comprendeva (in parte o per la totalità della superficie) le particelle **11, 12, 13, 16, 72, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 172, 173, 174**, come individuate nella mappa di revisione, le quali a loro volta sono derivate complessivamente dal frazionamento delle originarie particelle **11, 12, 13 e 16**; e così come di seguito rappresentato (cfr. Allegati 03):



in grigio scuro – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni

in grigio chiaro – E.D.M. catastale di revisione (1955)

in bianco – E.D.M. catastale (attuale)

in verde – attuale p.lla 1552

----- p.lla catastale impianto 11

----- p.lla catastale impianto 16

----- p.lla catastale impianto 12

----- p.lla catastale impianto 13

____sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

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;

quesito 4

ASTE
GIUDIZIARIE

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:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola, 3, all'interno del complesso edilizio "Parco Aurora" (già Parco CO.P.E.C.), lotto C, sub lotto A, edificio 3, scala C, e così distinte:

- **abitazione di tipo civile** in appartamento al piano sesto (6°), interno n.32, composto da **ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, tre camere e un ripostiglio**, oltre a **due balconi**; distinta al NCEU *foglio 1 particella 1552 sub 290 cat. A/2, consistenza 6,5 vani*; confina a **nord** con altra u.i.u. (sub. 289), a **sud** e a **est** con area esterna e a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 291) e vano scala;
- **autorimessa (box auto)** al piano primo sottostrada (S1), interno n.23, composto da un **unico locale**; distinta al NCEU al *foglio 1 particella 1552 sub 299 cat. C/6, consistenza 24 mq*; confina a **nord**, a **est** e a **ovest** con spazio di manovra (sub.53 e a **sud** con altra u.i.u. (sub.297);

(...) comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù, attive e passive, nulla escluso od eccettuato, ivi inclusi i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del complesso edilizio, ai sensi e per gli effetti dell'art.1117 c.c. (...).

Lo stato dei luoghi rilevato per la sola unità abitativa è differente dalla planimetria catastale rinvenuta; in linea generale, per la diversa disposizione interna di alcuni vani, la diversa destinazione d'uso dell'allora vano cucina (attuale camera secondaria), la rimozione di un vano adibito a bagno, la chiusura del vano di accesso al detto bagno e l'apertura di un nuovo vano porta interno.

L'intero complesso edilizio Lotto C, sub Lotto A, e di cui sono parte integrante i beni oggetto di vendita, è stato realizzato in virtù di **Concessione di Costruzione n.139 del 29.06.1990** e **Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 del 19.10.2001**. Non è stato possibile comparare lo stato di fatto rilevato dei beni con quanto assentito con i suddetti titoli edilizi in quanto presso l'ente comunale sono stati rinvenuti i grafici privi di timbro e di qualsiasi altra forma di vidimazione o approvazione da parte dell'ente comunale (ma unicamente sottoscritti dal tecnico progettista); elementi essenziali per garantire la veridicità e l'autenticità del documento stesso e di conseguenza privo di qualsivoglia valore legale. Pertanto, l'analisi delle differenze/diformità, è stato effettuato in relazione alla prima planimetria catastale rinvenuta in atti; per l'*abitazione* si rileva la diversa disposizione interna, lo spostamento del vano cucina e la rimozione di un vano adibito a bagno. È stata rinvenuta l'**autorizzazione di abitabilità e usabilità** (con decorrenza dal 14.11.2001) **del 14.11.2001**, prot. n.22397, tra gli altri, **sui beni realizzati con le suddette Concessioni**; per l'abitazione, inoltre, **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

PREZZO BASE € 120.000,00 (centoventimilaeuro)

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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

Ipotesi particolari:**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. *Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. *Allegato 05*), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (20.08.2024 nn.43310/34203) sono stati individuati i seguenti titoli:

1. ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **30.12.2008** rep. n.94850 e raccolta n.55901, trascritto il **02.01.2009** ai nn.49/36, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, debitore esecutato, che accetta e si rende assegnataria dalla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**, con sede in **OMISSIS, c.f.: OMISSIS)**, del **diritto di proprietà per la quota 1/1**, dell'**appartamento** e dell'**autorimessa** (box auto/garage) ubicati nel Comune di Melito di Napoli (NA), nel complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco CO.P.E.C.) alla via E. De Nicola n.3, facenti parte del lotto C, sub. Lotto A, edificio 3, scala C, e distinti rispettivamente al C.F. del suddetto Comune al Foglio **1** particella **1552** sub. **290**, categ. **A/2**, consistenza **6,5 vani**, piano **6°** e al sub. **299**, categ. **C/6**, consistenza **24 mq**, piano **S1** (cfr. *Allegato 05a*);

Alla **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.** i suddetti beni sono pervenuti per:

2. ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO per notar **OMISSIS OMISSIS** del **11.04.2007** rep. n.84790 e raccolta n.29753, trascritto il **16.04.2007** ai nn.28490/14175, con cui la **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**, con sede in **OMISSIS, c.f.: OMISSIS)** ha acquistato dalla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.**, con sede in **OMISSIS, c.f.: OMISSIS)** la quota di piena proprietà, tra gli altri beni, delle unità immobiliari distinte rispettivamente al C.F. del Comune di Melito di Napoli al Foglio **1** particella **1552** sub. **290**, natura **appartamento** e al sub. **299**, natura **garage o autorimessa** (cfr. *Allegato 05b*);

alla suddetta formalità vi è **annotazione a trascrizione** del 22.03.2011, rep. n.3286/2011, trascritta il **29.04.2011** ai nn.17965/2383. La stessa, e come si evince

dalla sezione B – immobili, fa riferimento ad unità immobiliari non oggetto di esecuzione; nella sezione D – *ulteriori informazioni*, comunque, a seguito di sentenza depositata, il Tribunale definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da soggetto terzo nei confronti della società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** a R.L. e della **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, dichiarava la nullità per simulazione assoluta della scrittura privata autenticata per notar **OMISSIS** del 11.04.2007 (tra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** a R.L. e **OMISSIS OMISSIS**) registrata a Pozzuoli (Na) il 16.04.2007 al n.519/1t; (cfr. Allegato 05b);

Al **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** a R.L. i terreni su cui è stato edificato l'intero Lotto C sub Lotto A, di cui sono parte integrante i beni *de quo*, identificati all'allora C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, p.lle 11, 72, 124, 125, 126, 127 e 128 sono pervenuti per:

la **particella 11**:

3.a ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA TRASLATIVA del Tribunale di Napoli XI Sezione Civile, rep. n.26609/2006 del **02.02.2012**, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 in data **14.02.2012** ai nn.6601/5312; a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.**, con sede in **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS**) e contro **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** (cfr. Allegato 05c1);

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, l'intera quota di proprietà della p.lla 11 è pervenuta per:

3.b ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **23.01.1990** rep. n.1598 trascritto, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, il **05.02.1990** ai nn.5363/4401, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** ha acquistato dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** la quota di proprietà pari alla metà, in regime di comunione legale dei beni, del "*corpo di terra di effettive are 29.98*" e distinto in C.T. alla partita

321, Foglio 1 particella 11 di are 98.18 per non eseguite volture di più espropri da parte del Commissario Straordinario per il Governo (cfr. Allegato 05c2);

il suddetto titolo risulta **rettificato** in virtù dell'atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 21.02.1991, rep. n.3221, trascritto, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, il **01.03.1991** ai nn.9838/8082. (...) *Le parti dichiarano che dopo verifiche effettuate, la consistenza del terreno risulta superiore per cui con questo atto indicano l'esatta descrizione dell'immobile venduto: "corpo di terra di effettive are 37.95 (are trentasette e centiare novantacinque) In catasto alla partita 321, foglio 1, p.lla 11 di are 98.18 per ineseguita voltura" (...) (cfr. Allegato 05c2);*

3.c ATTO DI DONAZIONE per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del **03.04.1987** registrato a Caserta il 22.04.1987 n.4232 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli il **02.05.1987** ai nn.11665/9135, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) ha donato a favore, tra gli altri, delle figlie sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), in quote uguali tra le suddette (pari a 1/2 ciascuna) e in regime di comunione legale con i rispettivi coniugi (ma quanto ricevuto in donazione costituisce bene personale), di un appezzamento di terreno riportato in C.T. alla partita 321, Foglio 1 particella 11 per are 98.18, per non avvenuti frazionamenti e volture in conseguenza dell'esproprio di parte dell'originaria consistenza di cui all'atto stesso (cfr. Allegato 05c3);

tra le altre, la **particella 1260** (ex 72/b):

4. CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE IN PENDENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA con atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **05.07.1993**, rep. n.43183 e raccolta n.7845, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **15.07.1993** ai nn.23661/18439, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), ognuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente e solidalmente per l'intero, cedono volontariamente al Comune di Melito di Napoli per il quale

accetta ed acquista il costituito "OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.", in corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, l'appezzamento di terreno riportato in C.T. alla partita 766, Foglio 1 particella 1260 (ex 72/b) di are 28.86 (cfr. Allegato 05d);

tra le altre, la **particella 1262** (ex 124/b):

5. CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE IN PENDENZA DI PROCEDURA

ESPROPRIATIVA con atto per notar OMISSIS OMISSIS del 02.03.1993, rep. n.42414 e raccolta n.7646, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il 10.03.1993 ai nn.7941/6202, con cui il sig. OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) cede volontariamente al Comune di Melito di Napoli per il quale accetta ed acquista il costituito "OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.", in corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, l'appezzamento di terreno riportato in C.T. alla partita 1549, Foglio 1 particella 1262 (ex 124/b) di are 13.64 (cfr. Allegato 05e);

tra le altre, le **particelle 1264** (ex 125/b) e **1266** (ex 126/b):

6. CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE IN PENDENZA DI PROCEDURA

ESPROPRIATIVA con atto per notar OMISSIS OMISSIS del 29.09.1993, rep. n.43596 e raccolta n.7958, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il 14.10.1993 ai nn.31376/24208, con cui le sig.re OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) cedono volontariamente al Comune di Melito di Napoli, per il quale accetta ed acquista il costituito "OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.", in corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, gli appezzamenti di terreno riportati in C.T. alla partita 2637, Foglio 1 particella 1264 (ex 125/b) di are 13.64 e particella 1266 (ex 126/b) di are 13.64 (cfr. Allegato 05f);

tra le altre, le **particelle 1268** (ex 127/b) e **1270** (ex 128/b):

7. CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE IN PENDENZA DI PROCEDURA

ESPROPRIATIVA con atto per notar OMISSIS OMISSIS del 09.06.1993, rep.

n.43010 e raccolta n.7793, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **22.06.1993** ai nn.20485/15935, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, ciascuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente e solidalmente per l'intero, cedono volontariamente al Comune di Melito di Napoli, per il quale accetta ed acquista il costituito "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**", in corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, gli appezzamenti di terreno riportati in C.T. rispettivamente alla partita 121 e 1002, Foglio **1** particella **1268** (ex 127/b) di are 13.64 e particella **1270** (ex 128/b) di are 14.86 (cfr. Allegato 05g);

I suddetti titoli costituiscono i primi titoli *inter vivos* a carattere traslativo antecedenti il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

In particolare, i terreni in oggetto erano stati concessi dal Comune di Melito di Napoli (NA) alla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.** in virtù delle seguenti convenzioni:

8. ATTI DI CONVENZIONE INTEGRATIVA (rettifica catastale) per notar **OMISSIS OMISSIS** del **18.05.1992** – rep. n.40297/7164, 40298/7165 e 40299/7166, trascritti l'**11.06.1992** ai numeri, rispettivamente, **22884/17384, 22885/17385 e 22886/17386**, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.**, con sede in **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS**) e contro il **COMUNE DI MELITO DI NAPOLI** (c.f.: 80050560632); ad integrazione delle precedenti convenzioni e indicanti l'esatta individuazione catastale delle aree assegnate in proprietà al "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.**", giusto frazionamento mod.12 n.758/92 approvato il 19.02.1992, ovvero come Lotto C sub Lotto A le p.lle 1270 (ex 128/b), 1268 (ex 127/b), 1266 (ex 126/b), 1264 (ex 125/b), 1262 (ex 124/b), 1260 (ex 72/b), 1231 (ex 123/a), 1233 (ex 173/a), 1226 (ex 172/a), 1232 (ex 123/b), 1229 (ex 122/a), 1234 (ex 173/b), 1236 (ex 174/b), 1235 (ex 174/b), 1227 (ex 172/b), 1223 (ex 11/c), 1224 (ex 11/d); Lotto C sub Lotto B le p.lle 1230 (ex 112/b), 1237 (ex 174/c), 16, 1228 (ex 172/c), 1225 (ex 11/e), 1238 (ex 12/a) e 121; Lotto C sub Lotto C le p.lle 1239, 280, 684, 685 e 446 (cfr. Allegato 05h);

9. ATTO DI CONVENZIONE AGGIUNTIVA ALLA CONVENZIONE rep. n.33635/5702 del 10.04.1990 per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 22.10.1971, per notar **OMISSIS OMISSIS** del **05.06.1990** – rep. n.34178/5790, 34179/5791 e n.34180/5792, trascritti il **22.06.1990**, rispettivamente, ai numeri **21210/16025**, **21211/16026** e **21212/16027**, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS**) e contro il **COMUNE DI MELITO DI NAPOLI** (c.f.: 80050560632); il quale concedeva, ora e per quando ne acquisterà la proprietà, alla cooperativa **“OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a R.L.”** il diritto di proprietà sulle aree oggetto dell'intervento e precisamente per il Lotto C sub Lotto A le particelle intere 72, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 173 e sulle porzioni delle particelle 11, 122, 172 e 174; per il Lotto C sub Lotto B le particelle intere 16, 121 e sulle porzioni delle particelle 11, 12, 122, 172 e 174; per il Lotto C sub Lotto C le particelle intere 260, 684 e sulle porzioni delle particelle 12, 445, 446 e 685 (cfr. Allegato 05i);

10. ATTO DI CONVENZIONE per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 22.10.1971. Cessione gratuita di area al patrimonio indisponibile del Comune. Costituzione del diritto di superficie, per notar **OMISSIS OMISSIS** del **10.04.1990** – rep. n. **33634/5701**, **33635/5702** e **33636/5703**, trascritti il **24.05.1990**, rispettivamente, ai numeri **17690/13421**, **17691/13422** e **17692/13423**, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.**, con sede in Napoli, c.f.: 80055220638) e contro il **COMUNE DI MELITO DI NAPOLI** (c.f.: 80050560632) recante il diritto di superficie in favore della cooperativa insistente precisamente per il Lotto C sub Lotto A sulle le particelle intere 72, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 173 e sulle porzioni delle particelle 11, 122, 172 e 174; per il Lotto C sub Lotto B le particelle intere 16, 121 e sulle porzioni delle particelle 11, 12, 122, 172 e 174; per il Lotto C sub Lotto C le particelle intere 260, 684 e sulle porzioni delle particelle 12, 445, 446 e 685 (cfr. Allegato 05i);

Con i suddetti titoli, e di cui ai punti 3, 4, 5, 6 e 7 dell'elenco, la **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.** ha acquisito la

proprietà di parte dei terreni su cui, successivamente, è stato realizzato l'intero complesso edilizio e, quindi, il "Lotto C sub Lotto A" (di cui sono parte i beni staggiti), e dei quali ne aveva precedentemente acquisito il diritto di superficie prima e quello di proprietà poi con i citati atti di Convenzione.

Si evidenzia, però, che per i terreni, identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 1 particella 121 (intera), p.lla 122 (in parte e attuale p.lla 1230) e p.lla 174 (in parte e attuali p.lle 1235, 1236 e 1237), non sono stati rinvenuti titoli traslativi in favore del Comune di Melito di Napoli (NA) e, successivamente, della CO.P.E.C. Consorzio per l'Edilizia Cooperativa Soc. Coop. a R. L..

Tuttavia risulta *"Con delibere nn.99/100/101 del 26 settembre 1990 del Consiglio Comunale venne stabilito di procedere all'espropriazione per pubblica utilità ed all'occupazione temporanea e di urgenza, ai sensi del titolo secondo della legge n.865/1971, e di delegare alla società cooperativa assegnataria delle aree le procedure di acquisizione delle stesse, ai sensi dell'art.60 della legge 22/10/1971 n.865 (...) con i decreti sindacali nn.55, 56 e 57 del 13 novembre 1990 il Sindaco autorizzò la OMISSIS "ad occupare temporaneamente in via d'urgenza le aree meglio descritte nell'allegato piano particellare" e stabilì che l'occupazione avesse una durata di anni tre dalla data di immissione in possesso (...) in data 19 dicembre 1990 il Consorzio venne immesso nel possesso dei predetti terreni costituenti il lotto C sub lotti "A", "B" e "C" del Piano di Zona 167 (...) allo scadere del periodo di occupazione (...) per le particelle n. 1231, 1233, 1232, 1229, 1234, 1236, 1235, 1230, 121, 1237 (adibite per la quasi totalità a strada) e per le p.lle 1223, 1224 e 1225, pur non essendo stato concluso il procedimento di esproprio e pur non essendo intervenuto alcun atto di cessione volontaria tra gli ex-proprietari e la OMISSIS, quest'ultima aveva ultimato la costruzione sulle stesse di più di quattrocento alloggi, determinando una "trasformazione irreversibile" dei fondi in parola, la quale, conformemente all'orientamento giurisprudenziale consolidato, ha determinato da un lato l'estinzione in quel momento del diritto di proprietà del privato e dall'altro la contestuale acquisizione a titolo originario della proprietà del suolo per "occupazione acquisita" in capo al Comune di Melito di Napoli e conseguentemente, per effetto delle convenzioni del 10 aprile 1990 (e successive integrazioni), in capo alla OMISSIS (...)"⁶.*

⁶ Atto di compravendita per notar Mario Ferrara del 21.02.2007, rep. n.84499/29590, trascritto il 23.02.2007 ai nn.13903/7222;

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

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

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

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

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

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

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 complesso edilizio denominato "Parco **OMISSIS**" (ex Parco **OMISSIS**) ricade nella zona territoriale omogenea **C 167** (ambito **P.E.E.P.**) – tesa alla realizzazione e adeguamento del piano di zona "167" ai sensi della Legge n.167 del 18.04.1962, priva di particolare pregio architettonico e ambientale del P.R.G. (Piano Regolatore Generale), adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04.05.1985 e approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Prov.le n.12 del 06.10.1987.

L'intero complesso edilizio Lotto C, sub Lotto A, composto da n.6 edifici residenziali (denominati torre A1, A2, ... , e A6) e di cui sono parte integrante i beni oggetto di esecuzione, è stato realizzato in virtù di **Concessione di Costruzione n.139, prot. n.4428**, vista la domanda presentata in data 24.04.1990 dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), il OMISSIS)** in qualità di presidente del Consiglio di Amm.ne della Soc. Coop. **OMISSIS s.r.l.**, **rilasciata in data 29.06.1990** e intesa ad ottenere la (...) *Costruzione di n.6 (sei) edifici di edilizia economica e popolare per complessivi 225 alloggi con annessa area commerciale da realizzarsi in via Cupa S.Antimo-Melito (...) (cfr. Allegato 06a)*. Successivamente, a seguito di istanza presentata in data 18.06.1993, prot. n.7639, tendente ad ottenere una proroga di anni due (2) relativa alla suddetta concessione, viene prorogata del suddetto termine la validità della Concessione Edilizia n.139/90 e decorrenti dal 28.06.1993, prot. n.16201 del 17.12.1993 (cfr. Allegato 06b).

Con la pratica prot. nn.4041 del 01.03.1995 veniva presentata, ai sensi dell'art. 39⁷ Legge 724/94⁸, istanza di Sanatoria per abusi edilizi e consistenti in (...) *Variazione delle tramezzature interne in tutti i fabbricati, variazioni di prospetti (con spostamento di alcune aperture, ampliamento di altre e realizzazione di nuove), variazione della sagoma dei settimi piani alle torri A3, A4, A5 ed A6 senza aumento delle superfici e dei volumi, mutazione di destinazione d'uso del settimo piano (da piano cantinole a residenze) delle torri A4, A5, A6 con derivazione di n.3 unità residenziali per ciascuno fabbricato. La mutazione è avvenuta senza alcun aumento del volume e delle superfici riportate nei grafici allegati alla Concessione Edilizia (...)* (cfr. Allegato 06c); pertanto, in data **19.10.2001**, il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Melito di Napoli, viste, tra le altre, la suddetta istanza di condono edilizio (prot. n.4041 del 01.03.1995), vista la dichiarazione del 13.07.2000 della Commissione Condo Edilizio che dichiarava "...che la pratica di cui sopra era completa da un punto di vista tecnico documentale ed il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria era subordinato alla definizione finale della richiesta di accertamento, ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85 e previo versamento di £ 85.626.800= più interessi dal 31.03.1995 per oblazione e £ 14.597.060= più interessi dal 02.03.1995 per oneri concessori; vista la congruità in relazione ai versamenti effettuati (prot. n.19278 del 05.10.2001) per la pratica di Condo di cui sopra, rilasciava al sig. **OMISSIS OMISSIS**, in qualità di Amministratore Unico del Consorzio **OMISSIS** a R.L., la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.14/2000**, ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85 (cfr. Allegato 06d).

Ancora, il Responsabile del Settore Urbanistica, in considerazione delle richieste di abitabilità presentate in data 06.04.2000, unitamente alla documentazione tecnica trasmessa in data 26.04.2000 prot. n.8674, agli elaborati tecnici richiesti, al sopralluogo effettuato dallo stesso Responsabile, nonché dell'autocertificazione del 13.11.2001 nella quale viene attestata la conformità delle opere ai suddetti titoli rilasciati, **autorizza l'abitabilità e l'usabilità (...)** degli edifici sopra descritti ad ogni effetto di legge (...) con decorrenza **dal 14.11.2001**, prot. n.22397 del 14.11.2001 (cfr. Allegato 06e).

In merito, inoltre, a tutto quant'altro richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale al solo fine di acquisire quante più informazioni atte allo svolgimento dell'incarico ricevuto

⁷ art.39 – Definizione agevolata delle violazioni edilizie;

⁸ Legge 23 dicembre 1994, n.724 – Misure di razionalizzazione delle finanze pubbliche;

e quindi per il bene adempiere all'incarico ricevuto (ovvero sullo strumento urbanistico vigente sull'area, su eventuali provvedimenti relativi all'intero fabbricato (es. ordinanze di demolizione, di ripristino, ecc.) o sui singoli beni *de quo*, ulteriori pratiche edilizie intestate al debitore esecutato e a sui dante causa, vincoli di varia natura, se appartenenti al patrimonio disponibile/indisponibile o se inalienabili, ecc.), l'esperto stimatore fa rilevare che nonostante una prima istanza inoltrata a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 24.10.2024, prot. n. 0025545/2024 del 24.10.2024, i seguenti accessi presso l'ufficio stesso e i solleciti per le vie brevi, nessuna altra documentazione e/o attestazione/certificazione richiesta e né tantomeno della certificazione contenete le motivazioni dell'impossibilità della mancata consegna di tutto quanto ricercato è stata rilasciata allo scrivente (cfr. *Allegato 06f*). Pertanto, atteso inutilmente l'ultimo giorno utile per il deposito dell'elaborato peritale, lo scrivente deposita la presente relazione carente di quanto richiesto all'ente stesso.

Per l'unità abitativa *de quo* **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.); mentre l'autorimessa (*box auto*) rientra tra i casi di **esclusione⁹ dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.** indicati nel D.M. 26 giugno 2015¹⁰.

I beni *de quo*, inoltre, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42¹¹ del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica** (con esclusione per le aree tutelate per legge – art.142, del citato decreto); così come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli con attestazione prot. n.22239-A del 24.10.2024 (cfr. *Allegato 06g*).

Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle*

⁹ Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, lettera d;

¹⁰ D.M. 26 giugno 2015 – Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

¹¹ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

qualsiasi forma di vidimazione o approvazione da parte dell'ente comunale competente (elementi essenziali per garantire la veridicità e l'autenticità del documento stesso e di conseguenza a mero parere dello scrivente privo di qualsivoglia valore legale), non potendo rilevare eventuali differenze/difformità rispetto ai detti grafici, volendo valutare ai soli fini rappresentativi lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art.9 bis "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*", del D.P.R. 380/2001¹⁵, comma 1-bis¹⁶, ovvero sulla base della documentazione disponibile, assume rilievo la prima planimetria catastale in atti presentata nel duemilacinque (2005), dichiarazione di protocollo n. NA0257412 del 12.04.2005.

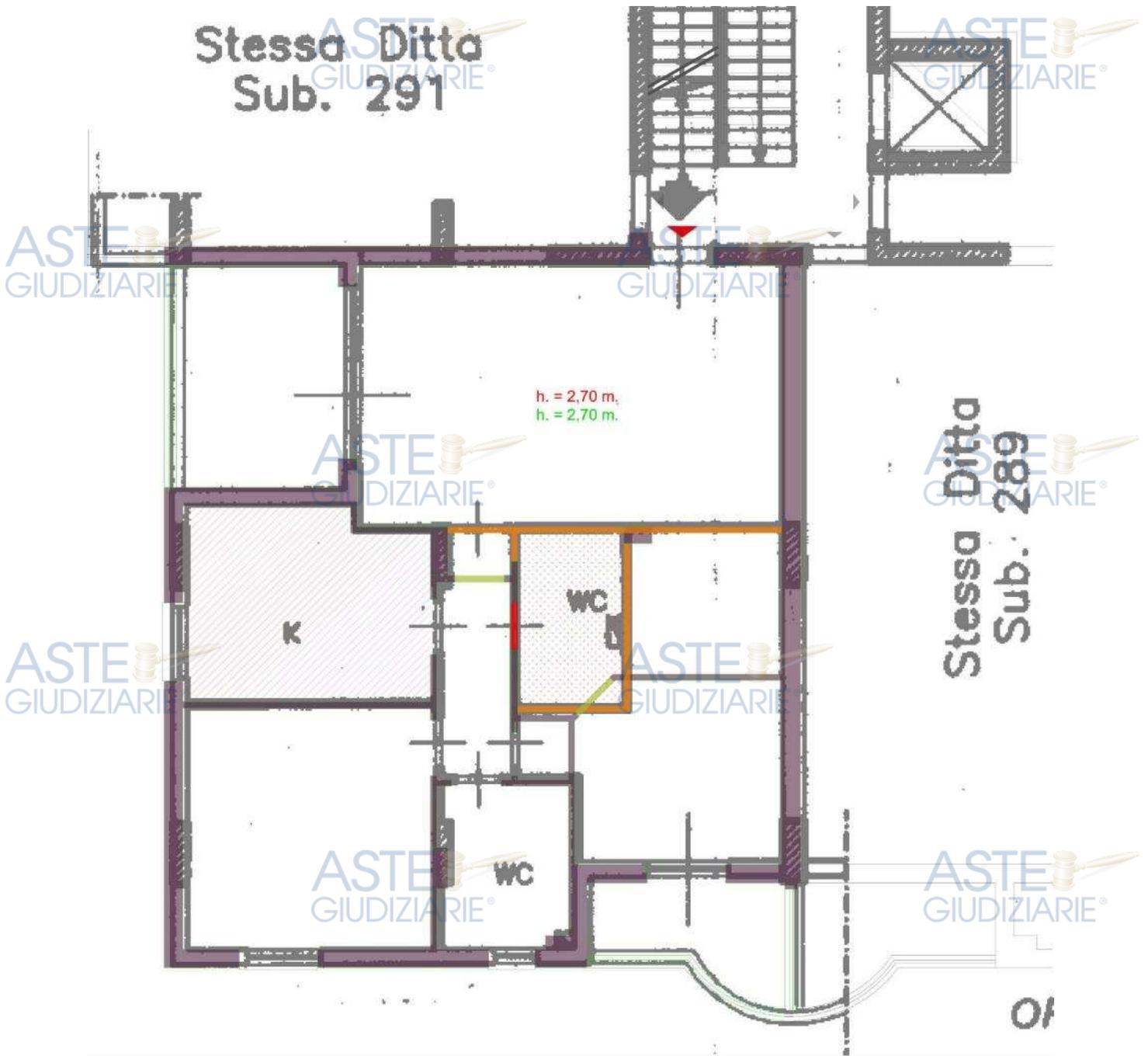
Per quanto sopra esposto, premettendo che l'analisi delle differenze/difformità, e quindi della rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (o nel caso di specie in relazione alle prime planimetrie catastali rinvenute in atti), può essere effettuata esclusivamente per i beni oggetto di esecuzione, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto alle dette planimetrie catastali rinvenute, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità, si evidenziano per *l'unità abitativa* al piano sesto (6°) (cfr. Allegato 13 – grafico 03):

- a. *la diversa disposizione interna di alcuni vani;*
- b. *la diversa destinazione d'uso dell'allora vano cucina (attuale camera secondaria);*

¹⁵ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹⁶ Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia),

- c. la rimozione di un vano adibito a bagno;
- d. la chiusura del vano di accesso al detto bagno;
- e. l'apertura di un nuovo vano porta interno;



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA NON RILEVATA
- NUOVA APERTURA RILEVATA
- VANO PORTA NON RILEVATO
- VANO NON RILEVATO
- VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO
- QUOTA RILEVATA
- QUOTA INDICATA

_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato – abitazione (sub.290)

mentre per l'**autorimessa** (box auto) (cfr. Allegato 13 – grafico 04), non si rilevano difformità sostanziali,



LEGENDA

MURATURA RILEVATA
QUOTA RILEVATA QUOTA INDICATA

sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato – autorimessa (sub.299)

POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per quanto emerso dalla valutazione e dalle informazioni fornite dai tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché a mero parere dell'E.S., le difformità riscontrate **potrebbero** trovare regolarizzazione attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'art. 6 bis¹⁷ del d.P.R. n.380/2001¹⁸ e successive modificazioni e integrazioni. Inoltre, in considerazione della modifica della distribuzione interna, sarà necessario procedere con l'aggiornamento catastale attraverso la procedura Do.C.Fa (per i costi relativi vedi quesito n.3).

Per quanto riguarda la C.I.L.A. "tardiva", sono previste sanzioni pecuniarie pari a mille euro (€ 1.000,00), ai sensi dell'art.6 bis¹⁹, comma 5²⁰ del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380,

¹⁷ Art. 6 bis. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) - (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016);

¹⁸ Decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n.380 – Testo Unico dell'Edilizia;

¹⁹ art.06 bis – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata;

²⁰ comma 5 – La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione;

oltre ai costi per i diritti di segreteria/istruttoria e l'onorario di un tecnico abilitato alla presentazione della comunicazione asseverata. L'importo complessivo per queste spese può essere stimato, in via forfettaria, in tremila euro (€ 3.000,00).

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione**, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24²¹, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) 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-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.*

Quindi, per tutto quanto sopra rilevato e illustrato, ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni *de quo*, **non potendo stabilire il concreto esito dell'istruttoria** e/o quantificare analiticamente i costi da detrarre, in quanto variabili in funzione delle effettive pratiche da presentare, delle richieste avanzate da ogni singolo professionista coinvolto e quant'altro necessario a rendere i beni *de quo* conformi e agibili e/o al contempo ipotizzare i conseguenti provvedimenti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale **è preferibile applicare in luogo dei suddetti costi un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.**

²¹ art.24 (L) Agibilità;

Infine, si evidenzia che la ragione del credito fatta valere nella procedura espropriativa (contratto di mutuo concesso ai sensi degli artt.38 e segg. del D.Lgs n.385/1993 del 30.12.2008 per notar **OMISSIS OMISSIS**, rep. n.94851 e raccolta n.55902, trascritto il 02.01.2009 ai nn.50/14) è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti e oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40²², comma 6, della legge n. 47²³ del 1985 o dall'art. 46²⁴, comma 5 del D.P.R. n. 380²⁵ del 2001** (già art. 17²⁶, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 22.04.2024 (notifica dell'atto di precetto), del 11.07.2024 (notifica dell'atto di pignoramento) e del 30.12.2008 (contratto di mutuo), comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

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

quesito 7

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

²² art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

²³ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

²⁴ art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

²⁵ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

²⁶ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

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 oggetto di procedimento risultavano essere **occupati e in uso** al debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare, i quali continuavano a esercitarne il possesso e a utilizzarli in maniera esclusiva (cfr. Allegato 01, 07).

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

quesito 8

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- 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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Differmità 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);
- Differmità 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), per i beni *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11.07.2024, rep. n.6178, emesso dal Tribunale di Napoli Nord (Aversa), e trascritto il 20.08.2024 ai nn.43310/34203, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di **PRISMA SPV s.r.l.** (con sede in Roma (RM), c.f.: 05028250263), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 1 particella 1552, sub 290** (categoria A/2, consistenza 6,5 vani, piano 6) e **sub 299**, (categoria C/6, consistenza 24 mq., piano S1) (cfr. Allegato 08a);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.320/2024;

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** (ipoteca totale di € 159.000,00 su con capitale di € 106.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 30.12.2008, rep. n.94851 e raccolta n.55902, iscritta il 02.01.2009 ai nn.50/14; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di **BANCA PER LA CASA S.p.A.** (con sede in Milano (MI), c.f.: 13263030150), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1**, in separazione di beni, delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 1, particella 1552, sub 290** (categoria A/2, consistenza 6,5 vani, piano 6) e **sub 299**, (categoria C/6, consistenza 24 mq., piano S1) (cfr. Allegato 08b);

i terreni che hanno generato l'attuale p.lla 1552 (ente urbano), sulla quale sono stati edificati, tra gli altri, anche l'intero Lotto C - sub Lotto A, sono ancora gravati da (cfr. Allegato 03):

B3. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.2007 rep. n.2540, iscritta il 18.05.2007 ai nn.37014/12650, **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS A R.L.** (con sede in **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**) e **a favore** del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il OMISSIS, c.f. OMISSIS OMISSIS)**; iscritta per € 35.000,00 su un capitale di € 30.660,00;

gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1, tra gli altri beni, dei terreni distinti al C.T. del foglio 1, p.lle **1223, 1224, 1225, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268, 1270** (cfr. Allegato 08c);

altresì, sui terreni su cui insiste l'intero Lotto C - sub Lotto A (ex p.lle 11, 72, 124, 125, 126, 127, 128), e tra gli altri beni, vi è:

B4a. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **decreto ingiuntivo** di pagamento del **21.12.1995**, iscritta il **14.11.1996** ai nn.30408/4127, (ipoteca totale di £ 4.920.000.000 su con capitale di £ 3.005.304.084), tra gli altri **contro OMISSIS a R.L. (OMISSIS; c.f.: OMISSIS)** e a favore di **BANCO DI NAPOLI S.p.a.** (con sede in Napoli, c.f.: 06385880635), gravante il **diritto di superficie** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particelle **11, 72, 124, 125, 126, 127, 128** (cfr. Allegato 08d);

B4b. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **decreto ingiuntivo** di pagamento del **05.01.1996**, iscritta il **14.11.1996** ai nn.30407/4126, (ipoteca totale di £ 3.150.000.000 su con capitale di £ 2.145.941.354), tra gli altri **contro OMISSIS a R.L. (OMISSIS; c.f.: OMISSIS)** e a favore di **BANCO DI NAPOLI S.p.a.** (con sede in Napoli, c.f.: 06385880635), gravante il **diritto di superficie** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particelle **11, 72, 124, 125, 126, 127, 128** (cfr. Allegato 08e);

relativamente alle suddette formalità, per i beni pignorati risultano le **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE per restrizione dei beni** del 30.12.2008, rep. n.94852 e raccolta n.55903, domande di annotazioni trascritte il 20.02.2009, rispettivamente, ai nn. 9469/1141 e 9468/1140 (cfr. Allegati 08d e 08e);

B5. IPOTECA CONVENZIONALE in forza del pubblico atto del 13.03.1992 rep.n.39732/7038 per notar **OMISSIS OMISSIS**, iscritta il **18.03.1992** ai nn.12631/1115, (ipoteca di £ 21.000.000.000 – ventuno miliardi), tra gli altri **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS a r.l. (OMISSIS; p.iva: OMISSIS)** e a favore di **SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA** (c.f.: 00116660523), gravante il (...) *Fabbricato in corso di costruzione situato in Comune di Melito di Napoli (NA), località "Piano di Zona 167" LOTTO "C", su area concessa in diritto di proprietà e contraddistinta con il sub.lotto "A" che, a costruzione ultimata, sarà*

servito dai corpi di scala A/1 A/2 A/3 A/4 A/5 A/6 (...) (...) L'area suddetta, sulla quale il fabbricato sopra citato è in corso di costruzione, è rappresentata al Nuovo catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli nel foglio 1, dalle particelle intere 72 di mq. 3.356 - 123 di mq. 724 - 124 di mq. 1.654 - 125 di mq. 1.654 - 126 di mq. 1.654, 127 di mq. 1.654 - 128 di mq. 1.656 - 173 di mq. 930 e da porzioni delle particelle 11 di mq. 9.818 - 172 di mq. 3.160 - 174 di mq. 930 e 122 di mq. 724. (...) (cfr. Allegato 08f);

relativamente alla suddetta formalità, per i beni pignorati vi è **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE per restrizione dei beni** del 30.12.2008, rep. n.94853 e raccolta n.55904, trascritta il 05.02.2009, ai nn.6332/693 (cfr. Allegato 08f);

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio esposto nel precedente *quesito 3*, al quale si fa riferimento integrale, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle rispettive planimetrie, si evidenziano, per quanto riguarda l'*appartamento*, alcune modifiche nella disposizione interna di alcuni vani. In particolare, si segnala la diversa disposizione interna di alcuni vani (con relativa chiusura e nuova apertura di alcuni vani porta interni), nonché la variazione della destinazione d'uso e la rimozione di alcuni vani preesistenti. Per quanto concerne, invece, l'*autorimessa (box auto)*, non sono state riscontrate difformità significative rispetto allo stato originario.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, considerando che i grafici rinvenuti all'interno delle pratiche edilizie rinvenute sono sprovvisti di qualsiasi forma di vidimazione o approvazione da parte dell'ente comunale competente, quindi per questo inattendibili, l'analisi delle differenze/difformità è stato effettuato in relazione alla prima planimetria catastale rinvenuta in atti. A prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi, si evidenzia in generale, per l'*abitazione* la diversa disposizione interna di alcuni vani, la diversa destinazione d'uso dell'allora vano cucina (attuale camera secondaria), la rimozione di un vano adibito a bagno, la chiusura del vano di accesso al detto bagno e l'apertura di un nuovo vano porta interno; mentre per l'*autorimessa (box auto)* non si rilevano difformità sostanziali.

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

quesito 9

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 Demanio²⁷ (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che i beni *de quo* **non ricadono su suolo demaniale** e che su di esso **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

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

quesito 10

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 e sulla base delle risultanze catastali dell'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio – Servizi Catastali, risulta che l'area su cui ricadono i beni staggiti **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, si è rinvenuta copia del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. *Allegato 09*) 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.

quesito 11

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 oggetto di pignoramento fanno parte di un Condominio regolarmente costituito, denominato "**OMISSIS OMISSIS**", il quale è gestito, sia per le parti comuni che per la scala C (edificio A3), dalla società L' **OMISSIS** – impresa di servizi.

²⁷ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

Si segnala, tuttavia, che, nonostante la richiesta formale inviata tramite posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 23 ottobre 2024 e i solleciti effettuati per le vie brevi nessuna informazione è stata inoltrata allo scrivente e in riferimento ai beni oggetto di procedimento immobiliare (cfr. Allegato 10).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 12

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 acquisti 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 dei beni *de quo* 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*²⁸(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che 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 mercato*²⁹(...). Nel caso in esame,

²⁸ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

²⁹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

in particolare, è 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 valutare³⁰ (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e 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, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare³¹.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria *A/2 (abitazioni civili)*.

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (1°) semestre 2024 (*cf. Allegato 11a*). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di novecentodieci euro per metro quadrato (910 €/m²) e mille quattrocento euro per metro quadrato (1.400 €/m²), con un valore medio di **millecentocinquantacinque euro per metro quadrato (1.155 €/m²)**, per le *Abitazioni civili*:

³⁰ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

³¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400	L	3	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	950	L	2,1	3,2	L
Bos	NORMALE	540	830	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	540	1450	L	3,1	4,8	L

...valori Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'A. delle E., anno 2024, semestre 1°

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- Mercato-Immobiliare (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero territorio Comunale, indica un valore unitario medio di **milleduecentosessantaeuro per metro quadrato (1.260 €/m²)** per la tipologia degli *appartamenti* (cfr. Allegato 11b);
- Immobiliare.it (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **millettrecentocinquantuno euro per metro quadrato (1.351 €/m²)** (cfr. Allegato 11c);
- Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra ottocentocinquantotto euro per metro quadrato (858 €/m²) e millequattrocentoquarantacinque euro per metro quadrato (1.445 €/m²), con un valore medio di **millecentocinquantuno euro per metro quadrato (1.151 €/m²)**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. Allegato 11d).

Altre indagini, al fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 650 €/m² ai 1800

€/m², in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliari *de quo* è pari a **centoventuno metri quadrati (121 m²)**.

12.3 - STIMA DEI BENI

La valutazione dei beni *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.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **millecentocinquantacinqueeuro per metro quadrato (1.155 €/m²)**, con riferimento allo stato manutentivo normale, adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (*stato di manutenzione*): l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione non necessitando di opere di manutenzione e riparazione straordinaria;

K₂ = 0,90 (*dotazione impiantistica*): è provvista di impianto di riscaldamento (autonomo) e gli impianti idrico ed elettrico sono da revisionare/adeguare;

K₃ = 1,00 (*qualità delle finiture*): ordinarie/non di pregio;

K₄ = 1,05 (*livello di piano*): l'appartamento è posto al sesto piano di un fabbricato con ascensore;

K₅ = 1,05 (*posto auto*): l'appartamento è dotato di box auto al piano S1 (usabile);

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,05 * 1,05 = 1,041 = \mathbf{1,04}$$

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

$$1.155 \text{ €/m}^2 * 1,04 = 1.201,2 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.200,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.200 \text{ €/mq} * 121 \text{ mq}) = 145.200,00 \text{ €} = \mathbf{145.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ($V'_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centoquarantacinquemilaeuro (145.000,00 €)**.

12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Il suddetto valore di mercato prima determinato (probabile valore di mercato in condizioni ordinarie) deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti e così distinte:

- *difformità/differenze catastali:* 1.000,00 €
- *difformità/differenze urbanistiche:* 3.000,00 €
- *attestato di prestazione energetica:* 1.000,00 €

Ai fini della stima, tuttavia, risulta più opportuno sostituire gli importi indicati con un coefficiente riduttivo, espresso in percentuale, da applicare quale detrazione generale al posto dei costi specifici da sostenere. Questi costi potrebbero includere, a titolo esemplificativo, quelli relativi a una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, la risoluzione della mancanza di agibilità o abitabilità, gli eventuali oneri condominiali insoluti e altre spese correlate, ecc. Tuttavia, non essendo possibile determinare con certezza l'entità di tali costi in questa sede, l'approccio di utilizzare una detrazione forfettaria risulta essere la soluzione più adeguata per la stima in esame. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle differenze/difformità e/o problematiche esistenti, quant'altro non rilevato e/o salvo imprecisioni, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V'_{m.c.o.} - K_{diff}) = 145.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 130.500,00 \text{ €} = \mathbf{130.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene *de quo* allo stato di fatto ($V'_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centotrentamilaeuro (€ 130.000,00)**.

12.5 - 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 dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita³² che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto³³.

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

$$V_{b.a.} = 130.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 117.000,00 \text{ €} = \mathbf{120.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di centoventimilaeuro (120.000,00 €).

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

quesito 13

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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.

quesito 14

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

³² "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato, non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

³³ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Melito di Napoli (NA), risulta che il debitore esecutato **è residente** nel detto Comune dal 11.03.2010 (per immigrazione da Napoli) con ultima residenza **in via Enrico De Nicola n.3** (presso il bene oggetto di procedimento); e così alla data del pignoramento notificato in data 11.07.2024 (cfr. Allegato 07).

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Napoli (NA) in data 17.10.2024, **risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio** in data **15.06.2005**, atto n.66, parte II, serie A, sez. X, anno 2005 in regime di comunione legale dei beni. Con successivo atto per notar **OMISSIS OMISSIS** in data 13.04.2006, rep. n.64359, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162³⁴, comma 2, c.c. (cfr. Allegato 12).

³⁴ Forma delle convenzioni matrimoniali.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.64 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile e planimetrie catastali dei bene staggiti;**
- **all.03 - Visure storiche per immobile e mappe catastali terreni (attuali e storiche);**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a. n.t. e atto di **ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA** del 30.12.2008, rep. n.94850 e raccolta 55901; b. n.t. - atto di **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** del 11.04.2007, rep. n.84790 e raccolta n.29753 e **annotazione a trascrizione** presentata il 29.04.2011 ai nn.17965/2383;
 - c1. n.t. – **SENTENZA TRASLATIVA** del 02.02.2012, rep. n.26609; c2. n.t. - atto di **COMPRAVENDITA** del 23.01.1990, rep. n.1598 e **rettifica** del 21.02.1991, rep. n.3221; c3. n.t. – atto di **DONAZIONE** del 03.04.1987 registrato il 22.04.1987 al n.4232; d. n.t. – atto di **CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE** del 05.07.1993, rep. n.43183; e. n.t. – atto di **CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE** del 02.03.1993, rep. n.42414; f. n.t. – atto di **CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE** del 29.09.1993, rep. n.43596; g. n.t. – atto di **CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE** del 09.06.1993, rep. n.43010; h. n.t. – atto di **CONVENZIONE INTEGRATIVA** del 18.05.1992, rep. n.40297/7164; i. n.t. – atto di **CONVENZIONE AGGIUNTIVA ALLA CONVENZIONE** del 05.06.1990, rep. n.34179/5791; l. n.t. – atto di **CONVENZIONE** del 10.04.1990, rep. n.33634/5701;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a. **Concessione di Costruzione n.139/90 del 29.06.1990**; b. **Proroga termini Concessione Edilizia n.139/90**; c. **Richiesta di Sanatoria per abusi edilizi, prot. n.4041 del 01.03.1995**; d. **Concessione Edilizia n.14/2000** e grafici; e. **Autorizzazione di abitabilità e usabilità del 14.11.2001**; f. **Richiesta di accesso agli atti protocollata all'U.T.C. con ricevute di avvenuta consegna**; h. **certificazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, prot. 22239 (partenza) del 24.10.2024**;
- **all.07 – Certificato storico di residenza debitore esecutato;**
- **all.08 - Note delle formalità:**
 - a. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 11.07.2024, rep. n.6178; b. n.i. **IPOTECA VOLONTARIA** del 30.12.2008, rep. n.94851/55902; c. n.i. **IPOTECA GIUDIZIALE** del 09.03.2007, rep. n.2540; d. n.i. **IPOTECA GIUDIZIALE** del 21.12.1995 e **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 30.12.2008, rep. n.94852/55903; e. n.i. **IPOTECA GIUDIZIALE** del 05.01.1996 e **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 30.12.2008, rep. n.94852/55903; f. n.i. **IPOTECA CONVENZIONALE** del 13.03.1992, rep. n.39732/7038 e **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 30.12.2008, rep. n.94853/55904;
- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.10 – Richiesta informazioni condominio;**
- **all.11 - Valori di mercato reperiti;**

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.it; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; d. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it ;

- **all.12 – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e Certificato di stato civile;**
- **all.13 - Elaborati grafici (n.4 tavole);**
- **all.14 - Documentazione fotografica;**
- **all.15 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

Con osservanza

OMISSIS, 28.02.2025

l'esperto stimatore
OMISSIS