

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA R.G.E.

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 365/2023

Espropriazione Immobiliare



CONTRO



immobili siti in

MELITO DI NAPOLI
via XXV Aprile n. 24 - Parco dei Fiori

CATASTO FABBRICATI
Foglio 2 p.IIIa 996 sub. 30 e 78



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.

365/23

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA MONICA MARRAZZO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. GAETANO MUNNO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso

da [REDACTED]

contro

[REDACTED]

rubricato al n.

365/2023 R.G.E.

immobili siti in

Melito di Napoli

via XXV Aprile n. 24 - Parco dei

Fiori in Catasto Fabbricati

Foglio 2 p.lla 996 sub. 30 e 78

Giudice Espropriazione: dott.sa Monica
Marrazzo Esperto stimatore: arch.
Gaetano MUNNO

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

Io scrivente arch. Gaetano MUNNO avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e rubricato al n. **365/2023 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMETTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 2 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

- che in data 08.06.2024 lo scrivente veniva nominato quale **R.G.E.** 365/23

Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto dal GE dott.sa Fiore;

- Che in data 13.06.2024 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- che in data 14.01.2025 ha depositato il Modulo per Controllo Documentazione con esito positivo, non evidenziando alcuna incongruenza e/o mancanza della documentazione depositata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

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

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 10.07.2024 ed un altro sopralluogo in data 30.07.2024, sempre congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, dott. Arcangelo Sessa, al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

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

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

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

pagina 3 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

R.G.E.

365/23

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni**

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

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

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

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 14.01.2025 del modulo di controllo documentazione con **esito positivo**.

In particolare: in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato depositata il 10.11.2023.

Detta certificazione **è completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta un *atto intervivos* a carattere traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

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

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Lo scrivente ha pertanto provveduto a richiedere ed acquisire detta certificazione.

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 1/2, 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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);

pagina 5 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617**fax** 0823.176.13.11**PEC** gaetano.munno@archiworldpec.it**mobile** 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

- 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

pagina 6 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune di **Melito di Napoli**, via XXV Aprile n. 24 - Parco dei Fiori. Essi sono rappresentati da un appartamento per civile abitazione facente parte di un complesso edilizio denominato "Parco dei Fiori", ubicato al **piano quinto e locale box** al piano seminterrato.

In particolare l'unità abitativa è allocata al **quinto piano** del corpo di fabbrica A (scala A) identificato con il numero interno 26.

R.G.E.

365/23

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Melito di Napoli al **Foglio 2 p.lla 996 sub. 30 e 78** sono stati correttamente pignorati per **la intera quota di proprietà** in danno dei sigg. [REDACTED].

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo agli esecutati, in quanto gli stessi cespiti risultano in loro titolarità esclusiva per la quota 1/2 ciascuno in regime di comunione ordinaria.

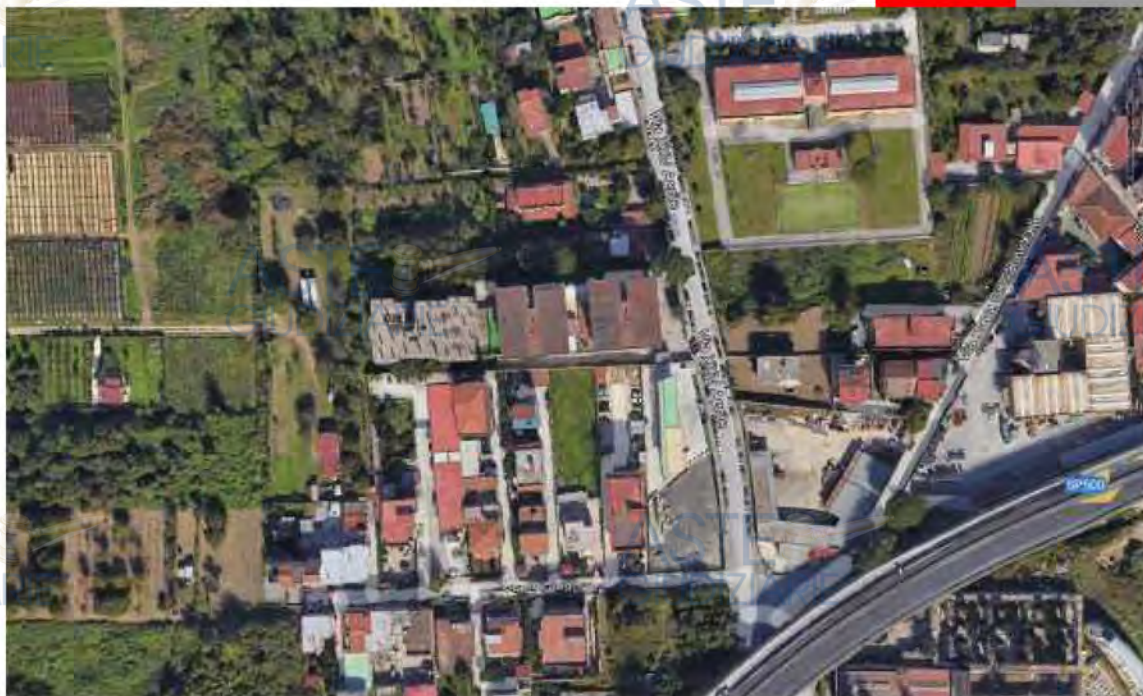
Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Melito di Napoli al **Foglio 2 p.lla 996 sub. 30 e 78**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

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

R.G.E.

365/23



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 9 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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



Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da

R.G.E.

365/23

un'unica unità immobiliare con annesso locale box, sarà formato un unico lotto di vendita.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ed annesso locale garage ubicato in **Melito di Napoli** alla via XXV Aprile n. 24 - **Parco dei Fiori**. L'**unità abitativa** è allocata al **quinto piano** del corpo di fabbrica A, scala A, identificata con il numero **interno 26** e si compone di ingresso, cucina, due camere da letto, wc, disimpegno e balcone coperto. Confina nell'insieme a nord con unità abitativa interno 25 (sub. 29), ad est con vano scala A, ad ovest con spazio condominiale, a sud con unità abitativa interno 27, sub. 31, salvo se altri.

Il locale **box auto** è allocato **al piano seminterrato**, senza numero interno ed è allocato in fondo alla terza corsia di manovra a destra di chi scende la rampa carrabile. Si compone di un unico ambiente di circa 14 mq con presenza di un piccolo piano in legno (soppalco). Confina nell'insieme a nord con box sub. 77, ad est con corsia di manovra (sub. 1 b.c.n.c.), a sud con terrapieno, ad ovest con box sub. 69, salvo se altri.

L'unità abitativa è riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 996, sub. 30**, cat. A/2, cl. 3, consistenza 5 vani, rendita € 309,87; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito alla installazione di un infisso sulla parte finale del balcone.

Il **box auto** è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 996, sub. 78**, cat. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita € 21,59; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale eccetto la presenza dell'impalcato in legno (soppalco).

Il complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 56 bis/90 (prot. 2662) del 10.04.1990** volturata e prorogata con Provvedimento del Comune del 07.09.1993 e per l'unità abitativa è stata presentata istanza di condono edilizio ex l. 724/94 acquisita in data 31.03.1995 al

pagina 11 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

prot. 6694, cui risulta versata l'oblazione ma la pratica non si è

R.G.E.

365/23

ancora conclusa e pertanto manchevole del Permesso di Costruire in sanatoria. Il locale garage risulta difforme alla C.E. per assenza di divisori.

A parere di questo scrivente Esperto non è possibile anticipare l'esito della suddetta Istanza di Condonò Edilizio per l'unità abitativa (che potrebbe anche essere respinta), mentre è possibile presentare S.C.I.A. in sanatoria per assenza dei divisori al locale garage. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 80.500,00

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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**.

pagina 12 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE

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.

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti per l'appunto da un **appartamento** con annesso **locale autorimessa** sito in Melito di Napoli alla via XXV Aprile n. 24 e facente parte del complesso edilizio denominato Parco dei Fiori composto da due corpi di fabbrica A e B di 5 piani fuori terra oltre piano seminterrato. L'appartamento in parola è ubicato al piano quinto con accesso dalla **scala A** ed è contraddistinto con il numero **interno 26**.

Il complesso edilizio è stato edificato agli inizi degli anni novanta ed ha struttura portante in calcestruzzo a telaio ed impalcati in latero cemento. È ubicato in zona semiperiferica del Comune di Melito di Napoli ben collegata ai principali assi viari e a pochi metri dall'uscita della SP 500 e dal locale cimitero.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

pagina 13 di 71

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617**PEC** gaetano.munno@archiworldpec.it**fax** 0823.176.13.11**mobile** 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.

365/23



VISTA DEL
PARCO

DA VIA XXV

APRILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 14 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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



R.G.E.

365/23



VISTA
DELL'INGRESSO
AL PARCO



pagina 15 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 16 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23



ASTE GIUDIZIARIE®

ANDRONE VANC

SCALAA



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FOTO1- 2-3- 4- 5 Viste esterne del condominio

pagina 17 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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



R.G.E.

365/23

All'unità abitativa al quinto piano si accede dall'area esterna condominiale percorrendo poi il vano scala A (munito di ascensore) sino al raggiungimento del piano quinto.

Il portoncino di ingresso è allocato a destra di chi esce dall'ascensore scala ed immette in un ambiente ingresso di circa 23 mq dal quale si accede all'adiacente cucina attraverso una porta scomparsa a doppia anta. Proseguendo poi per il disimpegno, è possibile raggiungere una prima camera da letto di circa 12 mq ed a seguire una seconda camera da letto di circa 7,50 mq. In fondo poi, trova ubicazione l'unico wc dell'unità abitativa esteso per circa 7 mq.

Completa la consistenza immobiliare un terrazzo coperto ad ovest dell'unità abitativa di circa 20 mq che consente l'affaccio sullo spazio esterno pertinenziale.

Il locale box auto invece è allocato al piano seminterrato del complesso ed è ubicato in fondo a sinistra della terza corsia a sinistra di chi entra dalla rampa carrabile. Si compone di un unico ambiente di forma pressoché quadrata ed esteso per circa 14 mq con altezza interna di 3,35 m ove è stato realizzato nella parte in fondo, un piccolo soppalco in legno. Presenta pavimentazione in Calcestruzzo levigato con apposizione

pagina 18 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

di un tappeto in gomma antisdrucchiolo. L'apertura è protetta con
una porta in ferro a doppia anta
Il tutto come dai sottostanti rilievi grafici.

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 19 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

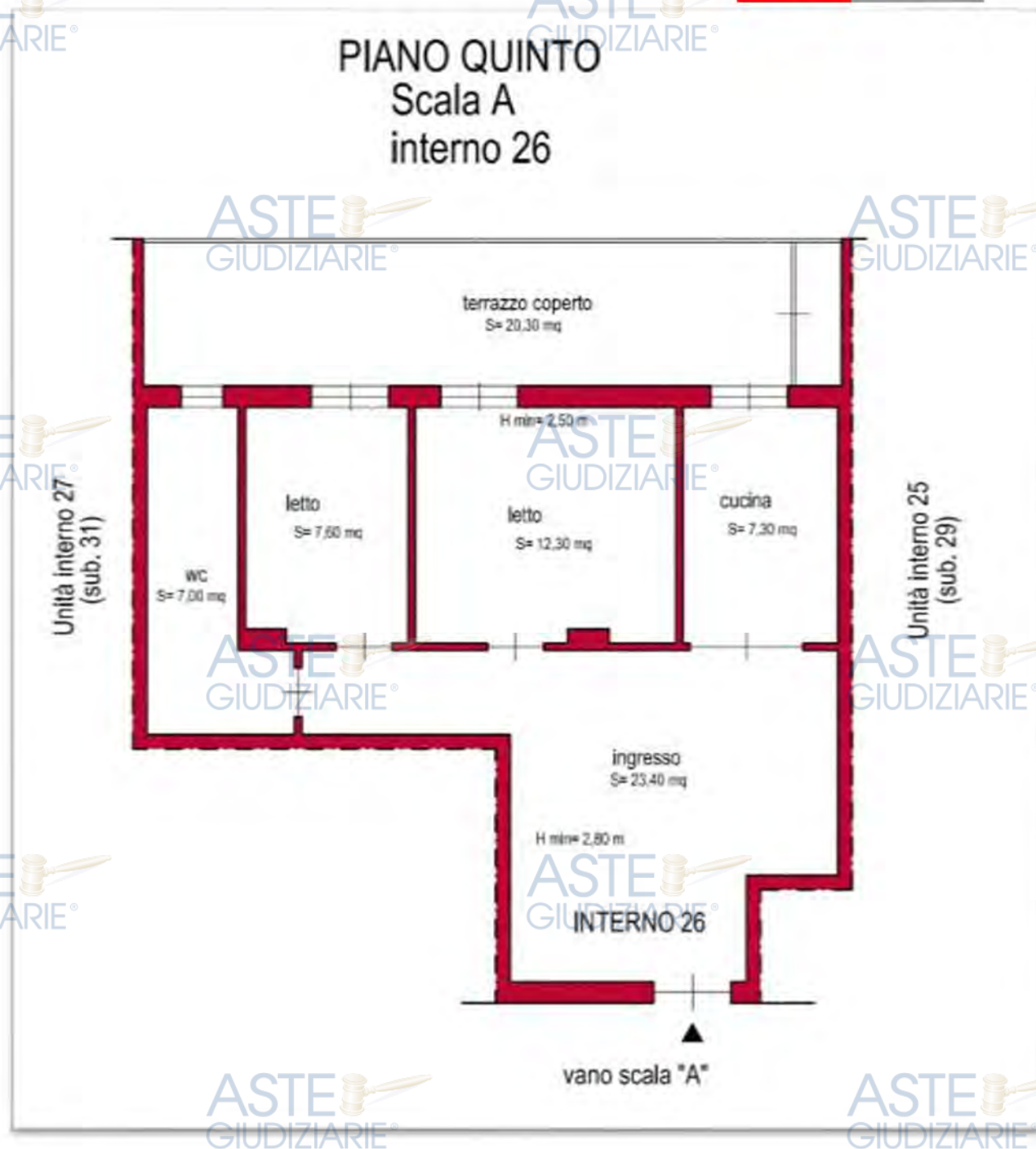
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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





ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. 365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria rilievo

Come si evince dalla documentazione fotografica sotto riportata, l'**unità abitativa** versa in **discreto stato di manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del wc ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica. L'altezza interna è variabile da 2,80 m (alla controsoffittatura) a 2,50 m.

È presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio di colore bianco con caldaia allocata sul balcone esterno, ove è presente anche un piccolo

pagina 21 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

spazio chiuso con infisso in alluminio ed adibito a lavanderia/ripostiglio. L'unità è asservita da gas metano

R.G.E.

365/23

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle normative vigenti all'epoca della realizzazione e pertanto si prevedono costi di circa € **2.000,00** per la loro verifica/adeguamento. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con singolo vetro e tapparelle esterne in plastica azionate. Le bussole interne sono in legno tamburato di colore bianco.

Il locale **box auto** si presenta allo stato semirustico con pareti tinteggiate e soletta di pavimentazione in calcestruzzo. L'apertura è protetta con una porta a doppia anta metallica ad apertura manuale.

L'accesso carrabile è piuttosto complicato a causa della ridotta larghezza della corsia di accesso.

L'altezza interna è di m. 3,35.

Il tutto come si evince dalla documentazione fotografica sotto riportata.

pagina 22 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23



INGRESSO

pagina 23 di 71

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 24 di 71

__consulting room

__details

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. 365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DISIMPEGNO

pagina 25 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

CAMERA DA
LETTO
MATRIMONIA

LE

pagina 26 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAMERETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 27 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph

0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax

0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

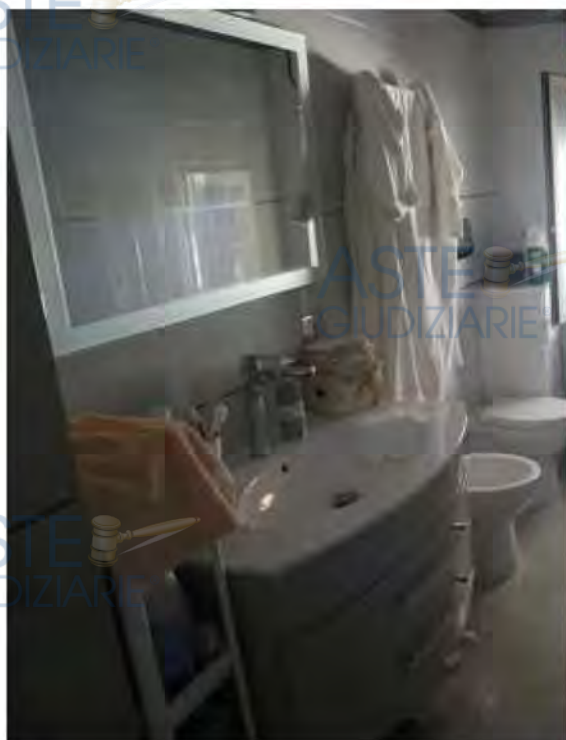
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



WC



pagina 28 di 71

__consulting room

__details

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 29 di 71

__consulting room

__details

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFISSO
INSTALLATO
SUL
TERRAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 30 di 71

__consulting room

__details

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALTRA VISTA
DEL

TERRAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 31 di 71

__consulting room

__details

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph

0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax

0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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



R.G.E.

365/23



pagina 32 di 71

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23



ACCESSO
AL

LOCALE
BOX

AUTO



pagina 33 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. 365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BOX AUTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 34 di 71

consulting room

details

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 35 di 71

__consulting room

__details

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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



R.G.E.

365/23



VISTA INTERNA
DEL BOX CON
SOPPALCO



CORSIA DI
MANOVRA
CONDOMINIALE

FOTO6- 7-8- 9-10-11-12-13-14- 15-16- 17-18 Viste interne ed esterne dei cespiti

Sidàatto che per l'unità abitativa non si è rinvenuta **Attestazione di Prestazione Energetica**

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania, si prevede un costo di € 160,00

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizion e	Superficie calpestabil e (mq)	Coeff. Omogeneizzazion e	Sup. Omogeneizzat a	stato di conservazion e	eventuali interventi manutentiv i
APPARTAMENTO					
ingresso	23,40	1,00	23,40	discreto	-
Cucina	7,30	1,00	7,30	discreto	
letto	12,30	1,00	12,30	discreto	-
Letto	7,60	1,00	7,60	discreto	
Wc	7,00	1,00	7,00	discreto	-
Terrazzo coperto	20,30	0,25	5,07	discreto	-
Box auto	14,50	0,45	6,52	discreto	-

pagina 37 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

SUPERFICIE COMMERCIALE	69,19		
incidenza murature	9,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	78,69		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006. All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi riportati nel regolamento di condominio che viene allegato al predetto elaborato peritale.

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 accorpate 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:

pagina 38 di 71

___consulting room

___details

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE

- 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:

R.G.E.

365/23

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

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

CATASTO FABBRICATI

Melito di Napoli	2	996	30	A/2	3	5 vani	Totale: 73 m² Totale: escluse aree scoperte**: 67 m	309,87
------------------	---	-----	----	-----	---	-----------	--	--------

indirizzo VIA VENTICINQUE APRILE n. 24 Scala A Interno 26 Piano 5

Melito di Napoli	2	996	78	C/6	4	11 m²	Totale: 18 m²	21,59
------------------	---	-----	----	-----	---	----------	------------------	-------

indirizzo VIA VENTICINQUE APRILE n. 24 Piano S1

intestati	[REDACTED]							
	Proprietà 1/2							
	[REDACTED]							
	Proprietà 1/2							

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati**

ASTE
GIUDIZIARIE

pagina 39 di 71

ASTE
GIUDIZIARIE

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617**PEC** gaetano.munno@archiworldpec.it**fax** 0823.176.13.11**mobile** 333.64.02.948

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

catastali identificano esattamente i cespiti, ma si evidenziano

R.G.E.

365/23

le seguenti difformità planimetriche:

- **sub. 30** (appartamento) lievi differenze grafiche e mancata rappresentazione infisso esterno a delimitazione e chiusura di un piccolo spazio lavanderia sul balcone;
- **sub. 78** (box auto) difformità di rappresentazione grafica (lucernari) e realizzazione di soppalco in legno.

Il tutto come si evince dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rilevato.

PLANIMETRIA CATASTALE

RILIEVO STATO DEI LUOGHI

pagina 40 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

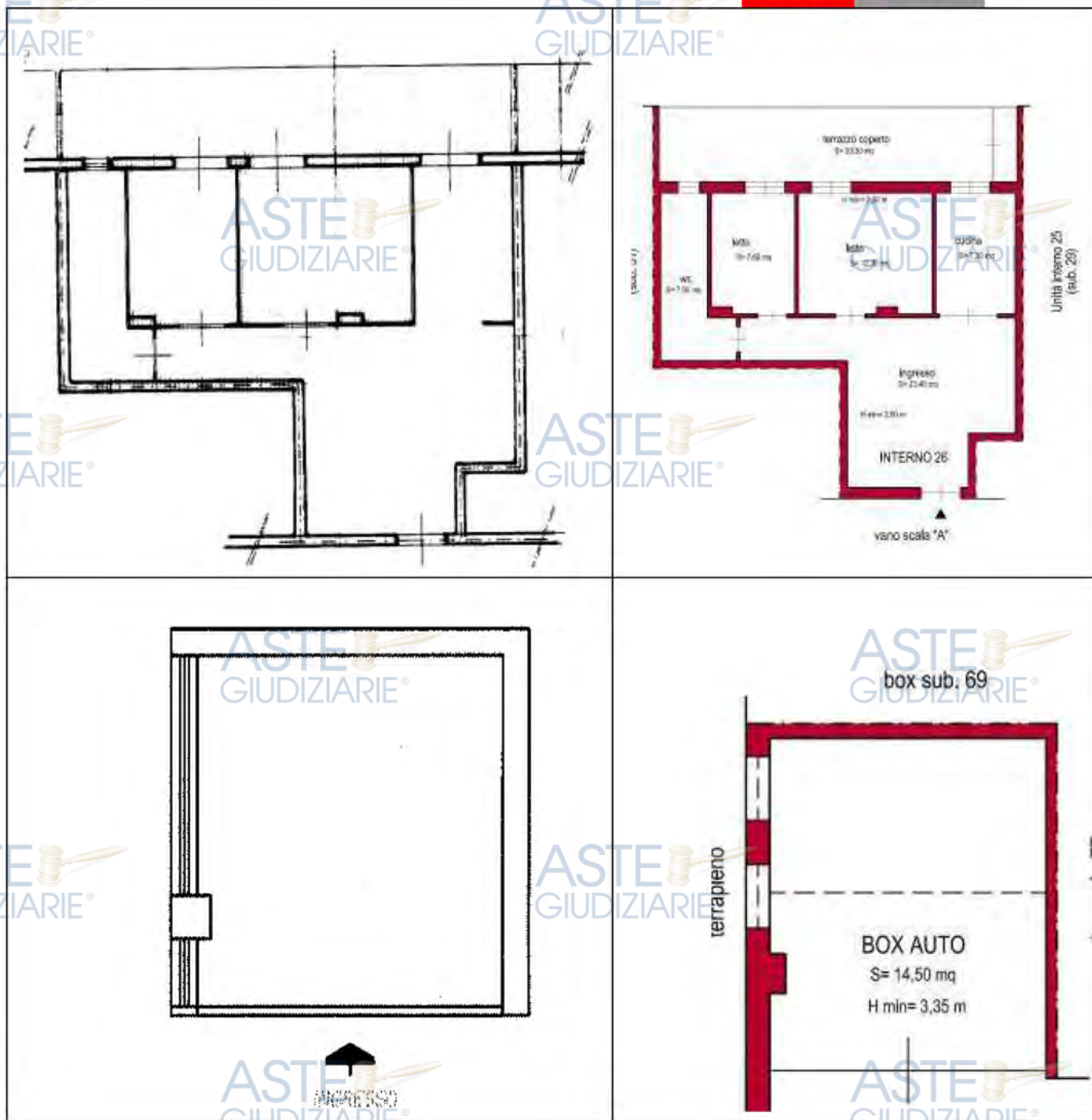
fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23



CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIE CATASTALI

Dalla visura storica catastale emerge che:

pagina 41 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE

- l'unità sub. 30 è stata costituita il 31/03/1995 in atti dal 25/05/1995 (n.8147.2/1995) e non ha subito variazioni di consistenza e/o identificativo dalla sua costituzione;
- l'unità sub. 30 è stata costituita il 31/03/1995 in atti dal 25/05/1995 (n.8147.2/1995) e non ha subito variazioni di consistenza e/o identificativo dalla sua costituzione.

R.G.E.

365/23

documenti do.c.fa. al fine di aggiornare le planimetrie catastali allo stato dei luoghi.



STRALCIO ESTRATTO MAPPA WEGIS

pagina 42 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

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

R.G.E.

365/23

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ed annesso **locale garage** ubicato in **Melito di Napoli** alla via XXV Aprile n. 24 - **Parco dei Fiori**. L'**unità abitativa** è allocata al **quinto piano** del corpo di fabbrica A, scala A, identificata con il numero **interno 26** e si compone di ingresso, cucina, due camere da letto, wc, disimpegno e balcone coperto. Confina nell'insieme a nord con unità abitativa interno 25 (sub. 29), ad est con vano scala A, ad ovest con spazio condominiale, a sud con unità abitativa interno 27, sub. 31, salvo se altri.

Il locale **box auto** è allocato **al piano seminterrato**, senza numero interno ed è allocato in fondo alla terza corsia di manovra a destra di chi scende la rampa carrabile.

Si compone di un unico ambiente di circa 14 mq con presenza di un piccolo piano in legno (soppalco). Confina nell'insieme a nord con box sub. 77, ad est con corsia di

pagina 43 di 71

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617**fax** 0823.176.13.11**PEC** gaetano.munno@archiworldpec.it**mobile** 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

manovra (sub. 1 b.c.n.c.), a sud con terrapieno, ad ovest con box sub. 69, salvo se altri.

L'unità abitativa è riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 996, sub. 30**, cat. A/2, cl. 3, consistenza 5 vani, rendita € 309,87; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito alla installazione di un infisso sulla parte finale del balcone.

Il **box auto** è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 996, sub. 78**, cat. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita € 21,59; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale eccetto la presenza dell'impalcato in legno (soppalco).

Il complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 56 bis/90 (prot. 2662) del 10.04.1990** volturata e prorogata con Provvedimento del Comune del 07.09.1993 e per l'unità abitativa è stata presentata istanza di condono edilizio ex l. 724/94 acquisita in data 31.03.1995 al prot. 6694, cui risulta versata l'oblazione ma la pratica non si è ancora conclusa e pertanto manchevole del Permesso di Costruire in sanatoria. Il locale garage risulta difforme alla C.E. per assenza di divisori.

A parere di questo scrivente Esperto non è possibile anticipare l'esito della suddetta Istanza di Condonò Edilizio per l'unità abitativa (che potrebbe anche essere respinta), mentre è possibile presentare S.C.I.A. in sanatoria per assenza dei divisori al locale garage. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 80.500,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

pagina 44 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

pagina 45 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Melito di Napoli, al **F. 2 p.IIa 996 sub. 30 e 78** sono pervenuti ai debitori esecutati [REDACTED] in **per l'intera quota di proprietà** (per quota ½ ciascuno in regime di comunione ordinaria) ed alla data del 02.03.2025 (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di loro esclusiva proprietà (per quota ½ ciascuno in regime ordinario) in forza di:

pagina 46 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

Trascrizione nn. 15908/10020 del 20.03.2008 (vedi copia titolo allegato)**Atto di compravendita del 18.03.2008** a rogito del notaio Cimmino Stefano di Napoli rep. n.

37178/6504, con il quale

acquistavano da

la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio denominato "Parco dei Fiori", nell'edificio I, in Melito Di Napoli (NA) alla via 25 Aprile n.24 (già via vecchia Cimitero) e precisamente:

appartamento ubicato al piano quinto della scala "A", distinto col numero interno ventisei, composto da cinque vani catastali, con terrazzino a livello; confini: appartamento int. n.27, appartamento int. n.25, vano scala;**locale autorimessa** ubicato al piano sottostrada, della consistenza catastale di metri quadrati undici; confini: spazio di manovra, locale sub 69, locale sub 77;nel catasto dei fabbricati al **foglio 2, particella 996, subalterno 30**, cat. A/2, scala A, piano 5, interno26, classe 3, vani 5, con rendita di Euro 309,87; **e sub. 78**, piano S1, categoria C6, classe 4, mq 11, con rendita di Euro 21,59.Alla data di acquisto dei cespiti (18.03.2008) gli esecutati **erano di stato civile libero**.Essi hanno poi **contratto matrimonio in data** in **Melito di Napoli**, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (che si allega) rilasciato allo scrivente dal Comune di Melito di Napoli. Sullo stesso sono inoltre riportate le seguenti annotazioni:Con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

pagina 47 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

A De Angelis Massimiliano i cespiti erano pervenuti in forza di:

R.G.E.

365/23

Trascrizione nn. 30600/22564 del 15.11.1995

Atto di compravendita del 10.11.1995 a rogito del notaio Reccia Giovanni di Pietravairano (CE) rep.

n. 1278, con il quale [REDACTED] (coniugato in regime di separazione dei beni) acquista dalla società [REDACTED] con sede in Aversa (CE) - codice fiscale [REDACTED], la piena proprietà dei cespiti in Melito di Napoli sopra detti.

Detto titolo rappresenta un atto ultraventennale *intervivos* a carattere traslativo e non derivativo

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando: - **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio/urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

pagina 48 di 71

___consulting room

___details

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del

pagina 49 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE

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);

R.G.E.

365/23

- 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.

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli è emerso che il complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 56/bis/90 del 10.04.1990** rilasciata dal Sindaco del Comune di Melito di Napoli [REDACTED] ed avente ad oggetto la costruzione di un **opificio artigianale-commerciale** in località Masseria Rinchiuso. Sui luoghi invece, l'intero complesso edilizio si presenta con destinazione prevalente residenziale per cui vi è una totale difformità della destinazione d'uso del complesso. Tuttavia, per l'unità **immobiliare abitativa** oggetto di relazione di stima, realizzata in difformità del predetto titolo edilizio, fu presentata **Istanza di Condono Edilizio ex l. 724/94** dal sig. [REDACTED], **pratica n. 6694 del 31.03.1995** avente ad oggetto la sanatoria di una unità abitativa sita all'edificio "I" scala "A", interno 26, piano 5°, per una volumetria di 218,90 mc (come indicato sui grafici).

ASTE
GIUDIZIARIE

pagina 50 di 71

ASTE
GIUDIZIARIE

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617**PEC** gaetano.munno@archiworldpec.it**fax** 0823.176.13.11**mobile** 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

Alla data di accesso agli atti effettuato dallo scrivente Esperto, risulta che la predetta pratica non è stata definita e quindi non risulta rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.

In particolare, il fascicolo tecnico risultava correlato dei seguenti documenti:

- Istanza di Condono Edilizio ex l. 724/94;
- Elaborato grafici;
- Certificato di Idoneità Statica;
- perizia giurata;
- ricevuta Oblazione;
- Certificato di Congruità rilasciato dal Comune di Melito di Napoli prot. 28962 del 20.12.2007.

Dal confronto dei grafici allegati alla suddetta pratica edilizia con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso è emersa la conformità dei grafici con lo stato dei luoghi (eccetto la installazione di un serramento esterno sulla parte esterna del balcone che deve essere rimosso) e pertanto *prima facie* non sembrerebbero esserci motivi ostativi al rilascio della suddetta Sanatoria edilizia ex l. 724/94 (come peraltro riportato nel rilasciato certificato di congruità del 20.12.2007 rinvenuto nel fascicolo tecnico.

Tuttavia vanno fatte alcune considerazioni ed approfondimenti.

L'unità abitativa fa parte di un complesso edilizio ove con ogni evenienza, **l'intero livello del 5° piano** è stato realizzato in totale difformità. Detto piano, riferito all'edificio A, sembrerebbe contenere n. 4 unità abitative autonome.

Per cui, il limite volumetrico dei 750 mc ex art. 39, sarebbe da riferirsi al singolo edificio e non dunque alle singole unità immobiliari oggetto di Condono Edilizio, circostanza quest'ultima non riscontrabile in questa sede, in quanto riguardante anche altre unità immobiliari non oggetto di relazione di stima e per le quali lo scrivente non può effettuare attività di verifica né di sopralluogo. All'uopo infatti va evidenziato che dette difformità sembrerebbero realizzate dalla soc. costruttrice ([REDACTED]) proprietaria del cespite oggetto di procedura fino al 15.11.1995, sebbene la Istanza di condono Edilizio sia stata presentata il 31.03.1995 dal sig. [REDACTED], a tale data promissario acquirente.

pagina 51 di 71

__consulting room

__details

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

Detta evenienza potrebbe far pensare quindi, ad un "frazionamento" della domanda di condono e quindi in contrasto con i più recenti orientamenti Giurisprudenziali in merito ai limiti volumetrici sopra detti.

Per cui, qualora fosse confermata detta circostanza, a parere di questo scrivente esperto, **verrebbero a mancare i requisiti (limiti volumetrici) di cui all'art. 39 della l. 724/94** e che **porterebbe ad un potenziale diniego della Istanza di sanatoria Edilizia**, con tutte le successive conseguenze.

In riferimento invece al locale garage al piano interrato, è da evidenziare che i grafici alla base della Licenza Edilizia n. 56/bis/90 del 10.04.1990 riportano l'intero livello privo di divisori interni (locali box e corsie di manovra) e destinazione, sebbene in relazione tecnica sia espressamente specificato che l'intero piano interrato di progetto è da adibire a parcheggio.

Pertanto, in questa sede, sarebbe ipotizzabile anche una presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01 da richiedere però per l'intero complesso edilizio e che quindi dovrebbe interessare tutti i vari proprietari, fermo restando eventuali opere di adeguamento e/o verifiche anche per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi al quale il piano sarebbe assoggettato.

Ragion per cui, in questa sede, non potendo valutare un **effettivo esito positivo** della Istanza di Condono Edilizio per l'unità abitativa e per le ragioni sopra evidenziate e ricorrendo le non remote circostanze di un potenziale diniego della stessa (per le ragioni sopra evidenziate), sarà applicata una congrua decurtazione sul valore di Stima proprio per l'incertezza dell'esito sopra detto, nonché per la presentazione della S.C.I.A. per il piano interrato.

pagina 52 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23



pagina 53 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.

365/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 7

81055 S. Maria Capua

P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno



details

0.51

ile 333.64.02.948



ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.

365/23

*Confronto grafici di Concessione ed Istazna di Concono con stato dei luoghi*

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

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

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

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

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

pagina 55 di 71

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano occupati a titolo di residenza dai debitori eseguiti ed adibiti a residenza.

Le certificazioni anagrafiche hanno confermato tale circostanza.

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

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

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

- 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;

pagina 56 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

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

R.G.E.

365/23

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico

dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ed alla data del 02.03.2025, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima,

pagina 57 di 71

__consulting room

__details

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

oltre al pignoramento alla base della presente Procedura

R.G.E.

365/23

esecutiva, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

difficoltà urbanistiche e catastali;

obblighi, divieti e limitazioni di cui al regolamento di condominio ed atti di asservimento

e convenzione edilizia ai sensi della l. n. 10 del 28.01.1977

situazione debitoria nei confronti del condominio come per legge;

1. **Iscrizione nn. 15909/3084 del 20.03.2008 - IPOTECA VOLONTARIA**, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18.03.2008 ai rogiti del Notaio Cimmino Stefano da Napoli, rep. n° 37179/6505, a favore del **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto Siena e contro [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 260.000,00 ed un capitale di € 130.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto i cespiti – creditore precedente

2. **Iscrizione nn. 35394/5110 del 12.07.2022 - IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06.07.2022, rep. n° 6471/7122, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma - codice fiscale 13756881002**, domicilio ipotecario eletto Via Roberto Bracco, 20 Napoli e contro [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 68.177,58 ed un capitale di € 34.088,79 avente per oggetto i cespiti.

Si precisa che alla data del 23.03.2025 non risultano trascritti altri pignoramenti (precedenti o successivi) avente ad oggetto i medesimi immobili.

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

pagina 58 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

R.G.E.

365/23

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

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli e dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 è emerso che i beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.

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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Melito di Napoli **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05 marzo 1938 e che si allega.

pagina 59 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

R.G.E.

365/23



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

pagina 60 di 71

__consulting room

__details

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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



R.G.E.

365/23

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio ove risulta costituito un condominio denominato "Parco dei Fiori", C.F. 94152790633 il cui amm.re p.t. è l'ing. [REDACTED].

Dalla nota trasmesso da quest'ultimo allo scrivente in data in data 17.07.2024 a mezzo Pec, lo stesso ha riferito quanto segue:

Egregio arch. Gaetano Munno.

Facendo seguito alla sua missiva del 10.07.2024, si risponde all'elenco di richieste che lei ha posto:

1-Condominio "Parco dei Fiori"; C.F. 94152790633.

2-L'importo mensile delle spese ordinarie è di €34,00; pertanto sono € 408,00 annui.

3-Si risponde al punto successivo n.4;

4-Sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria agli androni del fabbricato del condominio Parco dei Fiori, scadute e non pagate. Al momento in cui si scrive i sigg.ri condomini [REDACTED] hanno ottemperato al pagamento di una sola delle sei rate emesse. Il totale per la loro proprietà, per i lavori indicati, è di € 459,05; avendo pagato una sola rata di € 76,51, **restano € 382,54**. Oltre a questo debito non ce ne sono altri.

5-Al momento non ci sono cause in corso.

6-La quota millesimale per le parti comuni è di 33,62.

7-In allegato quanto richiesto.

8-Non ci sono altre informazioni utili.

Resto a disposizione per qualsiasi altro chiarimento e/o informazione.

pagina 61 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

Pertanto, si deduce che alla data del 17.07.2024 vi è una **situazione debitoria di € 382,54.**

R.G.E.

365/23

Si allega alla presente relazione copia del regolamento di condominio con tabelle millesimali trasmesso allo scrivente e nota dell'amministratore alla quale si rimanda.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

pagina 62 di 71

___consulting room

___details

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione

pagina 63 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione (con annessa pertinenza) si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per comparazione** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

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

Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
OMI	-	-	1.080,00
Borsino Immobiliare	-	-	1.094,00
Rosa Torres Agenzia Immobiliare Rif. EK118042031	€ 158.000,00	95,00	1.663,00
Immobiliare.it Rif. EK-418371	€ 155.000,00	70,00	2.214,00
ReMax immobiliari uniti Rif. 30201073- 2	€ 105.000,00	60,00	1.750,00
media aritmetica			1.560,20

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri

di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.560,00** come sopra evidenziato

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

STIMA PUNTI DI MERITO**UBICAZIONE**

Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90

AMBIENTALI

Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90

TECNICO-FUNZIONALI

Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,80

TIPOLOGICHE

Villa unifamiliare, Fabbicato Signorile, Uffici	2,00
---	------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. 365/23

Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,80

ETA' DI COSTRUZIONE

ristrutturazione totale	1,10
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,75

TIPOLOGIA STRUTTURALE

Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10

SERVIZI NON ORDINARI

Presenti	1,20
Assenti	1,00

POSIZIONE

Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00

STATO DI OCCUPAZIONE

in possesso al debitore/occupato con titolo non opponibile	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

pagina 66 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

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

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,0019

Quindi

$Vm/mq = € 1.560,00 \times 1,0019 = €/mq 1.563,04$ approssimabile ad

$€/mq 1.565,00$ Il Valore di mercato del bene (secondo il metodo in

parola) risulta pari a:

$Vm = €/mq 1.565,00 \times 78,69$ (superficie commerciale) = € 123.149,85

A tale valore vanno detratti i costi presunti per la verifica impianti, regolarizzazione catastale, insoluti rate condominiali, redazione dell'APE ed incertezza sull'esito della Istanza di condono edilizio (come indicato dal G.E.) Per cui:

pagina 67 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

decurtazione per regolarità urbanistica

R.G.E.

365/23

€ 24.629,97 (20% vm) costi presunti per regolarizzazione catastale

€ 900,00

rate condominiali insolute

€ 382,54

costi presunti per verifiche/adeguamenti impianti

€ 2.000,00

costi presunti per redazione A.P.E.

€ 600,00

Valore di mercato del bene = € (193.634,70 - 24.629,97 - 900,00 - 382,54 - 2.000,00 - 600,00) = **€ 94.637,34**

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

Valore a base d'asta = € 94.637,34 x 0,85 = **€ 80.441,74**

In definitiva si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei cespiti pignorati di cui al lotto unico sopra detto**, può essere fissato in **€ 80.500,00** approssimato in cifra tonda.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

pagina 68 di 71

___consulting room

___details

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data di acquisto dei cespiti (18.03.2008) gli esecutati **erano di stato civile libero**.

Essi hanno poi **contratto matrimonio in data [REDACTED] in Melito di Napoli**, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (che si allega) rilasciato allo scrivente dal Comune di Melito di Napoli. Sullo stesso sono inoltre riportate le seguenti annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi **hanno scelto il regime della separazione dei beni**.

STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

pagina 69 di 71

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

fax 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

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

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

R.G.E. 365/23

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

Santa Maria Capua Vetere, 5 marzo 2025

L'Esperto arch.
Gaetano MUNNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 70 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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

ELENCO ALLEGATI

R.G.E.

365/23

all. 1) Rilievo fotografico;

all. 2) Documentazione catastale

- Visura storica catastale delle unità immobiliari F. 2 p.lla 996 sub. 30 e 78;
- Elaborato planimetrico catastale F. 2 p.lla 996,
- Visura planimetrica catastale delle unità immobiliari F. 2 p.lla 996 sub. 30 e 78 -
- Estratto di mappa catastale F. 2 p.lla 996;

all. 3) Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza

- Copia dell'atto di compravendita del 18.03.2008;
- Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per immobile;

all. 4) Documentazione Urbanistica, rilievo e documentazione acquisita

- Elaborati grafici di rilievo;
- Stralcio documentazione tecnica acquisita presso l'UTC di Melito di Napoli;
- Documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio;
- Decreto commissario usi civici di Napoli;

all. 5) Certificazioni anagrafiche e varie

- Estratto di Matrimonio esegutati;
- Certificato di residenza esegutati;
- Attestazione di invio copia della Relazione di Stima alle parti.

all. 6) Relazione senza riferimenti.

pagina 71 di 71

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE)

ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

fax 0823.176.13.11

mobile 333.64.02.948

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