

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA



procedimento immobiliare

**RGE 428/2024**

ruolo generale e esecuzione



O M I S S I S  
c o n t r o  
O M I S S I S

Giudice Esecuzione: dott.ssa Antonella Paone Custode Giudiziario: OMISISSOMISSIS Esperto Stimatore: OMISISSOMISSIS

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



PREMESSA .....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	2
RISPOSTA AI QUESITI.....	3
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	3
QUESITO N.2: ELENcare ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE	
MATERIALE DI CIASCUN LOTTO .....	6
caratteristiche ubicasionali .....	7
caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	8
calcolo della superficie commerciale .....	25
criteri di misurazione delle superfici.....	26
superfici omogeneizzate.....	26
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	28
identificazione e storia catastale dei beni pignorati .....	28
diffomita' catastali .....	29
storia catastale del terreno .....	32
QUESITO N.4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	33
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	35
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO. ....	38
analisi diffomita' riscontate .....	43
possibile regolarizzazione delle diffomita' .....	46
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE .....	50
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	50
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	54
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	54
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI	
PROCEDIMENTI IN CORSO. ....	54
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	55
12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA.....	56
analisi dei valori di mercato.....	57
12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	60
12.3 - STIMA DEI BENI .....	60
12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA.....	61
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA	
QUOTA .....	62
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.....	63

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 428/2024 – OMISSIS s.r.l. contro OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 20.11.2024.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 09.12.2025 i relativi moduli di controllo con la dicitura CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E., secondo quanto previsto nella sezione A del verbale di giuramento, in maniera congiunta con il Custode Giudiziario, **OMISSIS OMISSIS**, ai sensi dell'art. 559 comma 3 c.p.c..

In data **13 dicembre 2024**, con lo stesso Custode Giudiziario, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione alla debitrice esecutata, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento, siti nel Comune di Melito di Napoli (NA) all'attuale via Roma n. 315. In tale occasione, alla presenza della debitrice esecutata sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, si è provveduto allo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico delle unità, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta per la sola unità abitativa.

Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (cfr. Allegato 01).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e lo Stato Civile del Comune di Melito di Napoli, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto), il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ente ritenuto necessario al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sosponderà 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 **"differenze 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 differenza 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.IIA 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 sosponderà 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 sosponderà 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 differente rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.IIA del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.IIA; 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 **"differenze sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (differenza della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differenze riscontrate).

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via, strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi all'U.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 serviti di passaggio.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03.10.2024 alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, oggetto della procedura è la **quota di piena proprietà dell'(...) appartamento posto al primo piano, con ingresso di fronte salendo le scale, composto da cinque vani catastali (...) riportato al catasto fabbricati al foglio 5 particella 166 sub. 17 Via Roma n.315 piano 1 – 2 categ. A/2 (...) e del (...) locale cantinola di pertinenza, posto al piano terra, esteso mq trentacinque, con ingresso a sinistra entrando dall'androne del fabbricato (...) riportato nel catasto fabbricati al foglio 5 particella 166 sub. 8 Via Roma n.248 piano T categ. C/2 cl. 2 mq. 35 (...).**

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità alla debitrice esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore.**

#### **DIFFORMITA' FORMALI**

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 18.10.2024 nn.50101/39406), da allora rimasti invariati.

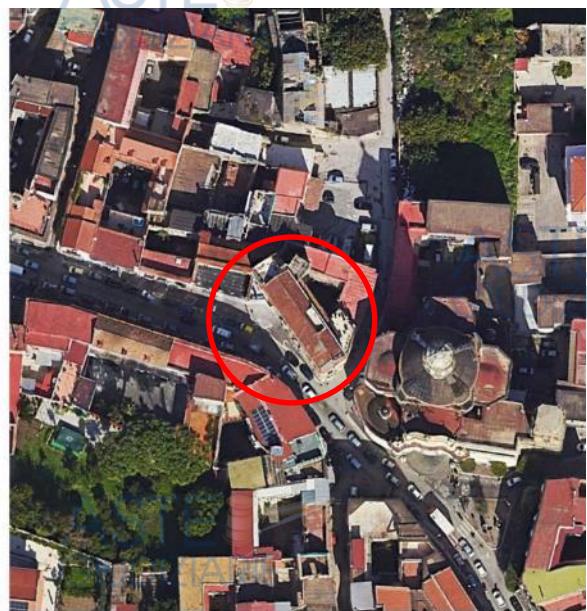
#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo quesito 3, lo stato dei luoghi rilevato per la sola unità abitativa, presenta alcune difformità e variazioni sostanziali rispetto alla planimetria catastale acquisita agli atti.

Tali difformità riguardano, in via generale, una differente altezza interna rilevata al piano primo, nonché una diversa distribuzione interna degli ambienti, alla realizzazione di nuove aperture interne e al differente posizionamento o eliminazione di vani porta preesistenti.

Altresì si rilevano, al piano secondo (soppalcato), interventi consistenti nell'apertura di nuovi vani finestra e nella chiusura di altri preesistenti, la modifica nelle dimensioni di alcune aperture (in particolare in relazione alla variazione dell'ampiezza dei vani luce – lumi), la diversa conformazione della rampa scala di accesso all'originario terrazzo, la chiusura del medesimo terrazzo e nel conseguente mutamento della destinazione d'uso, nonché nella realizzazione ex novo del terrazzo di copertura.

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



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



*sovraposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare – Leaflet Map data ® Google*

All'esito dell'esame dello stato di fatto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della loro consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali e del loro vincolo di pertinenza, si ritiene opportuno, anche in considerazione di criteri di economicità, valorizzazione e unità funzionale del compendio, e al fine di preservare l'integrità materiale e funzionale dei beni, evitando una frammentazione che risulterebbe articolata e potenzialmente penalizzante in sede di vendita forzata, procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di **Melito di Napoli (NA)**, all'attuale via Roma n. 315, e precisamente:

- **abitazione di tipo economico** (in appartamento) al piano primo e secondo catastale; composta al piano primo da ingresso/soggiorno, cucina, antibagno e bagno, oltre un piccolo balcone e da tre vani e un bagno al piano secondo (soppalco); distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 5, Particella 166, Sub 17** Categoria A/3, consistenza 5 vani;
- **magazzino e locale di deposito** al piano terra, composto da un unico vano sottoposto di forma poligonale; distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 5, Particella 166, Sub 8** Categoria C/2, consistenza 35 mq..

\*\*\*\*\*

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

**quesito 2**

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie indicate 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 dove sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da

**Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un appartamento di tipo economico** in appartamento e di un **magazzino e locale di deposito** facenti parte di un fabbricato residenziale e commerciale sito in **Melito di Napoli (NA)** alla via Roma n. 315 (già S.S. 7 bis – via Appia).

### CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni staggiti e oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati in pieno centro del Comune di Melito di Napoli, a circa 500 metri dalla sede del Municipio cittadino, in una zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale, caratterizzata da un tessuto urbano consolidato.

L'intero fabbricato, di cui sono parte integrante i beni staggiti, insiste sull'attuale via Roma, arteria principale e di primaria importanza per il contesto urbano, e parte della Strada Statale 7 bis – via Appia, che rappresenta la principale via di collegamento tra il centro di Melito di Napoli (NA) e i comuni limitrofi, nonché con le principali direttive stradali dell'area metropolitana a nord di Napoli.

Il contesto edilizio circostante si presenta composito, con la presenza sia di fabbricati di più “recente edificazione”, sia di edifici risalenti allo stesso periodo costruttivo del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, delineando un'area urbana di antica formazione ma in progressivo rinnovamento.

Nelle immediate vicinanze si trovano i principali servizi di quartiere, tra cui esercizi commerciali, bar, minimarket, ecc., nonché alcune strutture scolastiche, quali l'Istituto Comprensivo “Ten. L. Mauriello – De Curtis”, situato a brevissima distanza, e la Scuola Secondaria Statale di I° Grado “Marino Guarano”, posta a circa 1 km dai beni.

A breve distanza, inoltre, si estende inoltre il territorio del Comune di Giugliano in Campania, il cui Corso Campano (distante circa 650 m. – inizio delle Colonne di Giugliano) costituisce uno dei principali assi commerciali e viari dell'area, contribuendo in modo significativo alla buona accessibilità, visibilità e valorizzazione della zona in cui ricadono i beni pignorati:



### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono parte integrante di un edificio di antica costruzione, presumibilmente risalente alla fine del XIX secolo, come desumibile anche dalla data incisa alla base del portale d'ingresso principale, elemento architettonico che ne attesta l'epoca costruttiva e/o in alcuni casi l'eventuale data di ristrutturazione.

Il fabbricato è inserito nella cortina edilizia continua che si sviluppa lungo la principale via Roma, importante asse viario e storico del centro urbano di Melito di Napoli. L'intero corpo di fabbrica si colloca ad angolo tra la detta via Roma e via F. Rossi, presentando una configurazione a pianta poligonale irregolare, sviluppandosi su tre livelli fuori terra: un piano terra destinato ad uso commerciale, e due piani superiori (primo e secondo) adibiti, molto probabilmente, a uso residenziale.

L'edificio è privo di impianto ascensore e presenta caratteristiche tipiche dell'edilizia storica urbana, con distribuzione verticale mediante scala interna comune.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Roma, attraverso un portale principale che immette nell'androne comune, dal quale diparte la scala di collegamento ai piani superiori e che serve le unità abitative sovrastanti.

Dal punto di vista manutentivo, le facciate esterne e, più in generale, le parti comuni del fabbricato, si presentano in condizioni non ottimali, evidenziando segni di vetustà, degrado superficiale e assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono inoltre riscontrabili superfetazioni edilizie e modifiche non omogenee realizzate nel corso degli anni, che hanno alterato in parte l'originaria configurazione dell'intero fabbricato; il tutto come meglio percepibile dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



\_immagini esterne – da via Roma



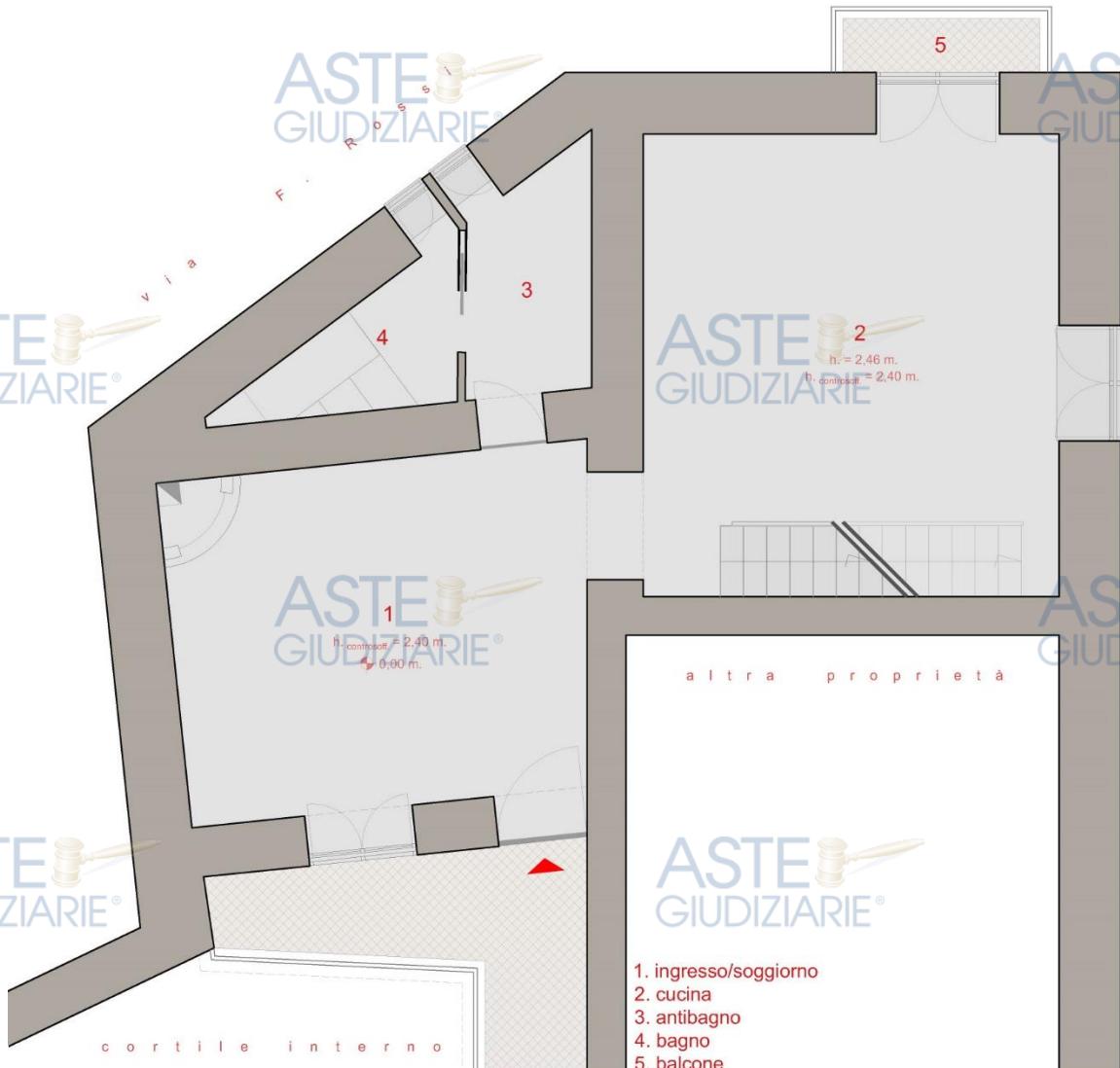
*immagini esterne – da via Roma angolo via F. Rossi*

L'**unità abitativa** oggetto di pignoramento, identificata al subalterno 17, è ubicata al **piano primo (1°)** del fabbricato avente accesso dalla porta posta frontalmente alla rampa scale, una volta raggiunto il pianerottolo del primo piano.

Al momento dell'accesso, l'appartamento si presentava suddiviso su due livelli collegati internamente da una scala. Al *primo livello* si trovano un **ingresso-soggiorno**, una **cucina abitabile** dotata di **balcone** (prospettante su parte di via Roma e via Rossi), un **antibagno** e un **bagno**. Dal vano cucina, mediante la detta scala, si accede direttamente al *secondo livello* (soppalcato), dove sono presenti un **disimpegno**, **tre vani** (di cui uno con cabina armadio) e un **secondo bagno** di servizio (non finestrato).

La superficie utile interna complessiva dell'unità immobiliare risulta pari a circa 114 m<sup>2</sup> (114,32 m<sup>2</sup>), mentre il balcone presenta una superficie di circa 2,5 m<sup>2</sup> (2,42 m<sup>2</sup>) (cfr. Allegato 12 - grafico 01).

Il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie che seguono:



0,50 m.  
0,00 m. 1 m. 2 m. 5 m.

N

*\_planimetria dello stato di fatto – abitazione (sub. 17) - piano soppalco*

Internamente, l'unità abitativa si presenta rifinita con pavimentazioni in piastrelle ceramiche di forma quadrata, posate in opera diagonalmente (a 45°), variabili per tonalità e dimensioni a seconda dei singoli ambienti. Le piastrelle presentano sfumature in contrasto, contribuendo a una resa estetica gradevole. Al piano superiore la sola camera da letto padronale è invece dotata di pavimentazione in parquet laminato sottile, effetto rovere, non di pregio.

Le pareti verticali interne risultano intonacate e tinteggiate: nei locali di servizio con pittura classica (bagni), mentre nel resto dell'abitazione con finiture decorative, variabili per stile e tonalità. Anche gli intradossi dei solai interni (soffitti) sono anch'essi intonacati e tinteggiati con pittura classica, generalmente in tonalità chiare, che contribuiscono a rendere gli ambienti più luminosi.

L'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle ceramiche quadrate, anch'esse posate diagonalmente, applicate esclusivamente nella zona retrostante l'arredo e non a tutta altezza. Ugualmente nei locali adibiti a servizi igienici (bagno principale e secondario), dove il rivestimento, sempre in piastrelle quadrate e in tonalità chiare, è applicato parzialmente sulle pareti; alcune sono impreziosite da elementi decorativi o venature in contrasto.

Le porte interne sono del tipo a battente e scorrevoli (a scomparsa), realizzate in legno tamburato, ossia costituite da una struttura interna in cartone alveolare e rivestite su entrambe le facce da fogli di compensato o MDF; alcune presentano inserti in vetro decorativo.

Gli infissi esterni sono in PVC bianco, dotati di vetrocamera, e provvisti di sistema oscurante tramite veneziane interne in PVC con lamelle orientabili manualmente.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, entrambi del tipo sottotraccia, che al momento del sopralluogo sono risultati funzionanti. Non è presente un impianto di riscaldamento. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico installato nel bagno principale.

Il tutto risulta documentato e ulteriormente riscontrabile nel rilievo fotografico effettuato in sede di accesso.



\_vano scala, accesso al ballatoio comune e ingresso abitazione (sub. 17)



\_ingresso/soggiorno

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



\_ingresso/soggiorno

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



\_antibagno

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\_bagno

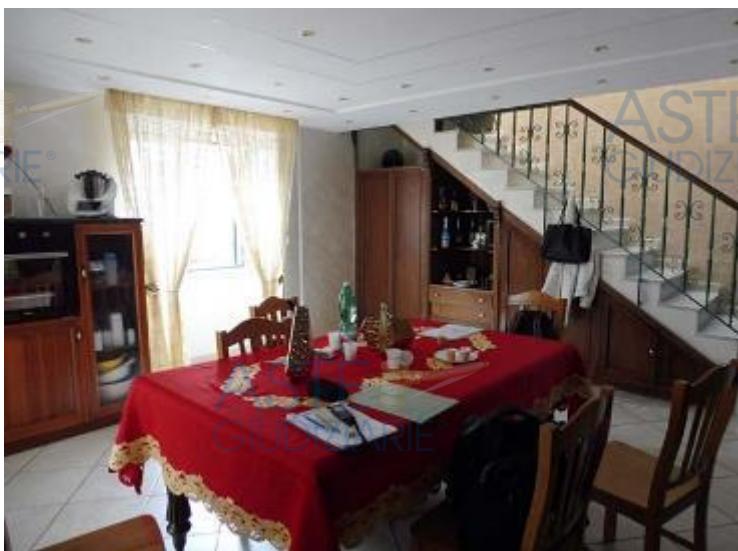


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\_cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**16**



\_cucina e balcone

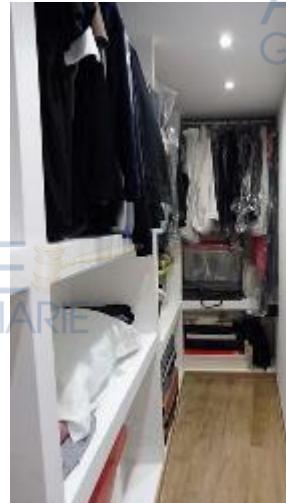
**piano secondo (soppalcato)**



\_scala interna e disimpegno



\_camera da letto padronale



\_camera secondaria

**ASTE**  
GIUDIZIARIE



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

\_camera secondaria

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

\_camera secondaria

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
**20**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



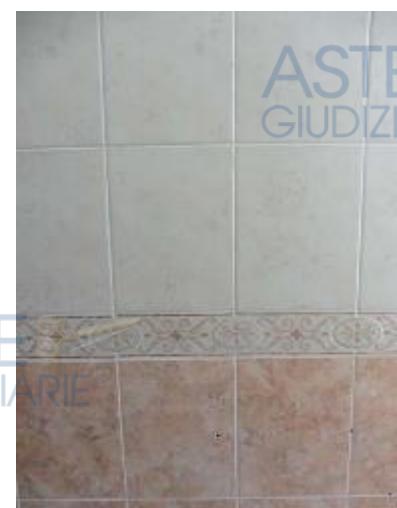
ASTE  
GIUDIZIARIE®

\_camera secondaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\_bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

\_dettagli

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

21

ASTE  
GIUDIZIARIE®



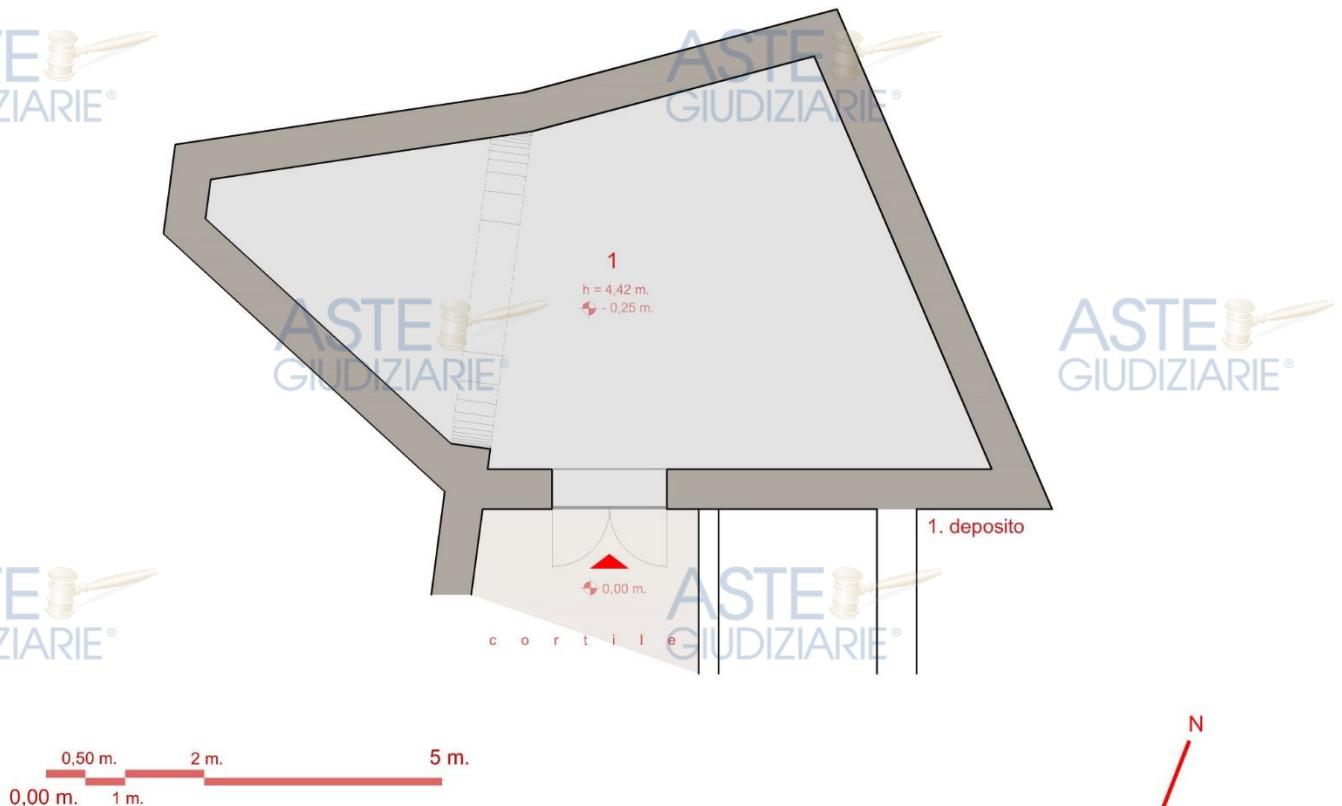
\_dettagli

Al piano terra (T) del fabbricato è ubicato il locale **magazzino e locale di deposito** – cantinola (*sub.8*); avente accesso alla sinistra di entra nell'androne del fabbricato e oltrepassando il vano scala comune di accesso ai piani superiori, secondo locale alla sinistra di chi esce dal vano scala:



\_immagini esterne e accesso al magazzino - deposito

Il deposito, sottoposto rispetto al cortile esterno, è di forma poligonale irregolare, con una superficie utile netta complessiva di circa 33 m<sup>2</sup> (33,43 m<sup>2</sup>) e un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di circa 4 ml. (4,42 m<sup>2</sup>) (cfr. Allegato 12 - grafico 02):



\_planimetria stato di fatto – magazzino e locale di deposito (*sub. 8*)

Al momento dell'accesso, l'unità immobiliare si presentava in uno stato grezzo, risultando priva di qualsivoglia finitura interna e fortemente ricolma di oggetti e materiali di varia natura, tali da ostacolare la piena percezione degli spazi, rendendo particolarmente difficoltose le operazioni di rilevo metrico e fotografico. In particolare, risultavano totalmente assenti le pavimentazioni, i rivestimenti, gli intonaci sulle superfici murarie e sugli intradossi dei solai (soffitti) e altri elementi di completamento. Le superfici murarie apparivano, infatti, allo stato di muratura grezza, non trattate, così come i solai, privi di qualsiasi intervento di finitura superficiale. Allo stesso modo, non risultavano installati impianti visibili, ad eccezione della presenza di una sola lampadina collegata tramite un filo volante, né risultavano predisposizioni impiantistiche chiaramente identificabili al momento del sopralluogo; il tutto come meglio di seguito percepibile:



\_immagini interne

Al momento dell'accesso, per quanto visibile a vista e come risulta evidente dalla documentazione fotografica sopra riportata, **lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità abitativa può essere considerato complessivamente buono**. Gli ambienti ispezionati non presentano particolari criticità né fenomeni di degrado tali da richiedere interventi immediati; pertanto, **non si ritiene necessaria l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria** nell'immediato. Si evidenzia, tuttavia, **con finalità esclusivamente informative, senza carattere certificativo e impeditivo** al presente procedimento, che uno dei vani ubicati al piano secondo (soppalcato), e in particolare l'attuale camera secondaria, non rispetta i requisiti minimi di aeroilluminazione previsti dalla normativa vigente, in relazione alla superficie calpestabile di ciascun vano. Carenza, che potrebbe influire sull'idoneità all'uso abitativo continuativo di detto ambiente, soprattutto in relazione agli standard di benessere microclimatico richiesti<sup>1</sup>.

Per quanto riguarda i locali accessori, si segnala che **il magazzino e il locale adibito a deposito risultano ancora allo stato grezzo** e necessitano pertanto di **completamento e finitura** al fine di renderli funzionalmente idonei all'uso previsto e coerenti con le caratteristiche dell'immobile principale.

Inoltre, per l'unità abitativa staggita (*sub.17*) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**; per il **locale di deposito** (*sub.8*), invece, si evidenzia che lo stesso, così come previsto nel D.M. 26 giugno 2015<sup>2</sup>, *Allegato 1*, **rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione**<sup>3</sup> dell'A.P.E..

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>4</sup>, il

<sup>1</sup> Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (G.U. n. 190 del 18 luglio 1975);

<sup>2</sup> Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

<sup>3</sup> Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE

<sup>4</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>5</sup>, viene computata come la somma:

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

### ***CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI***

#### ***○ vani principali e accessori diretti***

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

#### ***○ pertinenze esclusive di ornamento***

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

#### ***○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:***

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

### ***SUPERFICI OMOGENEIZZATE***

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

#### **a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

*balconi, terrazzi e similari:*

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>;

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

- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

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

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

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche dei beni.**

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiti è riportato nella seguente tabella:

<b>abitazione - sub.17</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
<i>piano primo</i>					
ingresso/soggiorno	24,96	mq	1	24,96	mq
cucina	28,81	mq	1	28,81	mq
antibagno	5,04	mq	1	5,04	mq
bagno	4,04	mq	1	4,04	mq
vano scala interno	4,03	mq	1	4,03	mq
<b>superficie netta interna</b>		<b>66,88</b>	<b>mq</b>	<b>66,88</b>	<b>mq</b>
muratura interna	6,22	mq	1	6,22	mq
muratura esterna	19,3	mq	1	19,30	mq
<b>TOTALE - A1</b>		<b>92,40</b>	<b>mq</b>		
<i>piano secondo (soppalcato)</i>					
disimpegno	5,37	mq	1	5,37	mq
vano 1	9,17	mq	1	9,17	mq
vano 2	12,04	mq	1	12,04	mq
vano 3	17,76	mq	1	17,76	mq
cabina armadio	5,68	mq	1	5,68	mq
bagno	1,45	mq	1	1,45	mq
<b>superficie netta interna</b>		<b>51,47</b>	<b>mq</b>	<b>51,47</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,37	mq	1	2,37	mq
muratura esterna	21,18	mq	1	21,18	mq
<b>TOTALE - A2</b>		<b>75,02</b>	<b>mq</b>		
<b>superfici omogeneizzate</b>					
balcone	2,42	mq	-	-	-
nella misura del 30% fino a 25 mq		2,42	mq	0,3	0,73
nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq		0	mq	0,1	0,00
<b>TOTALE - A3</b>		<b>0,73</b>	<b>mq</b>		
<b>TOTALE A (A1 + A2 + A3)</b>		<b>168,15</b>	<b>mq</b>		
<b>magazzino e locale di deposito - sub. 8</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
vano	33,43	mq	0,5	16,72	mq
<b>superficie netta interna</b>		<b>33,43</b>	<b>mq</b>	<b>16,72</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0	mq	0,5	0,00	mq
muratura esterna	13,63	mq	0,5	6,82	mq
<b>TOTALE - B</b>		<b>23,53</b>	<b>mq</b>		
<b>TOTALE (A + B )</b>		<b>191,68</b>	<b>mq</b>		
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>					
<b>192</b>		<b>mq</b>			

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato****quesito 3**

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 accorpatis ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosiegno;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovraposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative ai beni staggiti con la planimetria correlata unicamente per l'abitazione, in quanto non risulta presentata quella per il magazzino e locale di deposito, nonché le visure storiche per immobile relative al terreno su cui l'intero fabbricato residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

**IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

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

**■ abitazione di tipo economico**

Foglio 5, Particella 166, Sub 17, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani

Indirizzo: **via Roma n.315, piano 1° e 2°**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (sub.4) e ballatoio esterno, a **sud** con via Roma e via Rossi, **est** con via Rossi e a **ovest** con via Roma;

Indirizzo: **via Roma n.248, piano T**

Confinante: a **nord** e a **est** con altra proprietà; a **sud** con altra u.i.u. e cortile interno; e a **ovest** con altra u.i.u;

**entrambi in ditta alla sig.ra:**

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS) (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS**

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

**I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore dell'esecutata (cfr. Allegati 05a).**

Dopo la trascrizione del pignoramento (18.10.2024 ai nn.50101/39406) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno).**

Tali identificativi catastali, per l'unità abitativa, sono derivanti dalla **VARIAZIONE del 10.07.2007**, pratica n. NA0544304 in atti da pari data, per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE, registr. n. 31129.1/2007 del **subalterno 12**; così **distinto all'impianto meccanografico del 30.06.1987**.

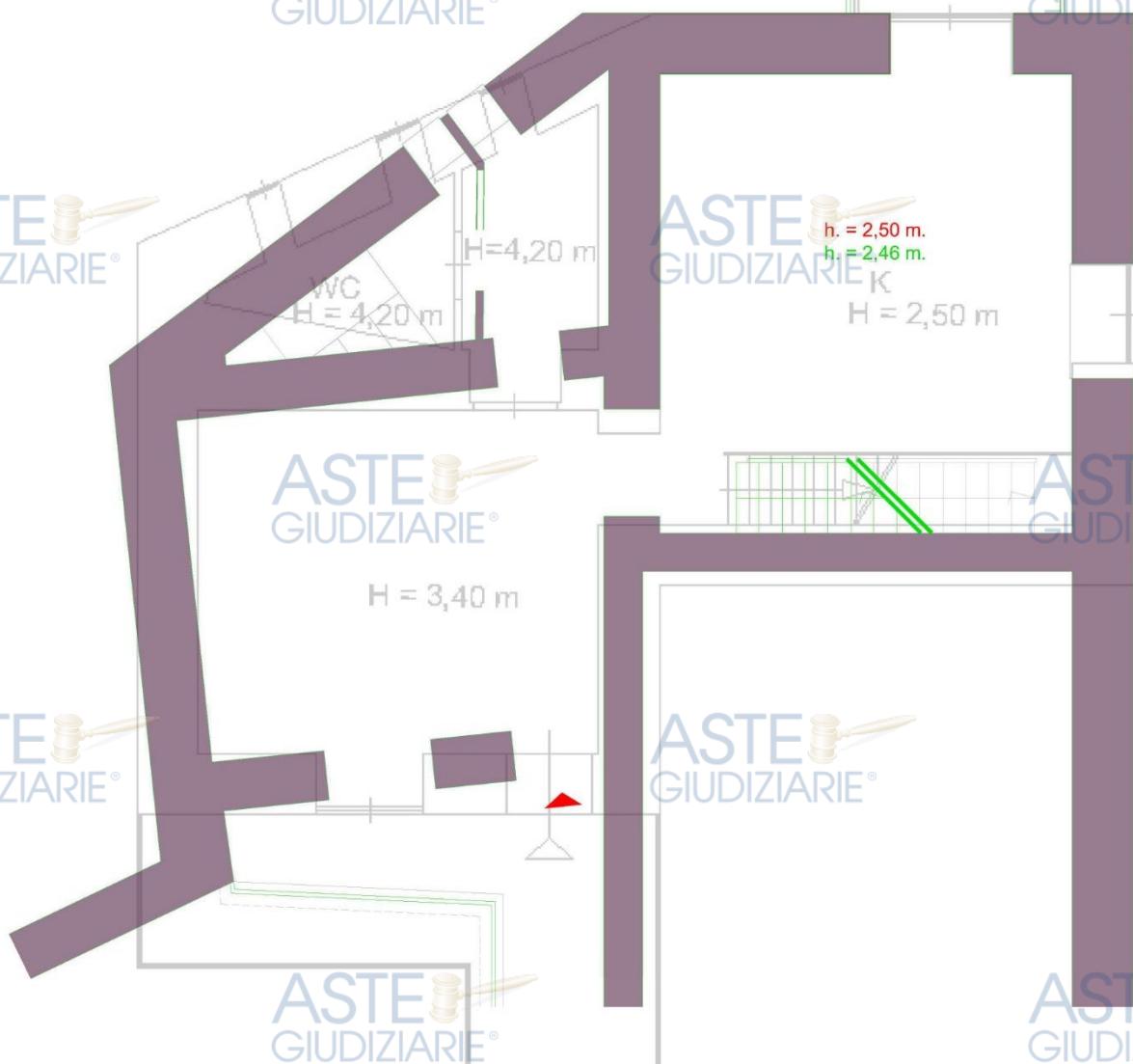
Il **magazzino e locale di deposito**, invece, risulta **così distinto dall'impianto meccanografico del 30.06.1987** (cfr. Allegati 02).

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale rinvenuta per l'unità abitativa (*sub. 17*), **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano le seguenti differenze, al *piano primo*:

- *la diversa rappresentazione/inclinazione delle murature perimetrali (lato est);*
- *la diversa altezza interna rilevata;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato (cfr. Allegato 12 - grafico 03):



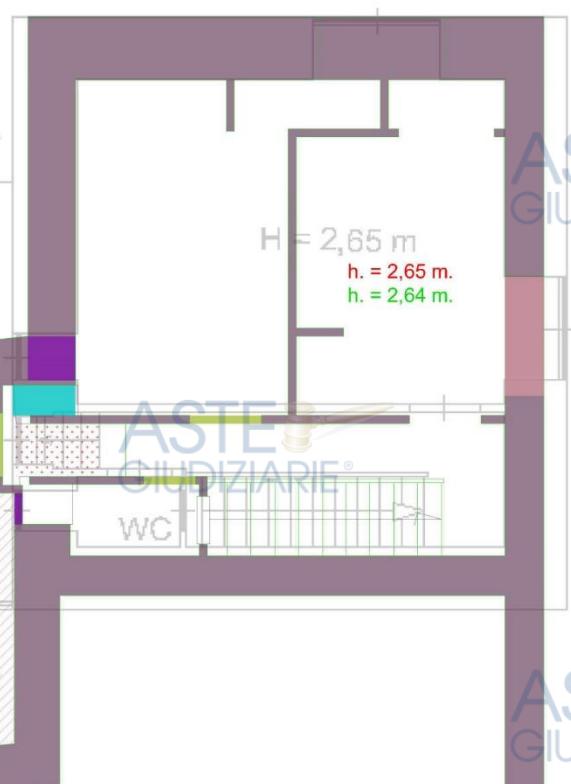
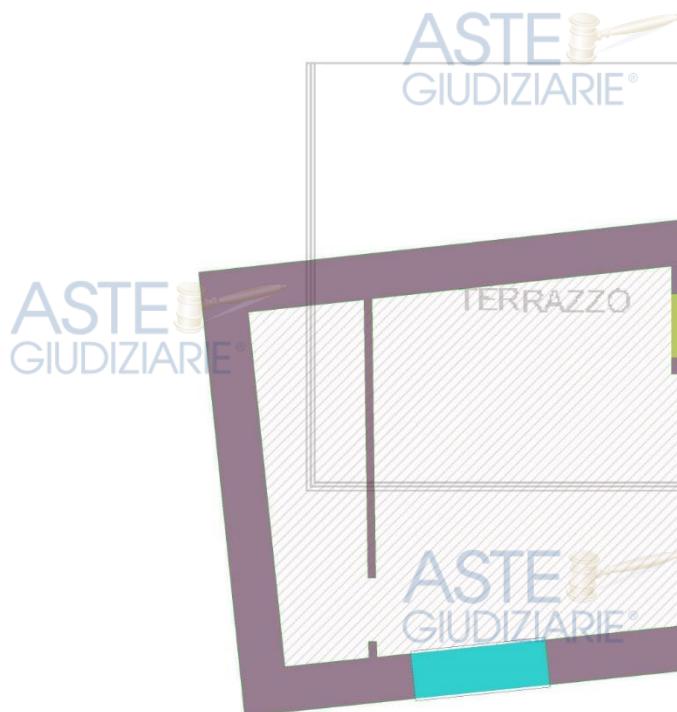
LEGENDA

MURATURA RILEVATA  
QUOTA RILEVATA QUOTA INDICATA

\_sovraposizione catastale - stato di fatto rilevato e planimetria rinvenuta – piano primo

relativamente al piano secondo (soppalcato), invece, si evidenzia (cfr. Allegato 12 – grafico 04):

- la diversa rappresentazione/inclinazione delle murature perimetrali (lato est);
- la diversa disposizione interna dei vani;
- l'apertura e/o differimento di alcune aperture interne (porte);
- l'apertura di nuovi vani finestra e la chiusura di altri;
- la diversa dimensione di alcune aperture (lumi);
- la diversa conformazione della scala di accesso all'allora terrazzo;
- la chiusura del terrazzo e la variazione della destinazione d'uso e numero dei vani;



**LEGENDA**

MURATURA RILEVATA
MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA
NUOVA APERTURA RILEVATA
APERTURA NON RILEVATA
DIVERSA DIMENSIONE APERTURA (LUME)

DIVERSO POSIZIONAMENTO/NUOVO VANO PORTA
QUOTA RILEVATA
QUOTA INDICATA
DIVERSA CONFORMAZIONE SCALA
CHIUSURA DEL TERRAZZO E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

\_sovraposizione catastale - stato di fatto rilevato e planimetria rinvenuta – piano secondo (soppalcato)

Relativamente al magazzino e locale di deposito (sub. 8), si fa rilevare che **non è stato possibile procedere alla sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto**, così come comunicato dall'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Napoli con nota datata 10.12.2024, **la planimetria risulta “non allegata” allo stato degli atti catastali** (cfr. Allegato 02).

Per quanto sopra rilevato, è necessario procedere per l'abitazione con una denuncia di variazione catastale e l'aggiornamento delle planimetrie catastali, ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di mille euro (€ 1.000,00), comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>6</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

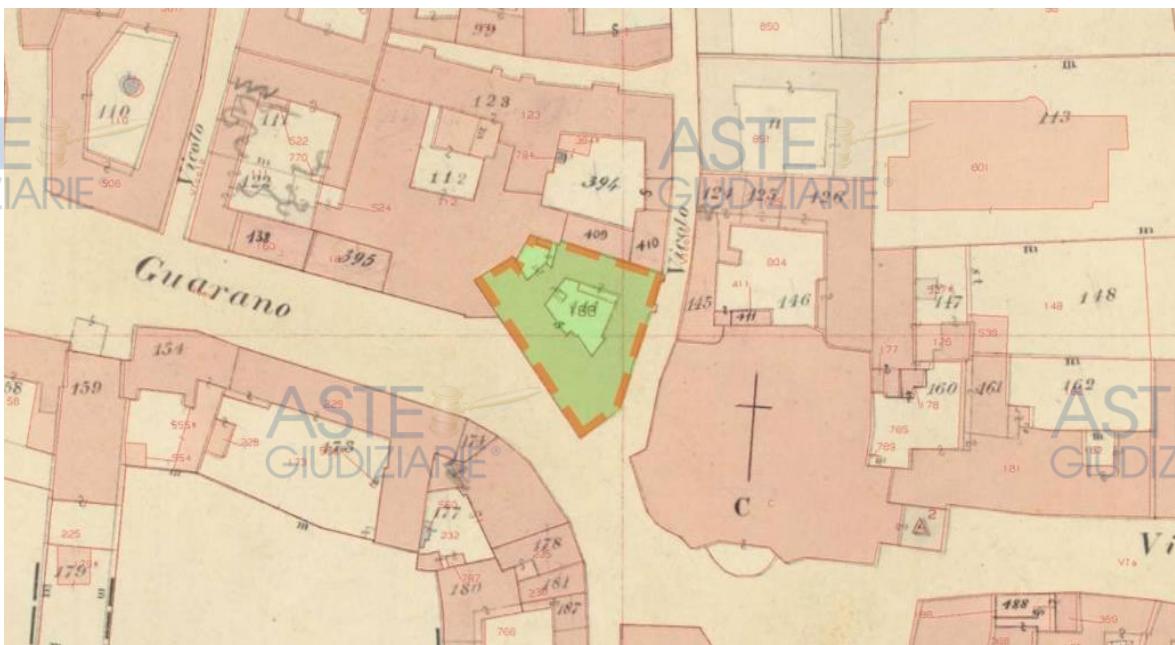
Mentre per il magazzino e locale di deposito, e così come da suddetta comunicazione, ai fini dell'aggiornamento della banca dati catastale, è necessario presentare un atto di aggiornamento tramite procedura Do.C.Fa telematica, soggetto anch'essi al pagamento dei tributi catastali previsti e allegando, così come da comunicato del detto ufficio, copia della comunicazione ricevuta, corredata del relativo timbro di protocollo, il tutto ad un costo puramente indicativo di millecinquecento euro (1.500,00 €).

#### STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero fabbricato, comprensivo dei beni oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA), come risulta censito al **Catasto Terreni al Foglio 5, particella 166**, con **qualità Ente Urbano e superficie complessiva di are 05 e centiare 16 (516 m<sup>2</sup>)**. La suddetta identificazione catastale è così distinta a far data dall'**impianto meccanografico del 22 novembre 1972** (cfr. Allegato 03). L'unica variazione catastale di rilievo intervenuta successivamente, e rilevante ai fini del presente procedimento, consiste in una **VARIAZIONE D'UFFICIO** del 27 maggio 1996, con registrazione negli atti in pari data al n. 32201.17/1996 che ha comportato la sostituzione della **particella originaria n. 144** con la nuova (e attuale) particella n. 166 (cfr. Allegato 03).

<sup>6</sup>Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto dei terreni (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.la 166 rientra nella consistenza originaria della particella 144, e così come di seguito rappresentata (cfr. Allegati 03).



in grigio – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni      in rosso – E.D.M. attuale

in verde – attuale p.la 166      - - - - - p.la catastale impianto 144

sovraposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

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.la \_\_\_\_\_ (ex p.la \_\_\_\_\_ 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 art. \_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2**: ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

## LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di **Melito di Napoli (NA)** all'attuale via Roma n. 315 e così distinte:

- **abitazione di tipo economico** al piano primo e secondo (soppalcato); composta da ingresso/soggiorno, cucina, antibagno, bagno oltre ad un **balcone** al piano primo, al secondo piano (soppalcato) da disimpegno, tre vani e un bagno; distinta al N.C.E.U. **foglio 5 particella 166 sub 17, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani**; confina **nord** con altra u.i.u.

(sub.4) e ballatoio esterno, a **sud** con via Roma e via Rossi, **est** con via Rossi e a **ovest** con via Roma;

- **magazzino e locale di deposito** al piano primo terra; composto da un unico vano di forma poligonale non regolare; distinto al N.C.E.U. **foglio 5 particella 166 sub 8, cat. C/2, classe 2, consistenza 35 mq**; confina a **nord** e a **est** con altra proprietà; a **sud** con altra u.i.u. e cortile interno; e a **ovest** con altra u.i.u;

con (...) ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (...).

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali disponibili ha evidenziato, per l'unità abitativa sub. 17, alcune differenze/difformità al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica degli elaborati rinvenuti. Al *piano primo* si rilevano variazioni nella configurazione/inclinazione delle murature perimetrali (lato est) e nell'altezza interna. Al *piano secondo (soppalcato)*, le difformità riguardano la disposizione interna dei vani, le aperture (sia interne che finestrate), la conformazione della scala (di accesso all'allora terrazzo), la chiusura del terrazzo e la conseguente modifica della sua destinazione d'uso e del numero dei vani.

Con riferimento, invece, al *magazzino e locale di deposito* (sub. 8), si segnala l'impossibilità di effettuare la sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato e la relativa planimetria catastale, in quanto quest'ultima, come comunicato dall'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Napoli con nota del 10 dicembre 2024, risulta non allegata agli atti catastali.

L'ente urbano su cui insiste l'intero fabbricato censito al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 5 p.lla 166, ricade in **zona omogenea 'A – Vecchio Centro Urbano'**, del vigente P.R.G., disciplinata dalle N.T.A. (pp. 3-5) con destinazione prevalente alla conservazione del tessuto edilizio storico. L'edificio, di cui fanno parte i beni oggetto di vendita, risulta realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e, con ogni probabilità, già prima della Legge Urbanistica del 1942. La sua presenza è documentata nella mappa catastale d'impianto di fine Ottocento, dove appare con sagoma e superficie corrispondenti a quelle attuali (ex particella n. 144). Ulteriore conferma dell'epoca di costruzione si trae dalla data 1897 incisa al piede del portale d'ingresso. Dal confronto tra lo stato attuale e la prima planimetria catastale dell'abitazione risalente al 1939, si evidenziano modifiche successive, tra cui si evidenzia la sopraelevazione di parte dell'u.i., l'aumento della volumetria, la modifica dei prospetti Interni e esterni), la diversa configurazione

interna e la variazione dell'altezza utile. **Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità e né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 100.000,00 (centomila euro)**

\*\*\*\*\*

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

**quesito 5**

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), **atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;**
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

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

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 18.10.2024 nn.50101/39406) sono stati individuati i seguenti titoli; alla debitrice esecutata sig. *MARRONE Teresa* i beni sono pervenuti in virtù di:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **17.01.2008**, rep. n. 22273 e raccolta n. 7657, trascritto il **18.01.2008** ai nn. 3288/2160, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** acquista dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (PA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** il diritto di **piena proprietà** dell'*(...) appartamento posto al primo piano, con ingresso di fronte salendo le scale, composto da cinque vani catastali (...) (...) riportato nel catasto fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 5, particella 166, subalterno 17, categoria A/3, classe 2, vani 5 (...) e (...) locale cantinola di pertinenza posto al piano terra, esteso mq 35 (trentacinque), con ingresso a sinistra entrando nell'androne del fabbricato (...) (...) riportato nel catasto fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 5, particella 166, subalterno 8, categoria C/2, classe 2 (...)* (cfr. Allegato 05a);

ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS** i detti beni sono pervenuti in virtù di:

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **03.08.2007**, rep. n.8122 e raccolta n.4839, trascritto il **07.08.2007** ai nn. 58971/29825, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (PA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** acquistano, in regime di comunione legale per la quota di 1/2 ciascuno, dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**

**OMISSIS OMISSIS**), anch'essi in regime di comunione legale per la quota di 1/2 ciascuno, il **diritto di piena proprietà** dell'(...) a) *appartamento posto al piano primo, con ingresso di fronte salendo le scale, composto da cinque vani catastali, confinante con Via Roma, con Vico Rossi e con proprietà di terzi, riportato al catasto fabbricati al foglio 5 particella 66 sub. 17 Via Roma n. 315 piano 1 – 2 (...)* e (...) b) *locale cantinola di pertinenza, posto al piano terra, esteso mq. trentacinque, con ingresso a sinistra entrando dall'androne del fabbricato, confinante con androne, con cortile e con proprietà di terzi, riportato al catasto fabbricati al foglio 5 particella 166 sub. 8 Via Roma n. 248 piano T (...)* (cfr. Allegato 05b);

relativamente alla detta formalità vi è **ATTO DI RETTIFICA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **OMISSIS**, rep. n. 8368 e raccolta n. 5017, trascritto il **17.12.2007** ai nn. 81340/43228, con il quale (...) si rettifica l'indicazione della particella catastale erroneamente indicata come particella 66 e non 166 (centosessantasei) come in realtà andava indicato. (...) (cfr. Allegato 05b);

ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, i detti beni sono pervenuti in virtù di:

**3. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **21.01.1998**, rep. n.31716 e raccolta n.3791, registrato a Napoli (NA) il 29.01.1998 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il **22.01.1998** ai nn. 1968/1585, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS;** c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), coniugati in comunione legale, **acquistano** dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), la piena proprietà** dell'(...) appartamento ubicato al piano primo, con ingresso di fronte salendo le scale, composto di due vani ed accessori. (...) distinto alla (...) partita 567, foglio 5, mappale 166 sub. 12, Via Roma n. 248, p. 1, cat. A/4 (...) con (...) Annesso locale di deposito al piano terra di catastali metri quadrati trentacinque con ingresso a sinistra entrando dall'androne del fabbricato. (...) distinto alla (...) partita 567, foglio 5, mappale 166 sub. 8, Via Roma n. 248, p. T, cat. C/2 (...) (cfr. Allegato 05c);

**Il suddetto atto costituisce il primo titolo inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovraposizione 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 obblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

• la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);  
in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; • concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

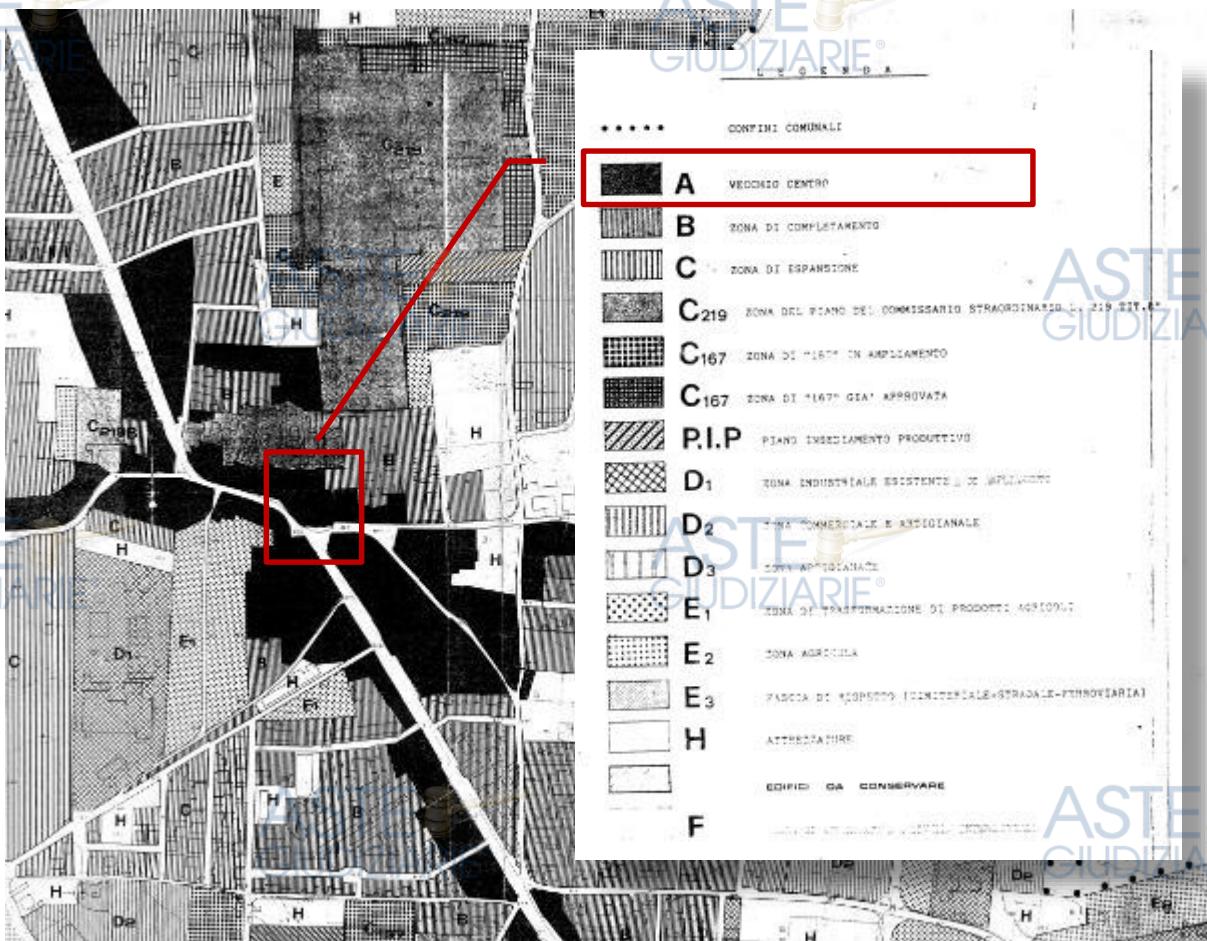
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

Come è evidente dalla Tavola n. 6 – Zonizzazione allegata al vigente **Piano Regolatore Generale** (P.R.G.)<sup>7</sup> del Comune di Melito di Napoli, si rileva che l'intero fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente procedimento ricade all'interno della **zona omogenea classificata "A – Vecchio Centro Urbano"**. Tale classificazione urbanistica è disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), in particolare alle pagine 3, 4 e 5, nelle quali sono stabiliti i criteri di tutela, gli indici urbanistici e le modalità di intervento edilizio applicabili a detta zona. La zona "A" è generalmente (anche in questo caso) destinata alla conservazione del tessuto edilizio storico, con particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche architettoniche originarie e alla compatibilità degli interventi con il contesto urbano consolidato (cfr. Allegato 06a):

<sup>7</sup> adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04.05.1985 e approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Prov.le n.12 del 06.10.1987;



stralcio TAV. 6 – zonizzazione del Piano Regolatore Generale vigente

Dalle indagini effettuate dall’Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 23.12.2024 e successivo sollecito del 08.04.2025, prot. n. 9549 del 08.04.2025 (cfr. Allegato 06b), risulta che l’**intero fabbricato** di cui sono parte integrante i beni **de quo è stato realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi e in epoca remota**; per i beni oggetto di procedimenti, ugualmente, **non risultano rilasciati successivamente provvedimenti autorizzativi di alcun genere**. In particolare, non si rinviene traccia di autorizzazioni sanitarie, licenze edilizie, concessioni edilizie, concessioni edilizie in sanatoria o permessi di costruire, né in capo all’attuale debitrice esecutata, né ai suoi danti causa; e così come comunicato in sede di accesso presso l’ente (cfr. Allegato 06c).

In merito, invece, a tutto quant’altro richiesto all’Ufficio Tecnico Comunale al solo fine di acquisire quante più informazioni atte allo svolgimento dell’incarico ricevuto e quindi per il bene adempiere all’incarico ricevuto (ovvero di specificare se lo stesso è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 - attraverso carte storiche

comunali, ecc.; se dalle risultanze risulti edificato nel periodo compreso tra il 1942 e il 1° settembre 1967 e di specificare se lo stesso è stato edificato nel centro urbano o al di fuori del centro urbano; esistenza del certificato di abitabilità/agibilità; esistenza di eventuali provvedimenti relativi al fabbricato e/o immobili staggiti (per es. ordinanze di demolizioni o di ripristino, etc..); se gli immobili (intero fabbricato e/o beni staggiti e sopra indicati) sono riconosciuti beni d'interesse artistico o storico; se gli immobili (intero fabbricato e/o beni staggiti e sopra indicati) sono appartenenti al patrimonio disponibile/indisponibile o se inalienabile), ecc., l'esperto stimatore fa rilevare che nonostante la suddetta istanza di accesso atti e relativo sollecito, i seguenti accessi presso l'ufficio stesso, il pagamento dei diritti per tutto quanto richiesto, nonché i solleciti effettuati per le vie brevi, nessuna altra comunicazione/attestazione scritta è stata inoltrata allo scrivente. Pertanto, a seguito di istanza di proroga regolarmente depositata e preso atto che nonostante sia trascorso un periodo ampiamente congruo per il deposito dell'elaborato peritale, lo scrivente deposita la presente relazione carente di quant'altro richiesto all'ente stesso e rimanda al G.E. per gli eventuali provvedimenti previsti (cfr. Allegato 06b).

Per quanto concerne l'epoca di costruzione dell'intero fabbricato, si chiarisce che non è stato possibile individuare una datazione certa sulla base della documentazione attualmente reperita. Tuttavia, sulla scorta di elementi documentali e catastali, può affermarsi con ragionevole certezza che l'edificio sia stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della legge n. 765/1967<sup>8</sup>, e, con ogni probabilità, precedentemente anche all'entrata in vigore della Legge Urbanistica Statale n. 1150 del 17 agosto 1942. A supporto di tale ipotesi, si segnala che l'esistenza del fabbricato, e quindi anche dei beni oggetto di procedimento, risulta già documentata nell'ambito dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana effettuato ai sensi del Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939, n. 652. In particolare, la planimetria dell'unità immobiliare (appartamento) nel suo stato originario (ex sub. 12 e ora sub. 17) venne denunciata in data 28 dicembre 1939, in ditta al sig. **OMISSIONIS** fu **OMISSIONIS**, così come riscontrato sul talloncino di riscontro della scheda catastale n. 14711719 (cfr. Allegato 02). Inoltre, dall'analisi della mappa catastale d'impianto del Catasto Terreni, risalente alla fine

<sup>8</sup> Legge 6 agosto 1967, n.765 – Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 (cosiddetta "legge ponte");

del XIX secolo, si evince chiaramente che il fabbricato risultava già esistente all'epoca della redazione della mappa catastale. Lo stesso era rappresentato con identica sagoma e superficie planimetrica rispetto alla situazione attuale, sebbene fosse identificato con una diversa numerazione catastale, ovvero la particella n. 144 (cfr. Allegato 03). Ulteriore elemento di conferma è rappresentato dalla data del 1897 incisa alla base del portale d'ingresso principale, la quale costituisce un indicatore significativo dell'epoca di costruzione o, comunque, di un eventuale intervento di ristrutturazione dell'edificio.

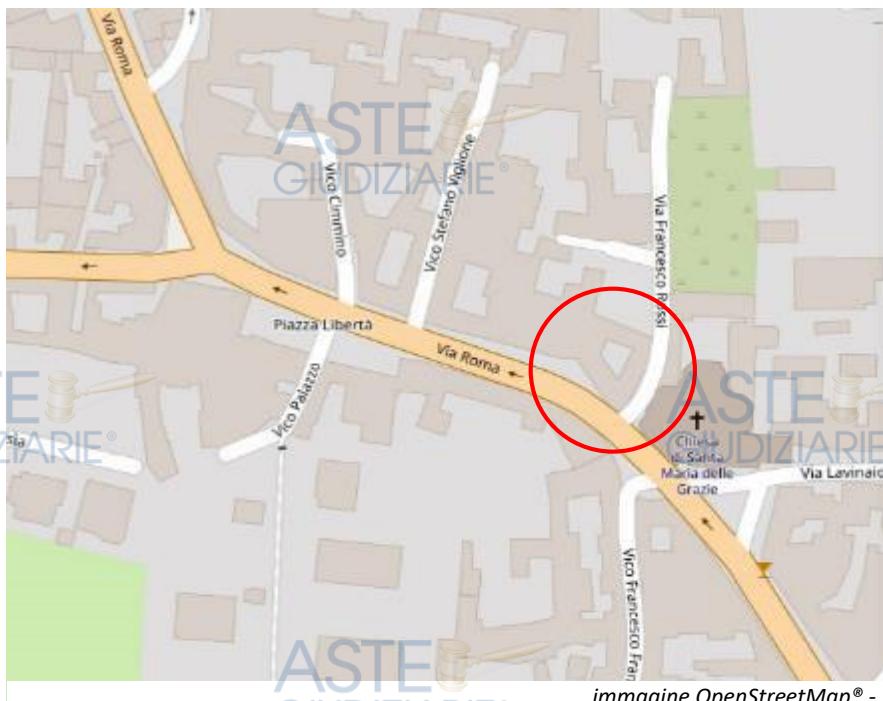
L'intero fabbricato, e quindi i beni *de quo*, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposte alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42<sup>9</sup> del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica** (con esclusione per le aree tutelate per legge – art.142, del citato decreto – per le quali l'U.T.C. non ha fornito alcuna informazione); come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, prot. n.9341-P del 23.04.2025 (cfr. Allegato 06d). Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea (SITAP)<sup>10</sup>* del Ministero della Cultura (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) dal quale si evince<sup>11</sup> che i beni *de quo* non risultano

<sup>9</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

<sup>10</sup> Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

<sup>11</sup> In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto cognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

sottoposto ai vincoli del D. Lgs n.42<sup>12</sup> del 22 gennaio 2004 c.d. “decretati” (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. “ope legis” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M):



*\_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura*

Vincoli D.Lgs.42/2004  
c.d. “decretati”  
[artt.136, 157, 142 c. 1 lett. M]

#### Introduzione

- VINCOLI
- Vincoli ex artt. 136 e 157:
- STATALI
- Vincoli ex artt. 136 e 157:
- REGIONALI
- Vincoli ex art. 142 c. 1
- LETT. M

Vincoli D.lgs. 42/2004  
c.d. “ope legis”  
[art. 142 c. 1, esc. lett. E, H, M]

#### Introduzione

- Aree di rispetto coste e corpi idrici
- Montagne oltre 1600 o 1200 metri
- Parchi
- Boschi
- Zone umide
- Zone vulcaniche

Infine, per l’unità abitativa *de quo non è stato rinvenuto l’attestato di prestazione energetica* (A.P.E.), mentre per il magazzino e locale di deposito rientra tra i casi di esclusione<sup>13</sup> dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. indicati nel D.M. 26 giugno 2015<sup>14</sup>.

### ANALISI DIFFOMITA’ RISCONTATE

È opportuno premettere che l’analisi delle eventuali differenze/difformità edilizie e, conseguentemente, della conformità dell’immobile rispetto alle previsioni contenute nell’ultimo titolo autorizzativo rilasciato, può essere effettuata esclusivamente con riferimento ai beni oggetto di esecuzione.

Alla luce di quanto premesso, si precisa che, per la valutazione della regolarità urbanistica dell’edificio in questione, occorre considerare che lo stesso risulta edificato in un’epoca in cui non era previsto l’obbligo di acquisizione di un titolo

<sup>12</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

<sup>13</sup> Appendice A – Casi di esclusione dall’obbligo di dotazione dell’APE, lettera d;

<sup>14</sup> D.M. 26 giugno 2015 – Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

abilitativo edilizio. Pertanto, l'analisi della legittimità urbanistico e edilizia deve essere condotta in conformità a quanto stabilito dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, recante "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili". Difatti, il comma 1-bis chiarisce che (...) *Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.* Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi.** (...).

In tale contesto, quindi, assume particolare rilievo la planimetria catastale storica, con specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. A tal proposito, si segnala la presenza agli atti della prima planimetria catastale disponibile, corrispondente all'elaborato di primo impianto, datata 28 dicembre 1939 (scheda catastale n. 14711719) (cfr. Allegato 02).

A prescindere dalle differenze/difformità attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso, si evidenziano per l'unità abitativa oggetto di esecuzione (cfr. Allegato 12 – grafico 05);

- a. la diversa rappresentazione/inclinazione delle murature perimetrali (lato est);
- b. la realizzazione del tramezzo divisorio nel bagno e la variazione del vano finestra;
- c. l'apertura del nuovo vano di accesso all'u.i. dal ballatoio esterno;
- d. il differimento del vano portafinestra di passaggio sul ballatoio esterno;
- e. la diversa conformazione e/o maggiore superficie utile del balcone;
- f. la realizzazione di nuova superficie utile interna soppalcata (attuali disimpegno, camere secondarie e bagno);
- g. la realizzazione della scala di accesso al piano superiore;
- h. la realizzazione della nuova volumetria realizzata (attuale camera padronale);
- i. la diversa altezza interna rilevata;

il tutto come meglio di seguito rappresentato:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LEGENDA

MURATURA RILEVATA

NUOVA APERTURA RILAVATA

NUOVA SUPERFICE SOPPALCATA

QUOTA RILEVATA

QUOTA INDICATA

DIVERSO POSIZIONAMENTO APERTURA

DIVERSA CONFORMAZIONE BALCONE

NUOVO VANO SCALA INTERNO RILEVATO

NUOVA VOLUMETRIA REALIZZATA

\_sovraposizione urbanistica - stato di fatto rilevato e planimetria catastale di impianto rinvenuta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla luce di quanto precedentemente esposto e delle risultanze emerse, si evidenzia che, rispetto alla sua configurazione originaria riportata nella planimetria catastale di impianto del 1939, l'unità abitativa oggetto di valutazione nel tempo è stata oggetto di modifiche. In particolare, queste sono consistite nella sopraelevazione effettuata sul terrazzo, con conseguente ampliamento volumetrico, nella realizzazione del piano soppalcato, collegati con la scala interna, nonché nelle modifiche esterne di prospetto sia sul fronte strada, con l'ampliamento del balcone, che sul lato interno. Considerando le informazioni catastali, tali opere risalgono molto probabilmente al 2007 (e/o a data antecedente), ovvero al momento dell'aggiornamento della planimetria catastale, così come indicato in visura (VARIAZIONE del 10/07/2007 Pratica n. NA0544304 in atti dal 10/07/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 31129.1/2007)). Visto l'esito negativo delle indagini effettuate, tali opere sono state evidentemente realizzate senza titoli autorizzativi.

Per la regolarizzazione delle difformità evidenziate occorre procedere con l'**accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità**, ai sensi dell'art.36<sup>15</sup> del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>16</sup>, ovvero verificandone la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione delle opere e a quello della presentazione della domanda (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*). Qualora sia verificata la doppia conformità, è previsto il rilascio del titolo edilizio in sanatoria e, così come disposto dal comma 2 dello stesso articolo, al pagamento a titolo di oblazione (...) *del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista*

<sup>15</sup> art.36-bis (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali;

<sup>16</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

dall'articolo 16. (...) e degli oneri/diritti all'ente comunale. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria (es. autorizzazione sismica in sanatoria, parere della soprintendenza archeologica, ecc.) la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il quale, così come disposto dal comma 3 dello stesso articolo, (...) si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. (...). Poiché le modifiche hanno interessato anche la struttura, il rilascio della sanatoria è subordinata all'Autorizzazione sismica in sanatoria.

Qualora non fosse possibile la regolarizzazione delle difformità, il bene diventa assoggettabile ai provvedimenti di demolizione - ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art.31<sup>17</sup>. In tal caso, quindi, occorre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'esecuzione degli interventi (*status quo ante*), mediante l'esecuzione di tutte le attività necessarie, comprese quelle eventualmente finalizzate al rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza statica, impiantistica e funzionale. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa urbanistica ed edilizia applicabile, con l'eventuale coinvolgimento di professionisti abilitati, dove richiesto, al fine di garantire il corretto e conforme ripristino delle condizioni originarie dell'immobile.

A seguito dell'eventuale regolarizzazione e/o ripristino di tutto quanto sopra rilevato, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>18</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...) a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina

<sup>17</sup> art.31 (L) – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

<sup>18</sup> art.24 (L) Agibilità;

vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del d.lgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Considerata, però, la natura delle opere indicate, **senza pretesa di esaustività o valenza certificata** e quindi a mero parere dello scrivente, tali difformità **non possono essere regolarizzate** in considerazione di quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale, che non consente ampliamenti volumetrici e modifiche di prospetto. Difatti, (...) Tutta la zona A ad esclusione della Chiesa parrocchiale S.M. delle Grazie e degli edifici vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n° 1089, potrà essere sottoposta a interventi preventivo con piano di recupero ai sensi e nei modi del Titolo IV della legge n° 457 del 5.8.1978. (...); (...) gli edifici di discreto valore ambientale prospicienti su Via Roma (vedi tavola n°6/3) posso essere interamente ristrutturati con un aumento max di volume pari al 15% della volumetria esistente per risanamento igienico-sanitario, mantenendo inalterati i fronti prospettanti su strade l'altezza preesistente e il numero dei piani del corpo di fabbrica prospiciente sulla Via Roma; (...) e (...) Sono consentite operazioni di ristrutturazione edilizia per adeguamento funzionale e risanamento entro i limiti della volumetria esistente, secondo le prescrizioni metriche (distanze, altezze) previste dalla normativa per i piani di recupero. (...). Analogamente, e sempre secondo la valutazione dello scrivente, non risulta suscettibile di regolarizzazione neppure il soppalco realizzato, in quanto le altezze interne risultanti dalla sua realizzazione si pongono al di sotto dei limiti minimi stabiliti dalla normativa vigente in materia di abitabilità, e trattandosi di una difformità che incide soprattutto sui requisiti igienico-sanitari e sulle condizioni minime di salubrità degli ambienti, la stessa non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, né risulta compatibile con la disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis<sup>19</sup> del medesimo testo normativo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e unicamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di

<sup>19</sup> art.34-bis (L) – Tolleranze costruttive;

**esecuzione, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è possibile definire con esattezza l'esito dell'istruttoria amministrativa né quantificare in modo analitico i costi da detrarre. Tali costi risultano infatti variabili in funzione di una molteplicità di fattori, tra cui: le specifiche pratiche urbanistiche e/o edilizie da predisporre e presentare, le richieste economiche avanzate dai singoli professionisti eventualmente coinvolti, l'entità e la natura delle eventuali opere necessarie al completo ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'intervento eseguito sull'intero piano secondo (soppalco), nonché gli eventuali adempimenti ulteriori richiesti per garantire la conformità urbanistico-edilizia dell'unità abitativa. Inoltre, non può escludersi l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale possa rigettare l'istanza presentata di sanatoria, con conseguente adozione di provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela. Pertanto, considerate tali incertezze e variabilità, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.**

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo per notar Giuseppe Grosso del 03.08.2007 rep. n.8123 e raccolta n. 4840, trascritto il 07.08.2007 ai nn.37153/4322*) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti e oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>20</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>21</sup> del 1985 o dall'art. 46<sup>22</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>23</sup> del 2001** (già art. 17<sup>24</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso alcuni uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita

<sup>20</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>21</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>22</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>23</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>24</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

della sofferenza e quindi del preceitto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 28.09.2023 (notifica dell'atto di preceitto) e del 03.10.2024 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento dell'accesso presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è stato constatato che i beni risultavano **occupati e in uso dalla debitrice esecutata**, la quale vi dimorava unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 01, 07).

\*\*\*\*\*

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;  
verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- b) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- c) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- d) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- e) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sui beni de quo risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

**SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**NESSUNO**

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

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **03.10.2024**, rep. n.8732, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **18.10.2024** ai nn.50101/39406, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore di OMISSIS OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (TV)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di proprietà per la quota 1/1 delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 5 particella 166, sub 17** (categoria A/3, piano 1-2) e **sub 8**, (categoria C/2, piano T) (cfr. Allegato 08a);  
**la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.428/2024;**

## B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo

**ipotecario** (ipoteca totale di € 180.000,00 su con capitale di € 100.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **03.08.2007**, rep. n.8123 e raccolta n.4840, iscritta il **07.08.2007** ai nn.58972/19171; **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (PA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di **OMISSIS OMISSIS SPA** (con sede in **OMISSIS (MI)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 5 particella 66, sub 17** (categoria A/3, piano 1-2) e **particella 166, sub 8**, (categoria C/2, piano T) (cfr. Allegato 08b);

relativamente alla detta formalità vi è **rettifica** per notar **OMISSIS OMISSIS** del 18.07.2023, rep. n. 15240 e raccolta n. 9809, **iscritta il 19.07.2023** ai nn. 37153/4322; rettifica effettuata in quanto il notaio ha accertato che (...) per mero errore materiale, e fatta salva l'esattezza dei confini e della consistenza dei beni innanzi descritti, per i dati catastali, il predetto bene descritto alla lettera a), è stato identificato con la particella catastale "66" anziché "166"; - che, ai sensi dell'art. 59 bis della legge 16 febbraio 1913 n. 89, come modificato dal dlgs. 2 luglio 2010 n.ro 110, ai fini della esecuzione della corretta pubblicità, intendo io notaio rettificare il predetto atto pubblico, limitatamente alla corretta indicazione della particella catastale sopra indicata; ciò premesso ai sensi e per gli effetti delle richiamate norme di legge, con il presente atto io notaio rettifico: - l'atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca, ai sensi del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601, a mio rogito, del giorno 3 agosto 2007, citato nella premessa, nel senso che la particella catastale corretta è la 166. dichiaro che detto immobile e' oggi riportato nel catasto fabbricati di Melito di Napoli con i seguenti dati catastali: ---- foglio 5 particella 166 sub 17 via Roma n. 315 piano 1-2 categoria a/3 (...) (cfr. Allegato 08b);

## DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente quesito 3, e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle rispettive planimetrie rinvenute, si evidenzia per l'appartamento, in linea generale, in una diversa altezza interna rilevata al piano primo, le modifiche nella distribuzione interna degli ambienti, con la realizzazione di nuove aperture e il diverso

posizionamento o l'eliminazione di vani porta preesistenti. Al piano secondo (soppalcato), invece, sono stati rilevati l'apertura e la chiusura di vani finestra, la variazione delle dimensioni di alcune luci, la modifica della conformazione della rampa di accesso al terrazzo originario, la chiusura di quest'ultimo con conseguente cambio di destinazione d'uso, nonché la realizzazione ex novo di un terrazzo di copertura. In riferimento al *magazzino e locale di deposito*, si segnala che non è stato possibile effettuare la sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la relativa planimetria catastale, in quanto, come comunicato con nota dell'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, agli atti catastali non risulta allegata alcuna planimetria dell'unità immobiliare in oggetto.

Sarà necessario, quindi, per l'unità abitativa procedere con la denuncia di variazione catastale e l'aggiornamento della relativa planimetria mediante presentazione della procedura Do.C.Fa., con un costo indicativo di circa € 1.000,00, comprensivo di onorario tecnico e tributi catastali. Per il magazzino e locale di deposito, in assenza di planimetria catastale agli atti, è parimenti necessario presentare un atto di aggiornamento tramite procedura Do.C.Fa. telematica, per un costo stimato in circa € 1.500,00, inclusivo di onorario professionale e tributi.

#### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al quesito 6, e al quale ci si rimanda integralmente, si precisa che la valutazione della regolarità urbanistica dell'edificio di cui sono parte integrante i beni oggetto di procedimento deve tenere conto del fatto che lo stesso risulta edificato in un periodo antecedente all'introduzione dell'obbligo di acquisizione di un titolo abilitativo edilizio. Pertanto, la verifica delle difformità urbanistiche è stata effettuato ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, relativa alla documentazione amministrativa e allo stato legittimo degli immobili. Le difformità riscontrate, riguardano diversi aspetti dell'abitazione, tra cui si segnalano la sopraelevazione di parte della stessa, con conseguente aumento della superficie utile interna, nonché un incremento della volumetria determinato dalla chiusura del terrazzo sovrastante l'attuale zona ingresso-soggiorno. Ulteriori modifiche hanno interessato i prospetti esterni, la distribuzione interna di alcuni vani e l'altezza interna dei locali.

\*\*\*\*\*

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

quesito 9

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

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>25</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che i beni **de quo non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affiancamento da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affiancamento del bene, l'esperto sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03), risulta che l'area su cui ricadono i beni oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici**.

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

<sup>25</sup> Il portale OpenDemario è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

I beni de quo e oggetto di stima **non fanno parte di un Condominio**, e pertanto non vi sono spese fisse di gestione. Le spese ordinarie (luce scala, ecc.) vengono ripartite in maniera bonaria tra le singole unità immobiliari occupate, così come comunicato in sede di accesso dalla debitrice esecutata (cfr. Allegato 01).

\*\*\*\*\*

quesito 12

**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 precise 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 cespote pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote 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 PUÒ LIMITARSI A FAR RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolte.

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 cespote 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.

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione<sup>26</sup>(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o per capitalizzazione del reddito). L'applicazione dei procedimenti *sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o

<sup>26</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

*reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato<sup>27</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima monoparametrica che (...) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>28</sup> (...).* La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il M.C.A. (Market Comparison Approach). Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>29</sup>.

#### **ANALISI DEI VALORI DI MERCATO**

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/3 (*abitazioni di tipo economico*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2024 (cfr. Allegato 10a). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di settecentodieci euro per metro quadrato (710 €/m<sup>2</sup>) e millecento euro per metro

<sup>27</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>28</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

<sup>29</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

quadrato (1.100 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **novecentocinque euro per metro quadrato (905 €/m<sup>2</sup>)**, per le *Abitazioni di tipo economico*:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MELITO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centro/VCENTRO: VIA ANTONIA

Codice di zona: 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1100
------------------------------	---------	-----	------

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1100	L	2,4	3,7	L
Box	NORMALE	650	1000	L	2,7	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1850	L	3,1	5,5	L

\_valori Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. – anno 2024 – semestre 2

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

- Mercato-Immobiliare ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web [www.Casa.it](http://www.Casa.it), indica con riferimento all'intero Comune e per la tipologia degli appartamenti un valore unitario medio di **1.185 €/m<sup>2</sup>**, generalmente compreso tra **745 €/m<sup>2</sup>** e **1.560 €/m<sup>2</sup>**. Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Melito di Napoli mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,24%). È possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **case semindipendenti**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi, mentre la tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **case indipendenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 8% negli ultimi 3 mesi (cfr. Allegato 10b);
- Immobiliare.it ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **milletrecentocinquantotto euro per metro quadrato (1.358 €/m<sup>2</sup>)**; con valori generalmente compresi tra **650 €/m<sup>2</sup>** e **1.750 €/m<sup>2</sup>** (cfr. Allegato 10c);
- Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra settecentoventuno euro per metro quadrato (721 €/m<sup>2</sup>) e milleottantasei

euro per metro quadrato (1.086 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **novecentoquattro euro per metro quadrato (904 €/m<sup>2</sup>)**, per abitazioni *in stabili di qualità inferiore alla media di zona* (cfr. Allegato 10d).

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di *Consultazione dei valori immobiliari dichiarati* messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.,), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a duecento metri (200) rispetto alla localizzazione degli immobili oggetto di perizia, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio duemila ventitré (2023) e dicembre duemila ventiquattro (2024), ultimo mese disponibile al momento della consultazione. Sono stati individuati complessivamente diciotto (18) atti di compravendita, dei quali, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono stati ritenuti pertinenti e utilizzabili ai fini comparativi n. 7 transazioni, di seguito analiticamente riportate:

TRANSAZIONI				
DATA	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
GENNAIO 2023	appartamento A2 162 mq + box C6 24 mq	186	170.000,00 €	<b>914 €</b>
MARZO 2023	appartamento A3 76 mq	76	47.500,00 €	<b>625 €</b>
LUGLIO 2023	appartamento A3 13 mq	13	20.000,00 €	<b>1.538 €</b>
NOVEMBRE 2023	appartamento A2 145 mq	145	170.000,00 €	<b>1.172 €</b>
GENNAIO 2024	appartamento A3 112 mq	112	55.000,00 €	<b>491 €</b>
APRILE 2024	appartamento A3 90 mq	90	160.000,00 €	<b>1.778 €</b>
MAGGIO 2024	appartamento A4 143 mq + magazzino C2 21 mq	164	110.000,00 €	<b>671 €</b>

Per concludere, al fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte anche indagini in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Dall'analisi del contesto di ubicazione dei beni staggiti, caratterizzato da fabbricati anche della stessa tipologia di quello di cui sono parte integrante i beni *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 500 €/m<sup>2</sup> ai 1.500 €/m<sup>2</sup>, in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **novecentocinque euro a metro quadrato (905 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento alle *abitazioni di tipo economico* in uno stato manutentivo *normale*.

#### 12.2 - calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliari *de quo* è pari a centonovantuno virgola sessantotto metri quadrati (191,68 m<sup>2</sup>), arrotondabili per comodità di calcolo a **centonovantadue metri quadrati (192 m<sup>2</sup>)**.

#### 12.3 - stima dei beni

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

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **novecentocinque euro a metro quadrato (905 €/m<sup>2</sup>)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e

adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 1,10** (ubicazione): i beni sono collocati in centro storico, a poca distanza dal municipio cittadino e collocati sulla via principale S.S. 7 bis (via Roma);

**K<sub>2</sub> = 1,00** (*stato di manutenzione e finiture*): l'abitazione si presenta (a vista) in buone condizioni di manutenzione, non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria mentre il magazzino/deposito è allo stato grezzo privo di finiture;

**K<sub>3</sub> = 0,95** (*impianti*): l'unità immobiliare è provvista di impianti da ordinare e adeguare; il magazzino/locale di deposito, invece, è sprovvisto di impiantistica ad eccezione della presenza di una sola lampadina collegata tramite un filo volante per la luce artificiale interna.

**K<sub>4</sub> = 0,90** (*disponibilità di parcheggio*): l'unità immobiliare è sprovvista di posto auto.

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,00 * 0,95 * 0,90 = 0,9405 = \mathbf{0,94}$$

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

$$905 \text{ €/m}^2 * 0,94 = 850,70 \text{ €/m}^2 = \mathbf{850,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (850 \text{ €/mq} * 192 \text{ mq}) = 163.200,00 \text{ €} = \mathbf{163.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni staggiti, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centosessantatremila euro (163.000,00 €)**.

#### 12.4 - adeguamenti alla stima

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per i costi di ripristino e/o eventuali sanzioni urbanistiche, ecc.; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede.

Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problemsche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 30% ( $K_{diff} = 0,70$ ). Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 163.000,00 \text{ €} \times 0,70 = 114.100,00 \text{ €} = \mathbf{114.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centoquattordicimila euro (€ 114.000,00)**.

#### 12.5 - prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita<sup>30</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>31</sup>.

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

$$V_{b.a.} = 114.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 102.600,00 \text{ €} = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto **il più probabile valore finale del lotto di vendita è di centomila euro (100.000,00 €)**.

\*\*\*\*\*

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

quesito 13

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

<sup>30</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

<sup>31</sup> Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.



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

\*\*\*\*\*

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

quesito 14

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esegutato 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'esegutato.

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'esegutato 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'esegutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risultati 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 esegutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

**Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Melito di Napoli (NA), risulta che la debitrice esegutata è residente nel detto Comune dal 18.11.2003 con ultima residenza in via Roma n.315, presso i beni staggiti; così alla data del pignoramento notificato in data 03.10.2024 (cfr. Allegato 07).**

**Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Melito di Napoli (NA) in data 26.11.2024, risulta che la debitrice esegutata ha contratto matrimonio in data 31.05.2000, atto n.30, parte II, serie A, anno 2000 in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162<sup>32</sup>, comma 2, c.c. (cfr. Allegato 11).**

\*\*\*\*\*



<sup>32</sup> Forma delle convenzioni matrimoniali.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.65 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie dei beni staggiti e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 17.01.2008, rep. n.22273 e raccolta n.7657, trascritto il 18.01.2008 ai nn.3288/2160; b. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 03.08.2007, rep. n.8122 e raccolta n.4839, trascritto il 07.08.2007 ai nn.58971/29825 e RETTIFICA del 13.12.2007, rep. n.8368 e raccolta n.5017, trascritto il 17.12.2007 ai nn.81340/43228; c. atto di **COMPRAVENDITA** del 21.01.1998, rep. n.31716 e raccolta n.3791, trascritto il 22.01.1998 ai nn.1968/1585;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. TAV. n. 6 – zonizzazione – del Piano Regolatore Generale e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); b. istanza accessi atti E.S., p.e.c. di sollecito e ricevuta di protocollo; c. Attestazione Ufficio Tecnico Comunale del 17.06.2025, prot. n.16022/2025 del 18.06.2025; d. Attestazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, prot. n.9341-P del 23.04.2025;

- **all.07 – Certificato storico di residenza** - debitrice esecutata;

- **all.08 - Note delle formalità:**

a. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 03.10.2024, rep. n.8732, trascritto il 18.10.2024 ai nn.50101/39406; b. n.t. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 03.08.2007, rep. n.8123 e raccolta n.4840, iscritta il 07.08.2007 ai nn. 58972/19171 e RETTIFICA del 18.07.2023, rep. n.15240 e raccolta n. 9809, iscritta il 19.07.2023 ai nn. 37153/4322;

- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.10 – Valori di mercato reperiti;**

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); c. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); d. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

- **all.11 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**

- **all.12 - Elaborati grafici (n.5 tavole);**

- **all.13 - Documentazione fotografica;**

- **all.14 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**



Con osservanza

**OMISSIONIS**, 03.07.2025



l'esperto stimatore

**OMISSIONIS**

