

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 172/2022 promosso da**  
**MAIOR SPV s.r.l.**

contro

**[REDACTED]**, nato a Villaricca (NA) il OMISSIS

---



**LOTTO UNICO**

---

1

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 172/2022 promosso da  
MAIOR SPV s.r.l.**

contro

[REDACTED], nato a Villaricca (NA) il OMISSIS

---

**RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE**

Ill.mo G.E. dott. Margherita Lojodice

**1. PREMESSA.**

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

**1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 172/2022.**

La soc. **MAIOR SPV s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV) alla via Alfieri n. 1, risulta creditrice nei confronti del sig. [REDACTED] (nato a Villaricca - NA il OMISSIS) della somma di € 230.560,56 in forza di Decreto Ingiuntivo n. 1336/2013 emesso dal Tribunale di Cuneo, munito di formula esecutiva in data 17.12.2013 e notificato all'esecutato in data 16.01.2014; in forza del predetto titolo veniva iscritta ipoteca giudiziale sugli immobili pignorati.

Il creditore procedente provvedeva a notificare all'esecutato, in data 02.03.2022, l'atto di precetto con intimazione del pagamento della somma di € 232.968,11, oltre interessi, spese di notifica e successive spese occorrente.

Rimasto infruttuoso tale atto di precetto, il creditore provvedeva a notificare al debitore l'atto di pignoramento in data 26.04.2022, relativamente ai seguenti beni:

*“immobili di proprietà 1/1 del sig. [REDACTED] siti in Melito di Napoli e censiti al NCEU del medesimo comune a:*

- *Foglio 2, p.lla 575, sub 4 – cat. A/2, vani 4,5, via delle Margherite n. 9;*
- *Foglio 2, p.lla 575, sub 5 – cat. A/2, vani 3,5, via delle Margherite n. 9;*
- *Foglio 2, p.lla 575, sub 6 – cat. C/3, 157 mq, via delle Margherite n. 11;*
- *Foglio 2, p.lla 575, sub 2 – cat. C/2, 155 mq, via Signorelli.*

Successivamente, nelle date 19 e 20 settembre 2023, spiegavano intervento nella p.e. in esame le sigg. [REDACTED] in forza dei titoli esecutivi descritti nel corpo della presente perizia.

Con decreto del 29.03.2023, codesto spettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e successivamente la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente

atto di accettazione per l'incarico conferito. Nei tempi prescritti, la scrivente depositava anche i moduli di controllo della documentazione, ponendoli all'attenzione di codesto GE.

La perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 04.12.2023

## 1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il custode giudiziario avv. Giuseppina Vernotti, in accordo con la sottoscritta, ha proceduto all'invio di R/R per la convocazione delle parti per il sopralluogo presso i recapiti riportati nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 07.06.2023 alle ore 15:30 presso gli immobili staggiti; in tale data sul posto era presente il sig. [REDACTED] (compiutamente identificato dal custode giudiziario nell'ambito del verbale di sopralluogo) che consentiva l'accesso agli immobili siti in Melito di Napoli (NA), alla via delle Margherite, 9, censiti al C.F. di detto comune al **foglio 2, p.lla 575 subb. 2, 4, 5 e 6**, i quali cespiti risultavano così occupati:

- locale deposito al piano seminterrato, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575 sub 2**, attualmente nella disponibilità dell'esecutato, ma con contratto di comodato d'uso gratuito a favore del genitore [REDACTED] (non esecutato);
- appartamento al piano rialzato, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575 sub 4**, attualmente occupato dai genitori dell'esecutato sigg. [REDACTED] **senza titolo**, in quanto il sig. [REDACTED] (non esecutato) ha un contratto di comodato d'uso gratuito esclusivamente per i subalterni 2, 5 e 6;
- appartamento al piano rialzato, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575 sub 5**, attualmente nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED], sebbene oggetto di comodato d'uso gratuito in favore del genitore sig. [REDACTED] (non esecutato);
- laboratorio arti e mestieri al piano terra, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575 sub 6**, attualmente adibito a Chiesa Evangelica, occupato **senza titolo** dal responsabile della chiesa, il quale risultava assente al momento dell'accesso; lo stesso immobile risulta essere oggetto di comodato d'uso gratuito in favore del genitore sig. [REDACTED] (non esecutato).

Nel corso dei predetti sopralluoghi si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo, la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di Napoli 2, nonché l'ufficio Anagrafe del comune di Melito di Napoli per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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 difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che viene pignorata correttamente l'intera quota di proprietà in capo al sig. [REDACTED] coerentemente a quanto riportato anche nella nota di trascrizione del pignoramento (nn. 27407/21040 del 03.06.2022), dove è indicato il pignoramento del diritto di proprietà per la quota di 1/1 pignorato in danno dell'esecutato.

Relativamente alla **titolarità** dell'esecutato sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che allo stesso debitore i cespiti sono pervenuti mediante atto di compravendita per notaio Carlo Iaccarino di Napoli del 21.12.2004 (trascritto il 30.12.2004 al n. 41356), nell'ambito del quale il debitore acquista i diritti di 1/1 di piena proprietà (quota così rettificata in forza di atto dello stesso notaio Iaccarino trascritto il 23.06.2005 al n. 19688) dei cespiti staggiti dal sig. OMISSIS (Napoli, OMISSIS).

In particolare, dal suddetto atto si desume che *“Il signor OMISSIS, a mezzo del procuratore speciale signor OMISSIS OMISSIS, con ogni garanzia di fatto e di diritto e senza riserva alcuna, vende, cede e trasferisce al signor OMISSIS OMISSIS OMISSIS, che in piena buona fede, accetta ed acquista i diritti pari ad un mezzo dei\* seguenti immobili siti nel comune di Melito di Napoli (NA) alla IV traversa di via Signorelle, località Incurabile e precisamente:*

*--casa unifamiliare al piano rialzato [...] composta di quattro vani ed accessori, ballatoio e sottostante piano seminterrato adibito a deposito ed autorimessa, copertura e lastrico solare ed annessa corte circostante il fabbricato; [...]. Riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 2, p.lla 575;*

*--sub 3, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, r.c. euro 469,98;*

*--sub 2, cat. C/2, classe 2, mq. 155, r.c. euro 360,23”*

Si rappresenta che l'atto presenta una postilla in corrispondenza dell'asterisco sopra riportato:

\* Postilla: si cancella “diritti pari ad un mezzo dei”

La sottoscritta ha reperito la suddetta nota di trascrizione di rettifica del 2005 (vedi allegato), da cui si desume che *“La presente in rettifica della trascrizione pubblicata in data 30.12.2004 ai numeri 62010/41356 nella quale per mero errore materiale la quota di diritto era stata indicata 1/2 e non 1/1 come invece deve intendersi scritto””.*

Si rappresenta che il sub 3 è stato successivamente frazionato nei subalterni 4 e 5, mentre il sub 6 è stato successivamente realizzato sull'area di corte.

In merito al regime patrimoniale del soggetto esecutato, si rappresenta che la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di stato civile dello stesso, da cui risulta che il sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS è di stato civile libero (fino alla data di rilascio del certificato, ovvero il 14.04.2023).

Pertanto, all'atto dell'acquisto dei beni, occorso nel 2004, l'esecutato era di stato civile libero.

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione si riferiscono ai seguenti cespiti:

*“immobili di proprietà 1/1 del sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS siti in Melito di Napoli e censiti al NCEU del medesimo comune a:*

- Foglio 2, p.lla 575, sub 4 – cat. A/2, vani 4,5, via delle Margherite n. 9;
- Foglio 2, p.lla 575, sub 5 – cat. A/2, vani 3,5, via delle Margherite n. 9;
- Foglio 2, p.lla 575, sub 6 – cat. C/3, 157 mq, via delle Margherite n. 11;
- Foglio 2, p.lla 575, sub 2 – cat. C/2, 155 mq, via Signorelli.”

Relativamente alla rispondenza dei suddetti identificativi catastali, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati), è emerso che i dati identificativi catastali indicati nell’atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrispondono agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento; pertanto non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, salvo alcune difformità, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

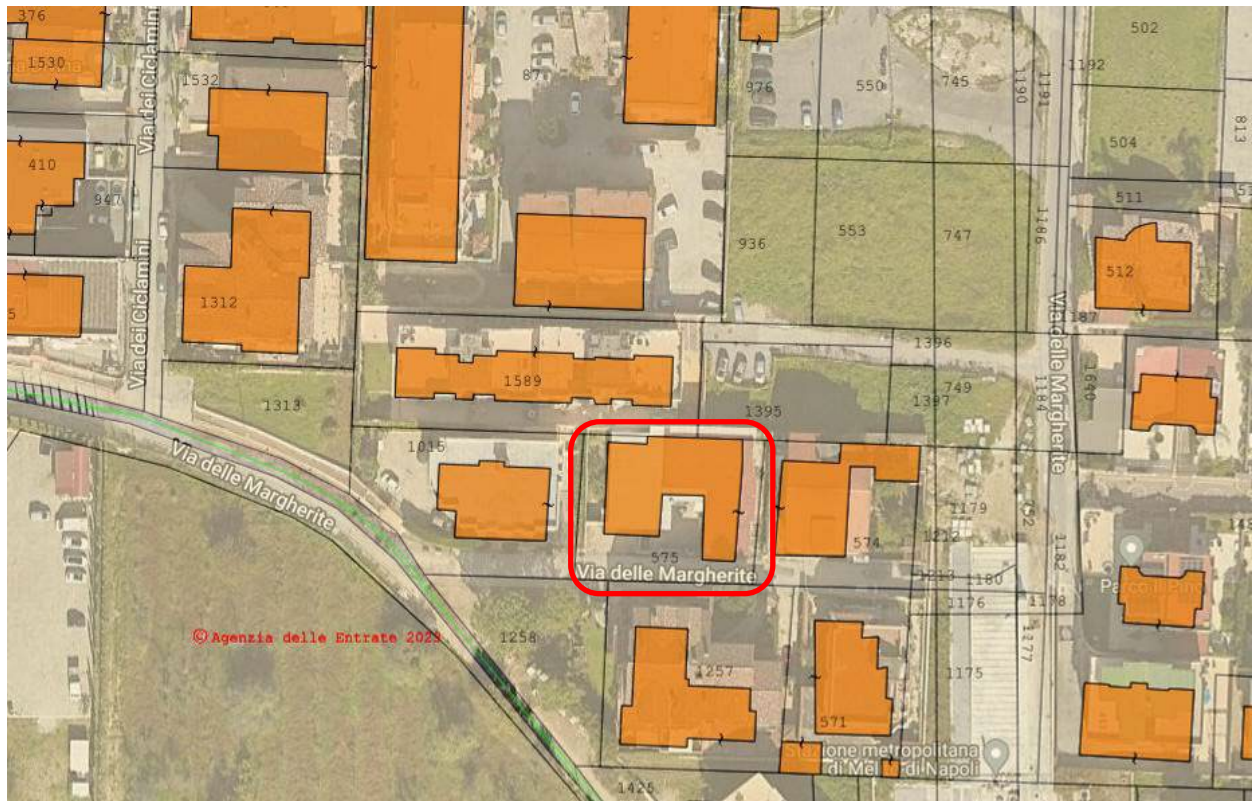
I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, alcune difformità catastali di cui si dirà diffusamente nel quesito n. 3, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in unico lotto per la vendita, come di seguito indicato:

**LOTTO UNICO – Piena proprietà** di piccolo fabbricato per civile abitazione costituito da n.2 appartamenti al piano rialzato, da un locale deposito (al piano seminterrato) e da un laboratorio per arti e mestieri (al piano terra), siti nel comune di Melito di Napoli (NA) in via delle Margherite, n. 9, riportati in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 575, sub 4**, cat. A/2, consistenza 4,5 vani, **foglio 2, particella 575, sub 5**, cat. A/2, consistenza 3,5 vani, **foglio 2, particella 575, sub 2**, cat. C/2, consistenza 155 mq e **foglio 2, particella 575, sub 6**, cat. C/3, consistenza 157 mq.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell’immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).





I confini del lotto sono i seguenti:

<i><b>Orientamento</b></i>	<i><b>Confinante</b></i>
Nord	Altra proprietà p.lla 1395
Ovest	Altra proprietà p.lla 1015
Est	Altra proprietà p.lla 574
Sud	Via delle Margherite



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un piccolo fabbricato per civile abitazione costituito da n.2 appartamenti al piano rialzato (catastalmente piano primo), da un locale deposito (al

piano seminterrato) e da un laboratorio per arti e mestieri (al piano terra), siti nel comune di Melito di Napoli (NA) in via delle Margherite, n. 9

Il fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra e uno seminterrato con copertura piana.

Melito di Napoli è un comune italiano di circa 35.000 abitanti della provincia di Napoli che si estende su una superficie di 3,81 kmq e si trova nella zona a nord dei quartieri Scampia e Secondigliano.

Il lotto pignorato è ubicato nella zona occidentale del territorio

comunale, a circa 1,5km dal Municipio, a circa 9 km dal centro della città di Napoli e a pochi passi dal cantiere della stazione della metropolitana di Melito di Napoli.

Gli immobili sono inseriti in un contesto mediamente urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia costruttiva degli "edifici uni-bifamiliare ad uso residenziale".



Gli accessi al piccolo fabbricato (pedonale e carrabile) si aprono su via delle Margherite mediante un cancello scorrevole ad apertura manuale (carrabile) e mediante un cancello in ferro a battente ad apertura automatizzata (pedonale). Da tali cancelli, attraversando il cortile pavimentato, si arriva ad una rampa di scale (racchiusa in una struttura verandata) che porta ad un ballatoio sul quale affacciano gli ingressi agli appartamenti pignorati. L'accesso pedonale è collegato all'impianto citofonico.

L'accesso al deposito posto al piano seminterrato è effettuabile mediante una rampa prospiciente la strada, dove si apre un cancello in ferro a doppio battente ad apertura manuale. Infine, l'accesso al laboratorio di arti e mestieri (al piano terra) è effettuabile mediante una porta in ferro a battente che apre su un'area accessibile direttamente dalla strada.



*Ingresso Laboratorio piano terra*



*Ingressi appartamenti*



*Ingresso deposito piano seminterrato*



*Ingresso agli appartamenti dal cortile*

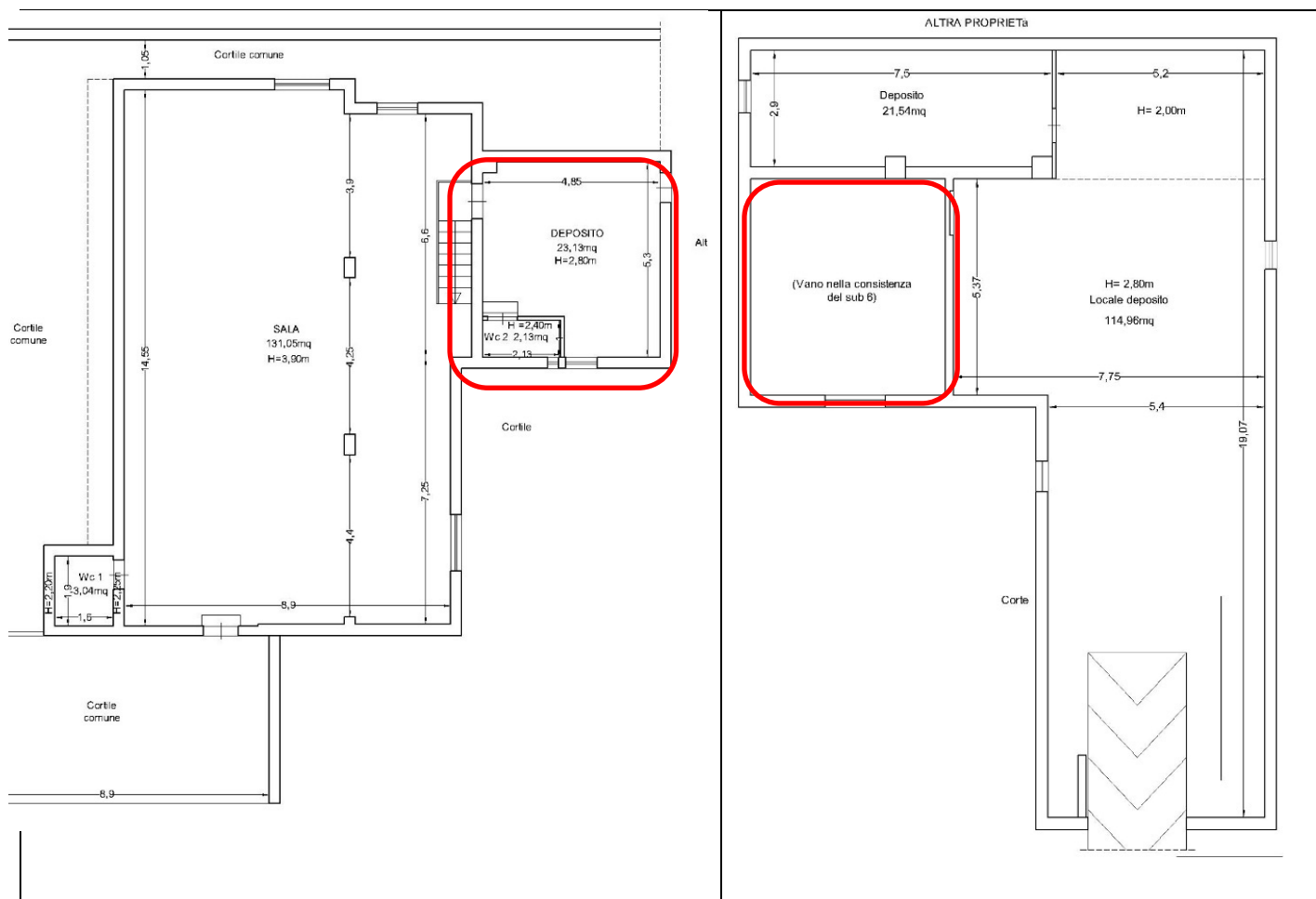
Gli appartamenti al piano rialzato risultano essere due (sub 4 e 5), ma, in effetti, la divisione è solo catastale in quanto tutto il sistema impiantistico (elettricità, acqua, gas ecc) è riconducibile ad un'unica utenza e ad un unico impianto. Inoltre, una porzione della camera da letto 1 del sub 4 ricade nella consistenza catastale dell'adiacente camera allo stato grezzo del sub 5; infine, l'appartamento sub 5 risulta essere privo di cucina.

Pertanto, atteso che procedere alla formazione di due lotti separati avrebbe comportato un notevole costo in termini di suddivisione degli impianti e di ripristino dello stato dei luoghi (ripristino delle


consistenze dei subalterni 4 e 5), si è ritenuto opportuno inglobare tutto in unico lotto per la vendita, comprendente anche il locale deposito al piano seminterrato ed il laboratorio al piano terra, attualmente adibito a chiesa evangelica.

Il lotto unico, pertanto, risulta così composto:

- **appartamento** sub 4, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, n.1 camera da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio, per una superficie di circa 66 mq e un'altezza interna di 305 cm;
- **appartamento** sub 5, composto da corridoio, camera pluriuso, camera da letto, w.c. e una camera allo stato grezzo (priva di pavimentazione e impianti) per una superficie di circa 76 mq e un'altezza interna di 305 cm; gli appartamenti comprendono anche **due balconi** aventi una superficie complessiva di circa 34 mq e **due cortili esclusivi** pavimentati aventi una superficie complessiva di circa 117 mq;
- **locale deposito** sub 2 al piano seminterrato, accessibile anche da automobili, diviso in due sublocali aventi una superficie complessiva di circa 136 mq. Come riportato al successivo quesito n.3, nella consistenza di tale subalterno è presente un vano al quale non è possibile accedere in quanto lo stesso fa parte della consistenza catastale del sub 6 dal quale ha accesso (trattasi della duplicazione catastale di un vano, fisicamente facente parte della consistenza del sub 6);
- **laboratorio per arti e mestieri** sub 6 al piano terra, attualmente adibito a Chiesa Evangelica, formato da una sala, un deposito e n. 2 servizi igienici per una superficie complessiva di circa 159 mq. Come riportato al successivo quesito n.3, nella consistenza di tale subalterno è presente un vano che fa parte anche della consistenza catastale del sub 2 (vedi planimetrie riportate nel seguito).



*Planimetria di rilievo laboratorio piano terra e deposito piano seminterrato*

 *Vano duplicato*

L'edificio nel quale ricadono i cespiti pignorati ha una struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento e con copertura piana. Esso è costituito da un piano fuori terra e un piano seminterrato.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del lotto pignorato:





*Portoncino di ingresso sub 4*



*Ingresso sub 4*



*Soggiorno sub 4*



*Cucina sub 4*



*Camera da letto 1 sub 4*



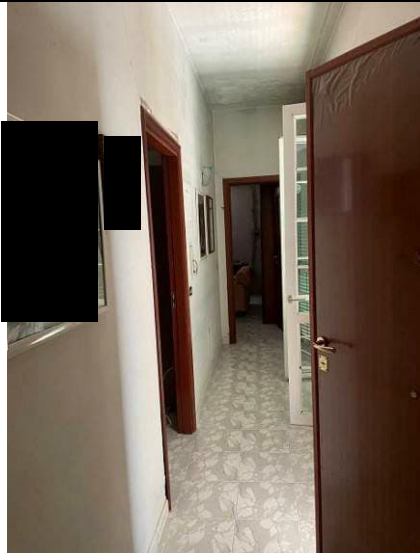
*w.c. 1 sub 4*



*Ripostiglio sub 4*



*Corte esterna*



*Portoncino di ingresso sub 5*



*Corridoio sub 5*

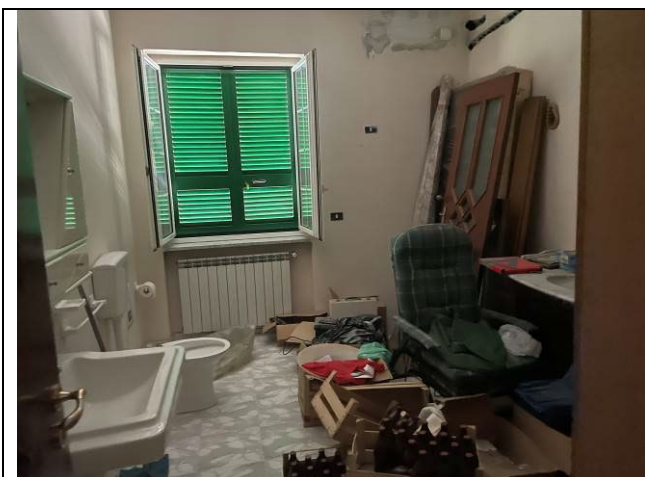


*Letto 2 sub 5*

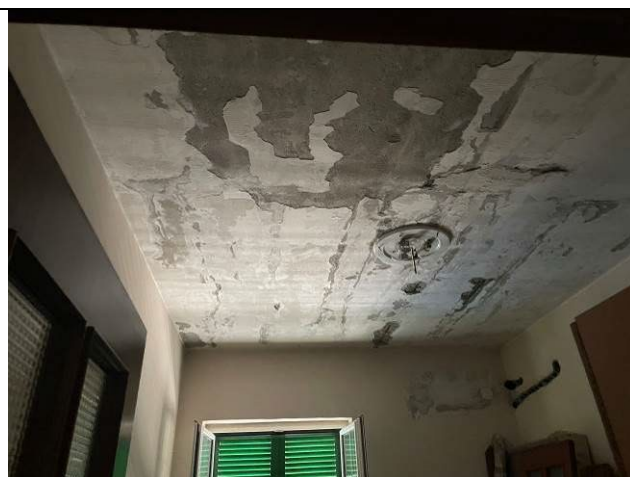


*Camera pluriuso sub 5*





*w.c. sub 5*



*w.c. sub 5*



*Corte esterna*



*Corte esterna*



*Deposito sub 2*



*Deposito sub 2*





*Deposito sub 2*



*Deposito sub 2*



*Sala sub 6*



*Sala sub 6*



*w.c. sub 6*



*Cortile*

Il lotto si trova in sufficienti condizioni di conservazione con sufficienti rifiniture

I cespiti sono adibiti in parte a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale degli immobili che risulta essere A/2 (per i subalterni 4 e 5), laddove il sub 2 è utilizzato quale

deposito (cat. catastale C/2) ed il laboratorio è attualmente adibito a chiesa evangelica (cat. catastale C/3).

Relativamente a pertinenze e dotazioni condominiali, si rappresenta che l'atto di compravendita del 2004 recita: "La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con ogni diritto, accessorio, annessione, pertinenza e dipendenza, servitù e diritti di condominio come per legge e dai titoli di provenienza [...] ". Dalle planimetrie catastali reperite dalla sottoscritta, si desume che il lotto ha quale pertinenza esclusiva il cortile esterno che risulta completamente pavimentato e recintato (con muretto dotato di sovrastante recinzione metallica), salvo la porzione antistante il laboratorio sub 6 che è contigua alla strada e direttamente accessibile dalla stessa.

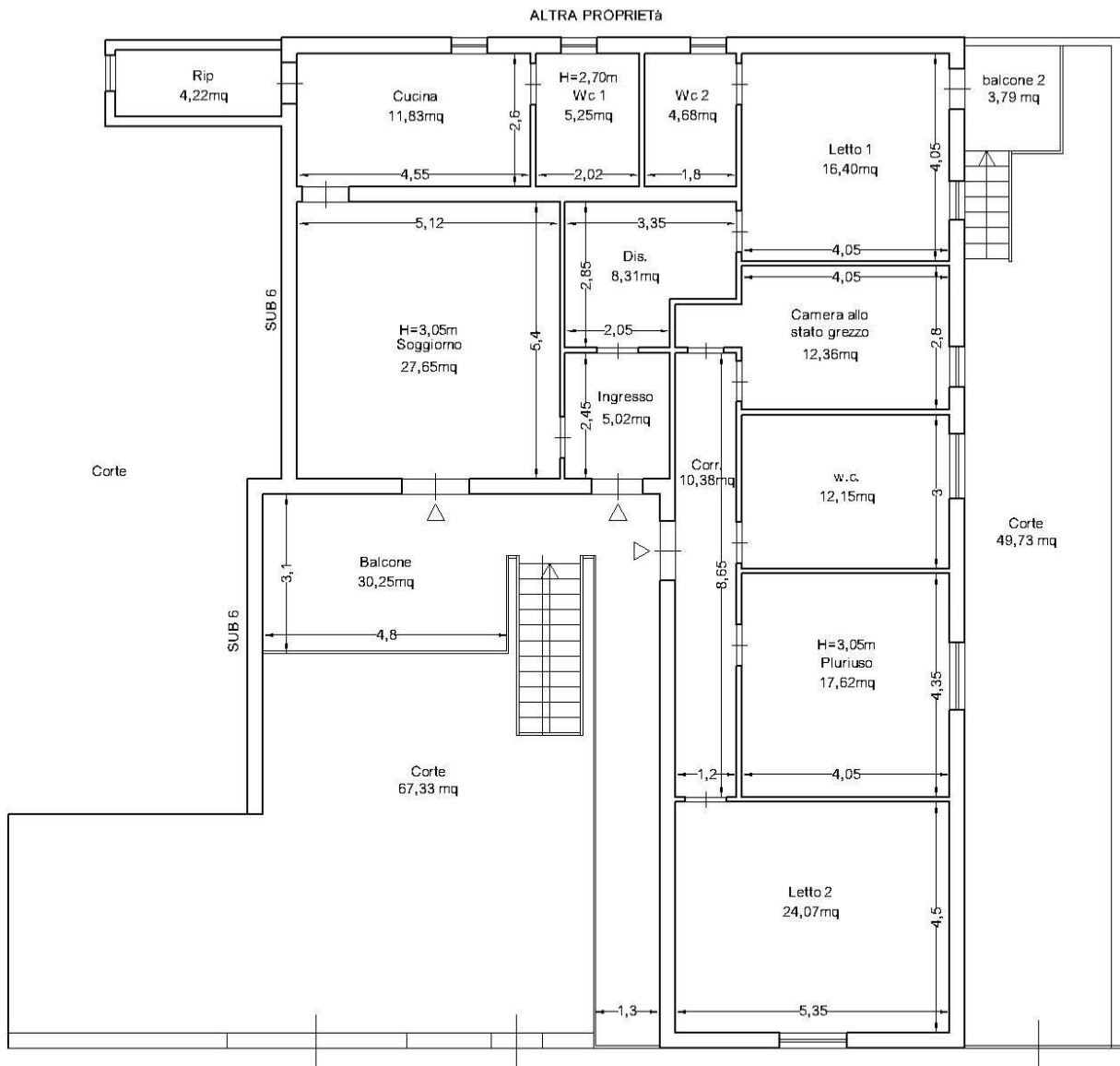
La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

### **Tabella superfici**

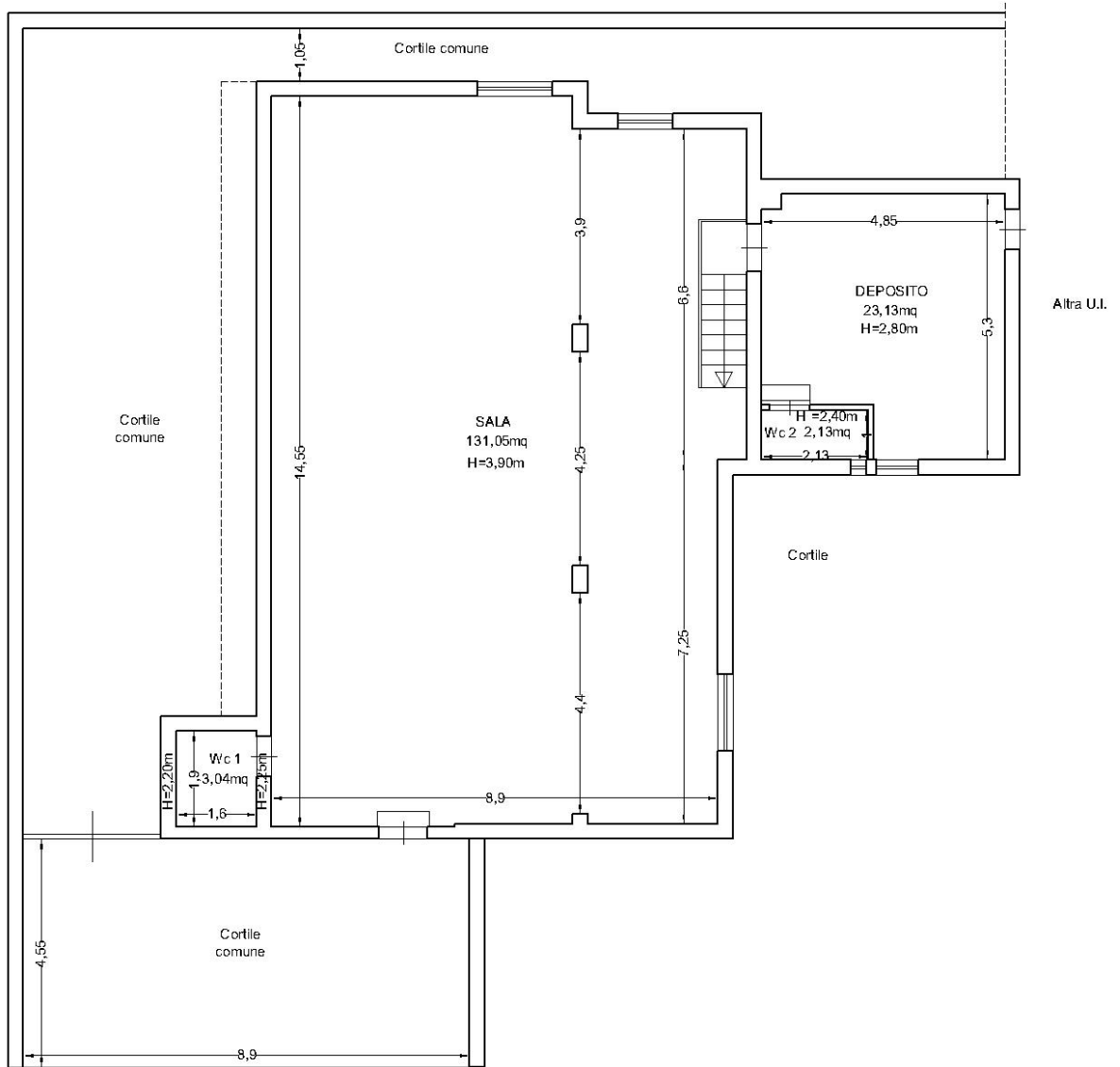
<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie utile (mq)*</i>	<i>Altezza utile (m)</i>
<b>Appartamento sub 4</b>			
<i>Rialzato</i>	Ingresso	5,02	H=3,05
<i>Rialzato</i>	Disimpegno	8,31	H=3,05
<i>Rialzato</i>	Soggiorno	27,65	H=3,05
<i>Rialzato</i>	Cucina	11,83	H=3,05
<i>Rialzato</i>	w.c. 1	5,25	H=3,05
<i>Rialzato</i>	w.c. 2	4,68	H=3,05
<i>Rialzato</i>	Letto 1	16,40	H=3,05
<i>Rialzato</i>	Ripostiglio	4,22	H=3,05
<b>SubTotale</b>		<b>83,36</b>	
<b>Appartamento sub 5</b>			
<i>Rialzato</i>	Corridoio	10,38	H=3,05
<i>Rialzato</i>	Camera	12,36	H=3,05
<i>Rialzato</i>	w.c.	12,15	H=3,05
<i>Rialzato</i>	Pluriuso	17,62	H=3,05
<i>Rialzato</i>	Letto	24,07	H=3,05
<b>SubTotale</b>		<b>76,58</b>	
<b>TOTALE</b>		<b>159,94</b>	
<b>Accessori</b>			
<i>Rialzato</i>	Balcone 1	30,25	
<i>Rialzato</i>	Balcone 2	3,79	
<b>SubTotale</b>		<b>34,04</b>	
<i>Rialzato</i>	Corte 1	67,33	
<i>Rialzato</i>	Corte 2	49,73	
<b>SubTotale</b>		<b>117,06</b>	
<b>Locale deposito sub 2</b>			
<i>Seminterrato</i>	Locale deposito	114,96	H=2,00-2,80m

<b>Seminterrato</b>	Locale deposito	21,54	H=2,00-2,80m
<b>SubTotale</b>		<b>136,50</b>	
<b>Laboratorio arti e mestieri sub 6</b>			
<b>Terra</b>	Sala	131,05	H=2,20-3,90m
<b>Terra</b>	w.c.	3,04	H=2,20-3,90m
<b>Terra</b>	Deposito ufficio	23,13	H=2,20-3,90m
<b>Terra</b>	w.c.	2,13	H=2,20-3,90m
<b>SubTotale</b>		<b>159,35</b>	

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dalla sottoscritta al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.

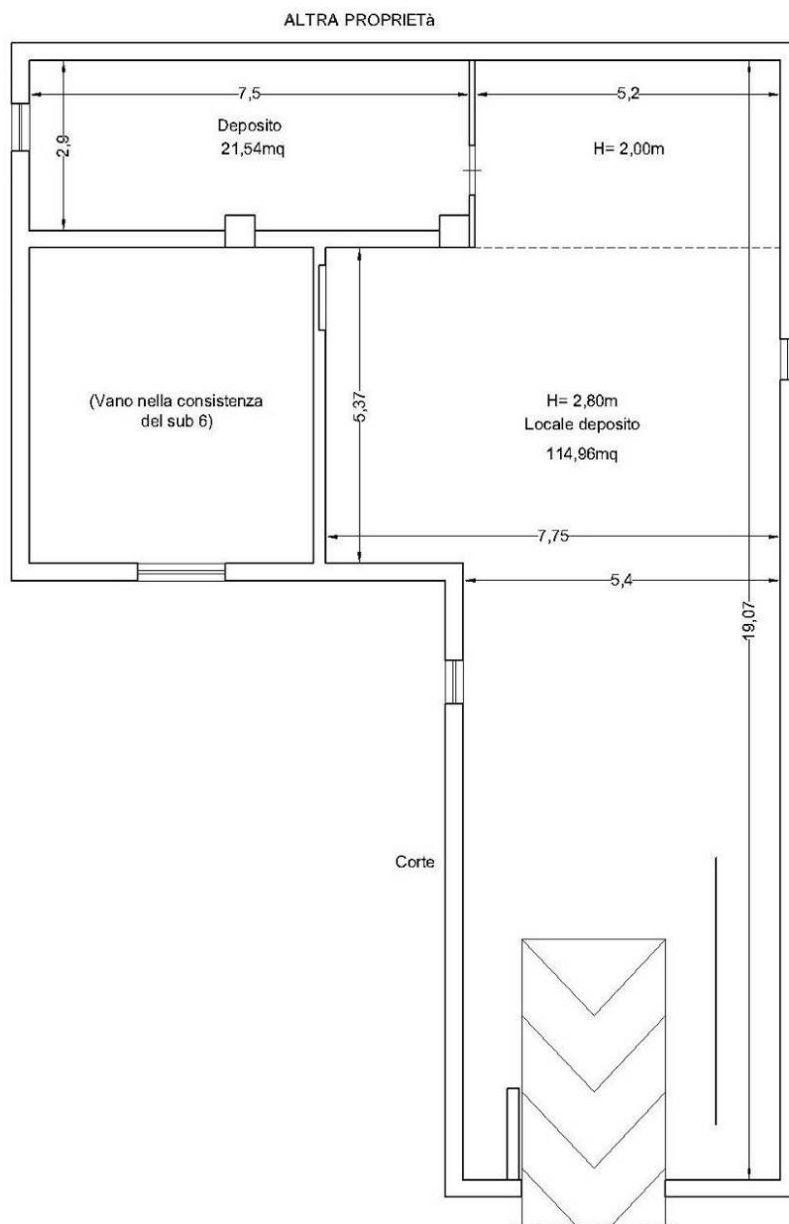


Pianta Piano Rialzato  
(Catastalmente piano primo)



Pianta Piano Terra

Via delle Margherite



Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione N-S.

Con riferimento agli appartamenti sub 4 e sub 5, gli infissi interni sono in alluminio con persiana esterna in ferro, con funzione antintrusione, mentre le porte interne sono in legno tamburato con inserto in vetro; i portoncini di ingresso sono blindati in sufficienti condizioni di manutenzione. Sia gli intonaci che le pitturazioni interne, così come pavimenti e rivestimenti, sono di sufficiente fattura in sufficienti condizioni di manutenzione, ad eccezione di quelli relativi al sub 5 che risultano mediocri per via di alcune infiltrazioni dalla copertura, per le quali, dalle informazioni apprese in sede di sopralluogo, sarebbero stati effettuati lavori di riparazione. Sempre nel sub 5 è presente una camera allo stato grezzo (vedi planimetria), priva di intonaci, pavimentazioni e rifiniture.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario, oltre agli impianti classici delle civili abitazioni. L'unità possiede un impianto di riscaldamento autonomo munito di caloriferi interni, collegato ad una caldaia a basamento posizionata nel locale di deposito. Per l'impianto elettrico non è stata esibita la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Con riferimento al locale deposito sub 2, esso si trova allo stato grezzo, privo di intonaci, pavimentazioni e rifiniture; è presente un abbozzo di impianto elettrico con canaline a vista, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità. L'accesso del deposito è presidiato da una porta metallica a battente carrabile, in sufficienti condizioni di manutenzione. Nel locale deposito è altresì presente una caldaia a basamento, cui, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, sarebbe collegato l'impianto di riscaldamento asservito ai due appartamenti.

Con riferimento al laboratorio sub 6 (attualmente adibito a chiesa evangelica), esso presenta infissi in legno di sufficiente fattura con grate metalliche esterne antintrusione; sono presenti pavimentazioni e intonaci di mediocre fattura. La copertura piana del laboratorio è realizzata con pannelli sandwich e l'accesso allo stesso si effettua direttamente dal piccolo cortile pertinenziale (non recintato, adiacente alla via delle Margherite) mediante una porta metallica pedonale a battente di mediocre fattura. Per quanto è stato possibile rilevare, il laboratorio è dotato di impianto elettrico, ma non possiede alcun impianto di riscaldamento. Sono presenti due servizi igienici in mediocri condizioni di manutenzione.

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Sebbene richiesto, né l'esecutato, né gli occupanti hanno esibito l'attestazione di prestazione energetica, i cui costi di elaborazione sono approssimabili a circa €500,00.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del lotto unico sono attualmente riportati al **C.F.** del comune di **Melito di Napoli**, come di seguito indicato:

- **locale deposito** sito in via Signorelli, snc, piano S1, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 2, p.lla 575, sub 2**, cat. C/2, classe 2, consistenza 155mq, sup. catastale totale 181 mq, r.c. euro 360,23;
- **appartamento** sito in via delle Margherite, n.9, interno 1, piano 1, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 2, p.lla 575, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 110 mq, r.c. euro 325,37;
- **appartamento** sito in via delle Margherite, n.9, interno 2, piano 1, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 2, p.lla 575, sub 5**, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 93 mq, r.c. euro 253,06;
- **laboratorio arti e mestieri** sito in via delle Margherite, n. 11, piano T-S1, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 2, p.lla 575, sub 6**, cat. C/3, classe U, consistenza 157 mq, sup. catastale totale 184 mq, r.c. euro 470,29.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.



In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate effettuate e le relative planimetrie catastali.

Alla luce delle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

### *Locale deposito sub 2*

#### Situazione dell'unità immobiliare

##### - **Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/1990**

- Catasto Fabbricati del Comune di **Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 2, cat. C/2**, classe 2, consistenza 155mq, sup. catastale totale 181 mq, r.c. euro 360,23;
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2009 Pratica n. NA0319982 in atti dal 07/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22969.1/2009);
  - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/04/2008 Pratica n. NA0303761 in atti dal 07/04/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22378.1/2008);
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - COSTITUZIONE del 08/10/1990 in atti dal 15/04/1997 CLASSAMENTO (n. R/2397.1/1990).

#### Situazione degli intestatari:

##### - **Situazione degli intestati dal 21/12/2004**

- **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.
  - Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO IACCARINO C Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 313886 - CC Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 13845 registrato in data 30/12/2004 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17686.1/2005 - Pratica n. NA0434716 in atti dal 23/06/2005

##### - **Situazione degli intestati dal 21/12/2004**

- **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 21/12/2004;
- **OMISSIS** nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 21/12/2004;
  - Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 313886 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41356.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 03/01/2005.

##### - **Situazione degli intestati dal 27/07/1994**

- **OMISSIS** nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' fino al 21/12/2004;
  - Atto del 27/07/1994 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 226777 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 999999 n. 999999 registrato in data 11/08/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25979.1/1994 - Pratica n. 49343 in atti dal 19/01/2001.

- **Situazione degli intestati dal 08/10/1990**
  - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 27/07/1994;
  - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 27/07/1994;
    - COSTITUZIONE del 08/10/1990 in atti dal 15/04/1997 CLASSAMENTO (n. R/2397.1/1990).

#### *Appartamento sub 4*

#### Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2010**
  - o Catasto Fabbricati del Comune di **Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 110 mq, r.c. euro 325,37;
    - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
    - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2010 Pratica n. NA1067682 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81302.1/2010)
    - VARIAZIONE del 07/06/2010 Pratica n. NA0512797 in atti dal 07/06/2010 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37114.1/2010).
  
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/1990**
  - o Catasto Fabbricati del Comune di **Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 3**, cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani, r.c. euro 650,74;
    - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2009 Pratica n. NA0055176 in atti dal 21/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3544.1/2009);
    - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/04/2008 Pratica n. NA0304264 in atti dal 07/04/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22415.1/2008);
    - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
    - COSTITUZIONE del 08/10/1990 in atti dal 15/04/1997 CLASSAMENTO (n. R/2397.1/1990).

#### Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 21/12/2004**
  - o **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.
    - Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO IACCARINO C Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 313886 - CC Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 13845 registrato in data 30/12/2004 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17686.1/2005 - Pratica n. NA0434716 in atti dal 23/06/2005
  
- **Situazione degli intestati dal 21/12/2004**
  - o **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 21/12/2004;
  - o **OMISSIS** nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 21/12/2004;
    - Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 313886 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41356.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 03/01/2005.

- **Situazione degli intestati dal 27/07/1994**

- **OMISSIS** nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' fino al 21/12/2004;
  - Atto del 27/07/1994 Pubblico ufficiale IACCARINO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 226777 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 999999 n. 999999 registrato in data 11/08/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25979.1/1994 - Pratica n. 49343 in atti dal 19/01/2001.

- **Situazione degli intestati dal 08/10/1990**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 27/07/1994;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 27/07/1994;
  - COSTITUZIONE del 08/10/1990 in atti dal 15/04/1997 CLASSAMENTO (n. R/2397.1/1990).

*Appartamento sub 5*

Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2010**

- Catasto Fabbricati del Comune di **Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 5**, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 93 mq, r.c. euro 253,06;
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2010 Pratica n. NA1067683 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81303.1/2010);
  - VARIAZIONE del 07/06/2010 Pratica n. NA0512797 in atti dal 07/06/2010 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37114.1/2010).

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/1990**

- Catasto Fabbricati del Comune di **Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 3**, cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani, r.c. euro 650,74;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2009 Pratica n. NA0055176 in atti dal 21/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3544.1/2009);
  - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/04/2008 Pratica n. NA0304264 in atti dal 07/04/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22415.1/2008);
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - COSTITUZIONE del 08/10/1990 in atti dal 15/04/1997 CLASSAMENTO (n. R/2397.1/1990).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 21/12/2004**

- **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.
  - Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO IACCARINO C Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 313886 - CC Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 13845 registrato in data 30/12/2004 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17686.1/2005 - Pratica n. NA0434716 in atti dal 23/06/2005

- **Situazione degli intestati dal 21/12/2004**

- **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 21/12/2004;

- **OMISSIS** nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 21/12/2004;
  - Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 313886 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41356.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 03/01/2005.
- **Situazione degli intestati dal 27/07/1994**
  - **OMISSIS** nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' fino al 21/12/2004;
    - Atto del 27/07/1994 Pubblico ufficiale IACCARINO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 226777 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 999999 n. 999999 registrato in data 11/08/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25979.1/1994 - Pratica n. 49343 in atti dal 19/01/2001.
- **Situazione degli intestati dal 08/10/1990**
  - **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 27/07/1994;
  - **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 27/07/1994;
    - COSTITUZIONE del 08/10/1990 in atti dal 15/04/1997 CLASSAMENTO (n. R/2397.1/1990).

#### *Laboratorio arti e mestieri sub 6*

#### Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2011**
  - Catasto Fabbricati del Comune di **Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 6**, cat. C/3, classe U, consistenza 157 mq, sup. catastale totale 184 mq, r.c. euro 470,29;
    - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
    - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2012 Pratica n. NA0311506 in atti dal 28/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40488.1/2012);
    - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 27/05/2011 Pratica n. NA0502390 in atti dal 27/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8364.1/2011).

#### Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 27/05/2011**
  - **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.
    - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 27/05/2011 Pratica n. NA0502390 in atti dal 27/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8364.1/2011)

\*\*\*\*\*

Come stabilito da codesto GE, la sottoscritta, atteso che trattasi di immobili riportati in Catasto Fabbricati, precisa che l'attuale fabbricato è stato realizzato sulla **particella n. 575 del foglio 2** del Catasto Terreni del comune di Melito di Napoli; la sottoscritta ha reperito la visura storica di detta particella a terreno (vedi allegato), da cui si desume che la particella n.575 deriva dalla maggior consistenza della particella n. **564**, a sua volta derivante dalla particella n. **295** (frutteto di ha 01.59.46)

\*\*\*\*\*

Le intestazioni catastali risultano sostanzialmente coerenti con quanto riportato nella documentazione ipocatastale, in ordine ai titoli di provenienza anteventennale dei cespiti.

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

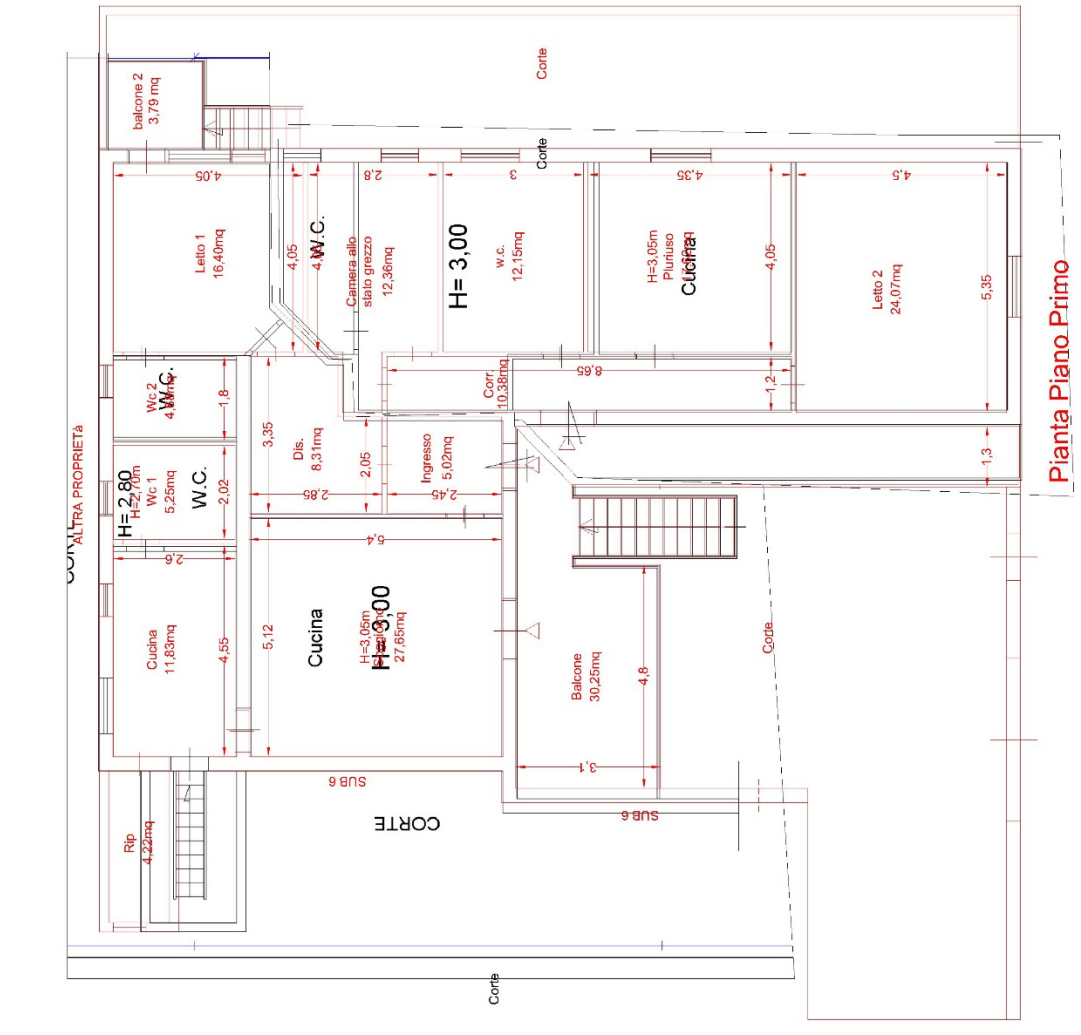
	<i><b>Atto di pignoramento (nonché nota di trascrizione)</b></i>	<i><b>Atto di provenienza del 2004 *</b></i>	<i><b>Dati catastali attuali</b></i>
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Ubicazione	via Signorelli, snc, piano S1 e via delle Margherite	IV traversa di via Signorelle	via Signorelli, snc, piano S1 e via delle Margherite
Località	Melito di Napoli	Melito di Napoli	Melito di Napoli
Foglio n°	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Particella n°	<b>575</b>	<b>575</b>	<b>575</b>
Sub n°	<b>2, 4, 5, 6</b>	<b>2, 3</b>	<b>2, 4, 5, 6</b>
Categoria	C/2, A/2, A/2, C/3	C/2, A/2	C/2, A/2, A/2, C/3
Classe	2, 4, 4, U	2, 4	2, 4, 4, U
Consistenza	Mq 155, 4,5 vani, 3,5 vani, 157 mq	Mq 155 e 6,5 vani	Mq 155, 4,5 vani, 3,5 vani, 157 mq
Sup. Catastale (mq)	---	---	181, 110, 93, 157
Rendita (in euro)	---	160,23 e 469,98	160,23; 325,37; 253,06; 470,29

*\*ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 30.12.2004 al n. 41356)*

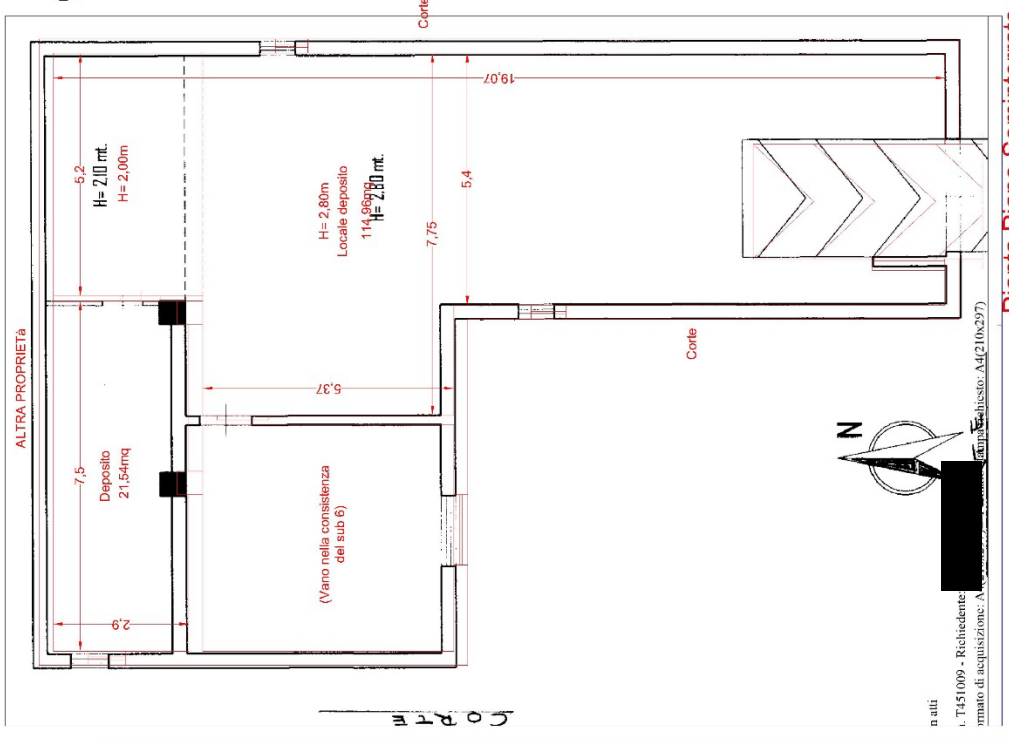
Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli attuali, mentre quelli riportati nell'atto di provenienza del 2004 sono riferiti ai preesistenti identificativi catastali e coincidono solo parzialmente. Relativamente ai subalterni 4 e 5, come riportato in precedenza, essi sono stati generati nel 2008 dalla scissione del subalterno 3, mentre il subalterno 6 deriva dall'inserimento di unità afferenti edificate su aree di corte nel 2011.

Risulta verificata la conformità soggettiva dei cespiti, laddove, con riferimento alla conformità oggettiva degli stessi, in particolare riguardo la conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è difforme rispetto alle planimetrie catastali in atti.

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS



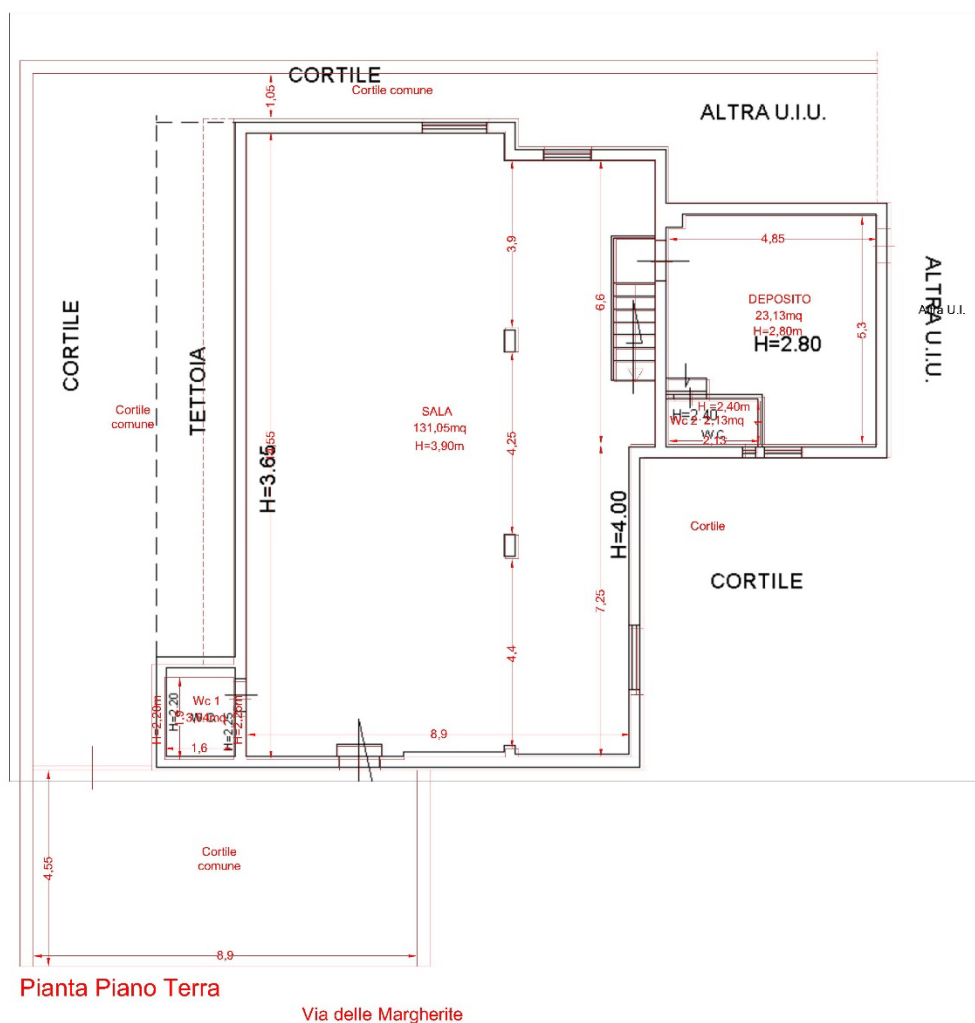
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Seminterrato

Procedura esecutiva n.172/20;  
da MAIOR SPV SR  
contro

in alti  
L.1451/009 - Richiedente:  
firmato di acquisizione: A. [redacted] (camp. 1) (es. 2) (n. 297)



— Planimetria catastale

- - - Planimetria di rilievo

### Locale deposito sub 2: conformità catastale

Il locale deposito presenta una non conformità catastale dovuta alla presenza nella planimetria catastale di un vano che, di fatto, è nella consistenza del sub 6, nella cui planimetria è altresì rappresentato. Trattasi di una duplicazione catastale di uno stesso vano riportato sia nel sub 2 che nel sub 6, ma che, dalla visione dello stato dei luoghi, appartiene ed è fisicamente collegato con il solo subalterno 6.

Pertanto, per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, sarebbe necessario frazionare il sub 2 mediante la presentazione di un Docfa per frazionamento, con estromissione del vano duplicato (cui sarebbe assegnato un diverso subalterno) per poi procedere con una istanza all’Agenzia delle Entrate per la soppressione del subalterno contenente il suddetto vano; i costi di dette operazioni catastali possono stimarsi in **circa 2500 euro**, comprensivi di oneri e spese.



Appartamento sub 4 - Appartamento sub 5: conformità catastale

Dal confronto fra le planimetrie catastali e il rilievo dello stato dei luoghi, si desume che una porzione della camera da letto 1 del sub 4 ha “invaso” la consistenza catastale del subalterno 5 per circa 1-1,5m; pertanto, sarebbe necessario procedere alla fusione catastale dei due subalterni, con successivo frazionamento rispecchiante la attuale consistenza mediante la presentazione dei rispettivi Docfa. I costi per dette operazioni catastali sono stimabili in **circa 1500 euro**, comprensivi di oneri e spese.

Locale commerciale sub 6: conformità catastale

E' stata verificata la conformità fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In conclusione, quindi, i costi complessivi per la regolarizzazione catastale del lotto possono stimarsi in **circa 4000 euro**.

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

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

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

**LOTTO n. 2:** ecc.

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

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

Si riporta nel seguito lo schema sintetico-descrittivo dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di piccolo **fabbricato ad uso residenziale** al piano rialzato, con annessi locale deposito al piano seminterrato e laboratorio per arti e mestieri al piano terra, ubicati nel comune di Melito di Napoli (NA), via delle Margherite, 9. La parte residenziale è costituita da due appartamenti contigui al piano rialzato, di cui il primo (sub 4) composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, n.1 camera da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio, per una superficie di circa 66 mq e un'altezza interna di 305 cm ed il secondo (sub 5) composto da corridoio, camera pluriuso, camera da letto, w.c. e una camera allo stato grezzo (priva di pavimentazione e impianti) per una superficie di circa 76 mq e un'altezza interna di 305 cm, oltre due balconi aventi una superficie complessiva di circa 34 mq e due cortili esclusivi pavimentati aventi una superficie complessiva di circa 117 mq; il locale deposito (sub 2) al piano seminterrato, allo stato grezzo, ha una superficie di circa 136 mq, con altezze interne variabili fra 2,00 e 2,80m; il laboratorio arti e mestieri (sub 6) al piano terra, attualmente adibito a Chiesa Evangelica, è composto da una sala, un deposito e n. 2 servizi igienici per una superficie complessiva di circa 159 mq, con altezze interne variabili fra 2,20 e 3,90m; il lotto confina con altra u.i. p.lla 1395 a nord, con altra u.i. p.lla 1015 ad ovest, con altra u.i. p.lla 574 ad est e con via delle Margherite a sud; il primo appartamento è riportato nel **C.F.** del comune di **Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 575, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 110 mq, r.c. euro 325,37; il secondo appartamento è riportato nel **C.F.** del comune di **Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 575, sub 5**, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 93 mq, r.c. euro 253,06; il locale deposito è riportato nel **C.F.** del comune di **Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 575, sub 2**, cat. C/2, classe 2, consistenza 155mq, sup. catastale totale 181 mq, r.c.

euro 360,23; il laboratorio è riportato nel **C.F.** del comune di **Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 575, sub 6**, cat. C/3, classe U, consistenza 157 mq, sup. catastale totale 184 mq, r.c. euro 470,29. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla duplicazione di un vano riportato catastalmente sia nel sub 2 che nel sub 6, nonché alla diversa consistenza dei subalterni 4 e 5, ferma restando la conformità della loro complessiva consistenza catastale; è presente Concessione Edilizia in sanatoria ex L. 47/85 n. 87 del 17.12.2020 (prot. n. 24258 del 18.12.2020), cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo alcune lievi difformità interne, sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria ex D.P.R. 380/01, nonché un piccolo ampliamento del laboratorio al piano terra, non sanabile, né condonabile; non è presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 287.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo.

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

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

##### **2) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

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

##### **3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

##### **4) Situazioni di comproprietà.**

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

##### **5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente nella compravendita dei cespiti (fra cui il sub 3, successivamente frazionato nei subalterni 4 e 5, mentre il sub 6 risulta realizzato in seguito sull'area di corte) da parte dell'esecutato, da altro soggetto (vedi copia dell'atto in allegato).

#### **I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 30.12.2004 al n. 41356)**

Con atto per notaio Carlo Iaccarino di Napoli del 21.12.2004, il sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (Villaricca, OMISSIS), acquista i diritti di 1/1 di piena proprietà (quota rettificata in forza di atto dello stesso notaio Iaccarino trascritto il 23.06.2005 al n. 19688) dei cespiti staggiti dal sig. **OMISSIS** (Napoli, OMISSIS).

In particolare, dal suddetto atto si desume che *“Il signor OMISSIS, a mezzo del procuratore speciale signor OMISSIS OMISSIS, con ogni garanzia di fatto e di diritto e senza riserva alcuna, vende, cede e trasferisce al signor OMISSIS OMISSIS OMISSIS, che in piena buona fede, accetta ed acquista i diritti pari ad un mezzo dei\* seguenti immobili siti nel comune di Melito di Napoli (NA) alla IV traversa di via Signorelle, località Incurabile e precisamente:*

*--casa unifamiliare al piano rialzato [...] composta di quattro vani ed accessori, ballatoio e sottostante piano seminterrato adibito a deposito ed autorimessa, copertura e lastrico solare ed annessa corte circostante il fabbricato; [...]. Riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 2, p.lla 575;*

*--sub 3, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, r.c. euro 469,98;*

*--sub 2, cat. C/2, classe 2, mq. 155, r.c. euro 360,23”*

Si rappresenta che l'atto presenta una postilla in corrispondenza dell'asterisco sopra riportato: *\* Postilla: si cancella “diritti pari ad un mezzo dei”*

La sottoscritta ha reperito la suddetta nota di trascrizione di rettifica del 2005, da cui si desume che *“La presente in rettifica della trascrizione pubblicata in data 30.12.2004 ai numeri 62010/41356 nella quale per mero errore materiale la quota di diritto era stata indicata 1/2 e non 1/1 come invece deve intendersi scritto”*.

\*\*\*\*\*

*Locale deposito sub 2*

Situazione dell'unità immobiliare

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/1990*
  - o *Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 155mq, sup. catastale totale 181 mq, r.c. euro 360,23;*
    - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
    - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2009 Pratica n. NA0319982 in atti dal 07/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22969.1/2009);*
    - *DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/04/2008 Pratica n. NA0303761 in atti dal 07/04/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22378.1/2008);*
    - *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
    - *COSTITUZIONE del 08/10/1990 in atti dal 15/04/1997 CLASSAMENTO (n. R/2397.1/1990).*

*Appartamento sub 4*

Situazione dell'unità immobiliare

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2010*
  - o *Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 110 mq, r.c. euro 325,37;*
    - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*

34

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2010 Pratica n. NA1067682 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81302.1/2010)*
- *VARIAZIONE del 07/06/2010 Pratica n. NA0512797 in atti dal 07/06/2010 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37114.1/2010).*
- *Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/1990*
  - *Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani, r.c. euro 650,74;*
    - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2009 Pratica n. NA0055176 in atti dal 21/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3544.1/2009);*
    - *DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/04/2008 Pratica n. NA0304264 in atti dal 07/04/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22415.1/2008);*
    - *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
    - *COSTITUZIONE del 08/10/1990 in atti dal 15/04/1997 CLASSAMENTO (n. R/2397.1/1990).*

*Appartamento sub 5*

*Situazione dell'unità immobiliare*

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2010*
  - *Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 5, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 93 mq, r.c. euro 253,06;*
    - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
    - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2010 Pratica n. NA1067683 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81303.1/2010);*
    - *VARIAZIONE del 07/06/2010 Pratica n. NA0512797 in atti dal 07/06/2010 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37114.1/2010).*
- *Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/1990*
  - *Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani, r.c. euro 650,74;*
    - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2009 Pratica n. NA0055176 in atti dal 21/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3544.1/2009);*
    - *DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/04/2008 Pratica n. NA0304264 in atti dal 07/04/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22415.1/2008);*
    - *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
    - *COSTITUZIONE del 08/10/1990 in atti dal 15/04/1997 CLASSAMENTO (n. R/2397.1/1990).*

*Situazione degli intestatari:*

- *Situazione degli intestati dal 21/12/2004*
  - *OMISSIS OMISSIS OMISSIS, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.*
    - *Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO IACCARINO C Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 313886 - CC Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 13845 registrato in data 30/12/2004 -COMPRAVENDITA Voltura n. 17686.1/2005 - Pratica n. NA0434716 in atti dal 23/06/2005*
- *Situazione degli intestati dal 21/12/2004*
  - *OMISSIS OMISSIS OMISSIS, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/2 fino al 21/12/2004;*
  - *OMISSIS nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 21/12/2004;*
    - *Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 313886 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41356.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 03/01/2005.*

*Laboratorio sub 6*

*Situazione dell'unità immobiliare*

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2011*
  - *Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 575, sub 6, cat. C/3, classe U, consistenza 157 mq, sup. catastale totale 184 mq, r.c. euro 470,29;*
    - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
    - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2012 Pratica n. NA0311506 in atti dal 28/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40488.1/2012);*
    - *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 27/05/2011 Pratica n. NA0502390 in atti dal 27/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8364.1/2011).*

*Situazione degli intestatari:*

- *Situazione degli intestati dal 27/05/2011*
  - *OMISSIS OMISSIS OMISSIS, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.*
    - *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 27/05/2011 Pratica n. NA0502390 in atti dal 27/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8364.1/2011)*

\*\*\*\*\*

## II. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto l'11.08.1994 al n. 25979)

Con atto per notaio Carlo Iaccarino di Napoli del 27.07.1994, i cespiti pignorati pervengono al sig. **OMISSIS** (Napoli, OMISSIS) dai sigg. **OMISSIS OMISSIS** (Giugliano in Campania, OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, OMISSIS).

\*\*\*\*\*

*Locale deposito sub 2*

*Appartamento sub 4*

*Appartamento sub 5*

*Laboratorio sub 6*

- *Situazione degli intestati dal 27/07/1994*
  - o *OMISSIS nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' fino al 21/12/2004;*
    - *Atto del 27/07/1994 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 226777 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 999999 n. 999999 registrato in data 11/08/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25979.1/1994 - Pratica n. 49343 in atti dal 19/01/2001.*
- *Situazione degli intestati dal 08/10/1990*
  - o *OMISSIS OMISSIS, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 27/07/1994;*
  - o *OMISSIS OMISSIS, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 27/07/1994;*
    - *COSTITUZIONE del 08/10/1990 in atti dal 15/04/1997 CLASSAMENTO (n. R/2397.1/1990).*

\*\*\*\*\*

In merito al regime patrimoniale del soggetto esecutato, si rappresenta che la sottoscritta ha reperito il certificato di stato civile dello stesso, da cui risulta che il sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** è di stato civile libero (fino alla data del rilascio di detto certificato, ovvero il 14.04.2023).

Pertanto, all'atto dell'acquisto dei beni, occorso nel 2004, l'esecutato era di stato civile libero.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.



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

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DLA 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- 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.*

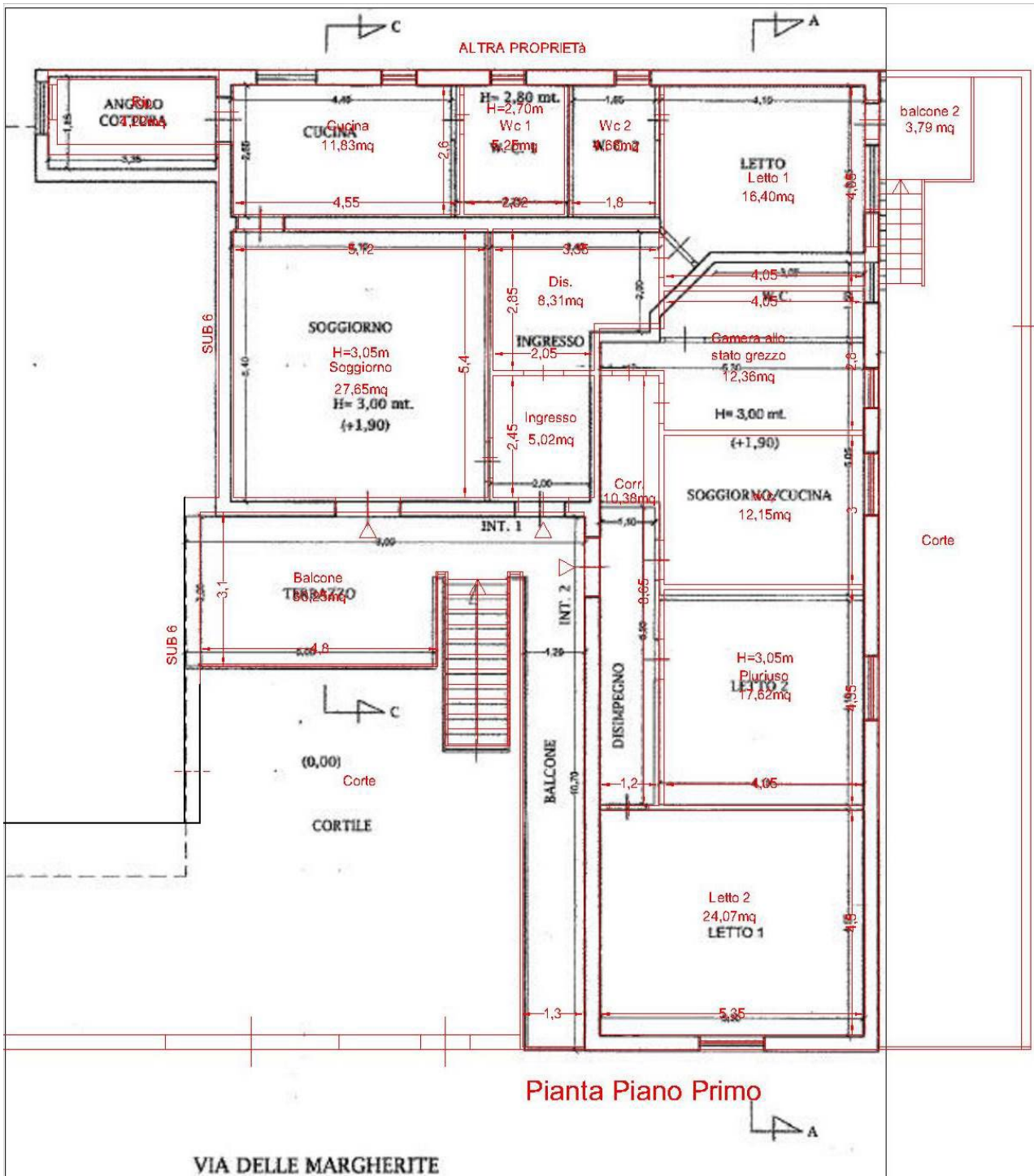
*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*

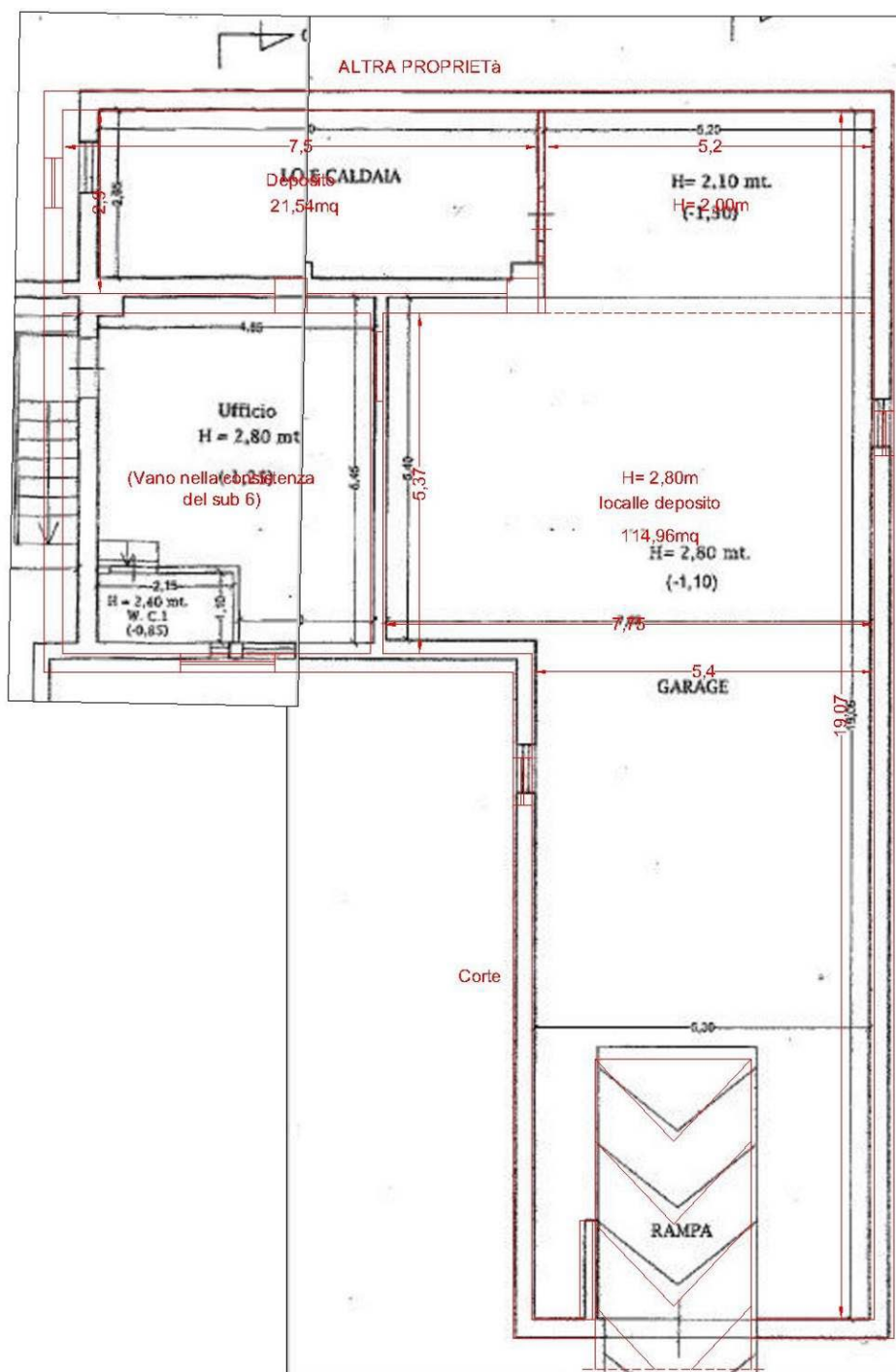
*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.*

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Melito di Napoli, è emerso che il fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ed è stata inoltrata successivamente istanza di condono ex L. 47/85 (prot. n. 5140 del 21.0.1987) dal sig. OMISSIS OMISSIS (padre e dante causa dell'esecutato). Successivamente, in seguito alle integrazioni prodotte dall'esecutato, con provvedimento dirigenziale n. 87 del 17.12.2020 (prot. n. 24258 del 18.12.2020), veniva rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria richiesta.

La sottoscritta ha reperito copia di detto titolo edilizio (vedi allegati) ed ha provveduto alla sovrapposizione delle planimetrie allegate a detto permesso con il rilievo dello stato dei luoghi effettuato all'atto dell'accesso presso gli immobili staggiti.

Da detto confronto, si è desunto che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria allegata ai grafici del condono, salvo che per qualche piccolo spostamento dei tramezzi interni e qualche differenza nella posizione di alcune finestre nei subalterni a destinazione residenziale (subalterni 4 e 5). Tali piccole difformità risultano sanabili attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria ex D.P.R. 380/01, con un costo presunto di **circa €3.000,00**.



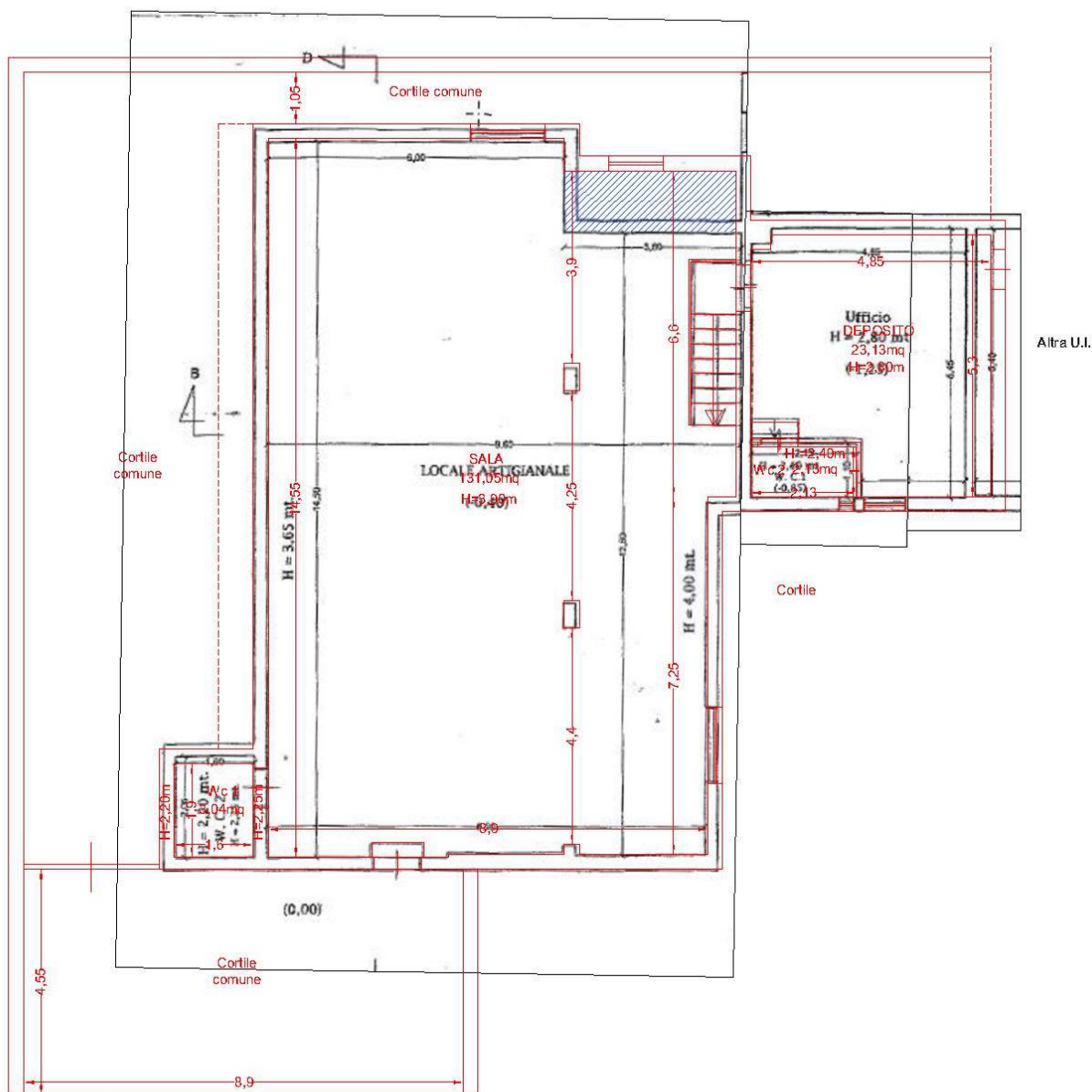


**Pianta Piano Seminterrato**

Nel laboratorio artigianale è presente un piccolo ampliamento di circa 4 mq che, di fatto, ha fatto traslare un tratto della tompagnatura perimetrale di circa 120 cm verso il cortile. Tale ampliamento non risulta sanabile in quanto la volumetria della particella risulta essere saturata.

Pertanto, deve prevedersi la demolizione di tale piccolo volume abusivo; i costi stimati di demolizione di detto volume abusivo ed il ripristino dello stato dei luoghi possono quantificarsi in

circa euro €3.000,00 che non saranno detratti dal valore di stima, in quanto non risultano emesso alcun ordine di demolizione dei beni.



Pianta Piano Terra

Via delle Margherite

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Melito di Napoli, è emerso che l'area di sedime su cui insistono i cespiti pignorati ricade nella zona "C di espansione" del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.A.R. n. 12 del 06.10.1987.

Sebbene richiesto, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità e abitabilità; inoltre, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

**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.).*

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che il lotto pignorato risulta così occupato.

Il locale deposito al piano seminterrato, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575, sub 2** è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, ma è presente un contratto di comodato d'uso gratuito a favore del genitore OMISSIS OMISSIS (non esecutato).

L'appartamento al piano rialzato, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575, sub 4** è attualmente occupato dai genitori dell'esecutato sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS senza titolo, in quanto il suddetto contratto di comodato d'uso gratuito non riguarda detto subalterno. A tal proposito, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza storico del sig. OMISSIS OMISSIS, da cui si desume che lo stesso risiede presso i cespiti pignorati dal 09.01.2006.

L'appartamento al piano rialzato, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575, sub 5** è attualmente nella disponibilità dell'esecutato OMISSIS OMISSIS OMISSIS, sebbene oggetto del predetto contratto di comodato d'uso gratuito in favore del genitore sig. OMISSIS OMISSIS (non esecutato).

Il laboratorio arti e mestieri al piano terra, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575, sub 6** è attualmente adibito a Chiesa Evangelica, occupato senza titolo dal responsabile della chiesa, il quale risultava assente al momento dell'accesso; in ogni caso, detto immobile risulta essere oggetto del comodato d'uso gratuito in favore del genitore sig. OMISSIS OMISSIS (non esecutato) di cui sopra.

Per accertare l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere, la sottoscritta ha avanzato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate, la quale, ha attestato, a mezzo PEC (vedi allegato), che alla data del 16.10.2023, non era presente alcun contratto di locazione intestato all'esecutato sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS.

A seguito del sopralluogo, l'esecutato ha esibito l'allegato contratto di comodato d'uso gratuito stipulato a favore del sig. OMISSIS OMISSIS, padre dell'esecutato; dalla consultazione di detto contratto di comodato d'uso gratuito, si desume che esso ha ad oggetto i subalterni 2 (locale deposito piano seminterrato), 5 (appartamento al piano rialzato), 6 (laboratorio arti e mestieri al piano terra).

Secondo quanto riportato nel predetto contratto "La durata è fissata in anni 10 con decorrenza dal 1° gennaio 2015 e scadenza il 31 dicembre 2022 [...] Letto, approvato e sottoscritto a Melito



(NA) il 01 febbraio 2021". La sottoscritta ha avanzato specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare la sussistenza e la scadenza del contratto di comodato d'uso gratuito.

L'Agenzia delle Entrate ha riscontrato con l'allegata PEC, da cui si desume che il contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale di Aversa il 17.02.2021 (Serie 3, numero 3000277); l'atto risulta stipulato il 01.02.2020 e riguarda i subalterni nn.2, 5 e 6. Dal riscontro dell'Agenzia delle Entrate, non si desume la scadenza del contratto, laddove, come riportato in precedenza, i dati riportati nel corpo dell'atto risultano discordanti, in quanto è riportato che esso avrebbe durata decennale a partire dal 01.01.2015 (nel riscontro dell'AE è riportata come data di stipula il 01.02.2020), mentre poi si dichiara che la scadenza dello stesso è fissata al 31.12.2022.

In conclusione, quindi, non è possibile, in questa fase, stabilire in maniera univoca la data di scadenza del contratto di comodato d'uso gratuito per i subalterni 2,5 e 6 a favore del sig. OMISSIS OMISSIS; tanto si rappresenta a codesto GE per le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito.

Per completezza, si rappresenta che il sub 6, ovvero il laboratorio arti e mestieri al piano terra, al momento del sopralluogo, risultava adibito a Chiesa Evangelica, senza che l'esecutato abbia mostrato alcun atto o documento in merito, fermo restando che detto subalterno è già oggetto del succitato contratto di comodato d'uso a favore di OMISSIS OMISSIS.

In ogni caso, l'appartamento sub 4, non oggetto del contratto di comodato *de quo*, occupato dai genitori dell'esecutato, ovvero i sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, risulta detenuto *sine titulo* da detti soggetti e, pertanto, la sottoscritta procederà, come richiesto, alla quantificazione della relativa indennità di occupazione.

Al fine di stimare il valore di mercato del canone di locazione più vicino a quello corrente di mercato, la sottoscritta ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** MELITO DI NAPOLI

**Fascia/zona:** Semicentrale/SEMICENTRO: VIA SIGNORELLE, VIA PO

**Codice zona:** C2

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,2	3,4	L
Box	Normale	630	960	L	2,6	4	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite, nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 4 €/mq per mese; assumendo che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è stata stimata (sulla base della planimetria catastale, atteso che l'elaborazione dei rilievi grafici effettuati dalla scrivente è ancora in corso) come di seguito riportato

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Coefficiente di equiparazione</i>	<i>Totale (mq)</i>
<i>Terra</i>	Appartamento	83,00	1	83,00
<i>Terra</i>	Balconi	34,00	0,35	11,90
<b>TOTALE</b>				<b>94,90</b>

\* le superfici sono nette.

Nel caso in parola, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 380,00 mensili.

Dalla stima del canone di locazione, si può desumere il valore dell'indennità di occupazione del cespite, 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 (come, ad 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.). Da letteratura tecnica, si desume che possa applicarsi un abbattimento del 10-30% al valore del canone di locazione per pervenire alla definizione dell'indennità di occupazione.

Nel nostro caso, quindi, può assumersi che la indennità di occupazione del lotto possa stimarsi in 300 euro mensili, deducendo, quindi, un'aliquota pari al 20% rispetto al valore del canone di locazione di mercato.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffformità 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) Diffformità 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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che le formalità presenti sui cespiti pignorati sono:

- ✓ **TRASCRIZIONE del 19/04/1997 - Registro Particolare 10642 Registro Generale 13355**  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2327 del 21/03/1997  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Premesso che detto pignoramento non risulta riportato nella certificazione notarile, esso risale al 1997 e non risulta rinnovata la sua trascrizione.*

- ✓ **ISCRIZIONE del 30/12/2004 - Registro Particolare 13553 Registro Generale 62020**  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 313887 del 21/12/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*L'iscrizione è relativa ad una ipoteca volontaria accesa dall'esecutato a favore di Unicredit Banca per la Casa s.p.a. con sede in Milano per la somma di euro 220.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di anni 30, come da atto notarile a rogito del notaio Iaccarino Carlo di Napoli del 21.12.2004. Come già segnalato nel modulo preliminare di controllo della documentazione depositato in atti in data 19.04.2023 e posto all'attenzione di codesto GE, si rappresenta che, in atti, non è stata rilevata la presenza dell'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore ipotecario Unicredit Banca per la Casa s.p.a., relativamente alla summenzionata iscrizione.*

- ✓ **ISCRIZIONE del 10/06/2013 - Registro Particolare 2382 Registro Generale 24079**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 356/13 del 06/05/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

*L'iscrizione è relativa ad una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli (Marano di Napoli) del 06.05.2013 a favore della sig. OMISSIS OMISSIS (Villaricca, OMISSIS) dell'importo di euro 229.500,00. Sebbene, come segnalato nel modulo preliminare di controllo della documentazione sopra citato, non sia presente in atti l'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore ipotecario, si rappresenta che la sig. OMISSIS OMISSIS ha spiegato intervento nella presente procedura in data 19.09.2023, sulla base dell'ipoteca de qua.*

- ✓ **ISCRIZIONE del 10/06/2013 - Registro Particolare 2383 Registro Generale 24080**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 357/13 del 06/05/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

*L'iscrizione è relativa ad una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli (Marano di Napoli) del 06.05.2013 a favore della sig. OMISSIS OMISSIS (Giugliano in Campania, OMISSIS) dell'importo di euro 229.500,00. Sebbene, come segnalato nel modulo preliminare di controllo della documentazione sopra citato, non sia presente in atti l'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore ipotecario, si rappresenta che la sig. OMISSIS OMISSIS ha spiegato intervento nella presente procedura in data 20.09.2023, sulla base dell'ipoteca de qua.*

- ✓ **ISCRIZIONE del 02/01/2014 - Registro Particolare 4 Registro Generale 20**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3157/2013 del 04/12/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

*L'iscrizione di cui sopra costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e.*

✓ **TRASCRIZIONE del 03/06/2022 - Registro Particolare 21040 Registro Generale 27407**

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4248 del 26/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Tale trascrizione ha dato origine alla presente procedura esecutiva n. R.G. 172/22.*

La sottoscritta ha effettuato ricerche ipocatastali per gli identificativi catastali del lotto, da cui sono emerse le medesime formalità sopra riportate.

Inoltre, è stato verificato che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

Dalle visure ipocatastali effettuate (vedi allegati) non risultano pignoramenti precedenti, ad eccezione di quello del 1997, precedente il ventennio e la cui trascrizione non risulta rinnovata.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

**ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

**ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che non sono presenti difformità catastali ma solo urbanistiche:

- ✓ DIFFORMITÀ CATASTALI: presenti, con costi di regolarizzazione pari a circa 4000 euro;
- ✓ DIFFORMITÀ URBANISTICHE: presenti, con costi di regolarizzazione pari a circa 3000 euro.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovrà essere regolarizzata la seguente formalità pregiudizievole gravante sulle unità pignorate:

✓ **TRASCRIZIONE del 03/06/2022 - Registro Particolare 21040 Registro Generale 27407**

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4248 del 26/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Melito di Napoli è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Melito di Napoli, nonché presso i competenti uffici regionali, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non risulta gravata da livelli, censi o usi civici.



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

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

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

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, è emerso che per il lotto pignorato, costituito da un piccolo fabbricato autonomo per civile abitazione, con deposito seminterrato e laboratorio per arti e mestieri al piano terra, non risulta costituito alcun condominio.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sostenute dall'esecutato e dagli occupanti.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/ quindici anni.

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

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

- 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 dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle **best practices** internazionali e, in particolare, degli **International Valuation Standards (IVS)** che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: **Market Comparison Approach** o metodo del confronto di mercato, **Income Capitalization Approach** o metodo finanziario e **Cost Approach** o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili. Saranno effettuate due stime distinte, una per gli appartamenti e l'annesso deposito al piano seminterrato e l'altra per il laboratorio arti e mestieri al piano terra, attese le differenti quotazioni di mercato di tali tipologie di immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

# STIMA IMMOBILE ID 175 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI

175° di 175/175

ME NU

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLOCA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

ID Riferimento  
**175** **1**

Creazione Modifica  
 2-11-2023 2-11-2023

## Immobile in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)

Perizia <sup>i</sup> Riferimento Data redazione perizia Data di stima <sup>i</sup>  
    ottobre 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR  
 Residenziale 2 575 4 A/2 **260.564**

- UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE



Tipo immobile Legame con indirizzo  
 Immobile in   Escludi

Indirizzo  
 via delle Margherite, 9

Cap Comune  
 Melito di Napoli

Provincia   Escludi  
 Napoli

Regione   Escludi  
 Campania

Nazione

Scala Piano Interno  
 1  Escludi

Zona di riferimento

Latitudine	Longitudine
RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE

GENERALE

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

# STIMA IMMOBILE ID 175 - Rif. 1

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA CONSULTAZIONE RENDITE CALCOLO VALORE CATASTALE STAMPA DATI CATASTALI	ID Riferimento <b>175</b> <b>1</b> Creazione Modifica 2-11-2023   2-11-2023	<b>Immobile in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)</b>					
	Perizia ⓘ Riferimento <input type="text"/>	Data redazione perizia Data di stima ⓘ <input type="text"/> ottobre 2023					
	Proprietà <input type="text"/>	Valore di mercato della proprietà EUR <b>260.564</b>					
	Destinazione Residenziale	Foglio 2	Particella 575	Subalterno 4	Categoria A/2		
	UBICAZIONE   <b>CATASTO</b>   PLANIMETRIA   CONSTATAZIONI   FOTO   SUPERFICIE   CORRETTIVI   STIMA   RELAZIONE   ALLEGATI   IMPAGINAZIONE						
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b> Tipo unità <input type="text"/> Provincia <input type="text"/> Comune amministrativo <input type="text"/> <input type="text"/> Napoli <input type="text"/> Melito di Napoli Sezione <input type="text"/> Foglio <input type="text"/> Particella <input type="text"/> Subalterno <input type="text"/>							
<b>DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE</b> Zona Censuaria <input type="text"/> Micro Zona <input type="text"/> Categoria <input type="text"/> Classe <input type="text"/> Consistenza <input type="text"/> Superficie Catastale <input type="text"/> Rendita Catastale <input type="text"/>							
<b>DATI DI CLASSAMENTO TERRENO</b> Qualità <input type="text"/> Classe <input type="text"/> Superficie <input type="text"/> ha <input type="text"/> a <input type="text"/> ca <input type="text"/> Reddito Dominicale <input type="text"/> Reddito Agrario <input type="text"/>							
<b>DATI</b> Parlita Tavolare <input type="text"/> Corpo Tavolare <input type="text"/> Porzione Materiale <input type="text"/> Comune Catastale <input type="text"/> Codice Comune <input type="text"/> Foglio <input type="text"/> Particella <input type="text"/> Denominatore <input type="text"/> Tipo particella <input type="text"/>							
Intestatari <input type="text"/>				Annotazioni <input type="text"/>			
75 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Usa <input type="text"/> <							

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

## STIMA IMMOBILE ID 175 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI

&lt;&lt;

&gt;&gt;

175° di  
175/175

&gt;

&gt;|

ME  
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento <b>175</b> <b>1</b>	Immobile in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)	
DUPLOCA STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 2-11-2023 2-11-2023	Perizia <sup>i</sup> Riferimento	Data redazione perizia Data di stima <sup>i</sup>
ELIMINA STIMA IMMOBILE		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	ottobre 2023
LISTA STIME IMMOBILI		Proprietà	Valore di mercato della proprietà EUR
		Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria	<b>260.564</b>
		Residenziale 2 575 4 A/2	
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE		
RICERCA RAPIDA	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE <sup>i</sup>		Criterio di calcolo adottato
STAMPA STIMA IMMOBILE	Modalità di rilevamento delle misure		Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> <b>Uni 10750:2005</b>
CENTRO STAMPA	UNI 10750:2005 <sup>i</sup> DPR 138/98 Personale Netta per locazione Terreni		
	Superficie mq	Descrizione	
	Superficie al 100%	159,94 Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti	+
	Superficie al 60%	136,50 Garage, sottotetti, cantinole, depositi	+
	Superficie al 50%	Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti	+
	Superficie al 35%	34,04 Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+
	Superficie al 25%	Balconi e terrazze scoperti.	+
	Superficie al 15%	117,06 Giardini-cortili di appartamenti.	+
	Superficie al 10%	Giardini di ville e villini. Lastrici solari	+
	Sup. al	Porzione di appartamento allo stato grezzo	=
	Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq		<b>271,31</b>
	<b>CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</b>		
	Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq
	unità		<b>271,00</b>
GENERALE	STAMPA SUPERFICIE		

75



Usa



OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS



**STIMA IMMOBILE ID 175 - Rif. 1** OMETTI TROVA TUTTI < < 175° di 175/175 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento <b>175</b> <b>1</b> Creazione Modifica 2-11-2023 2-11-2023	Immobile in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)
Perizia <span style="font-size: small;">(i)</span> Riferimento <span style="float: right;">Data redazione perizia Data di stima <span style="font-size: small;">(i)</span></span> + <span style="background-color: #00aaff; color: white; padding: 2px;">+</span> <span style="float: right;">ottobre 2023</span>		Proprietà <span style="float: right;">Valore di mercato della proprietà EUR</span> Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenza 2 575 4 A/2 <b>260.564</b>

- UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE **CORRETTIVI** STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA Anno di costruzione o ristrutturazione <span style="font-size: small;">(i)</span> 2013 STAMPA COEFFICIENTI	<p style="text-align: center;"><b>COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO</b> <span style="font-size: small;">(i)</span></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Piano con ascensore</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Piano senza ascensore</td><td>Rialzato: 0,85</td><td></td></tr> <tr><td>Orientamento</td><td>Nord/Sud: 0,90</td><td></td></tr> <tr><td>Esposizione</td><td>Su due lati: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Affaccio</td><td>Su strada: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Taglio</td><td>&gt; mq 100 con 2 bagni: 1,05</td><td></td></tr> <tr><td>Balconi</td><td>Con due balconi: 1,05</td><td></td></tr> <tr><td>Distribuzione</td><td>Normale: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Luminosità</td><td>Normale: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Vetustà</td><td>10 anni VET inserito</td><td></td></tr> <tr><td>Finitura</td><td>Ordinaria: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Manutenzione: immobile</td><td>Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Riscaldamento</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Efficienza energetica</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Locazione</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Stabile</td><td>Civile: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Parcheggio</td><td>Normale: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Trasporti</td><td>Nella media della zona: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Traffico</td><td>Normale: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Zona</td><td>Nella media della zona: 1,00</td><td></td></tr> <tr><td>Produttività</td><td>1</td><td></td></tr> <tr><td>Altro</td><td></td><td>C</td></tr> </table> <p style="text-align: right;">                 Coefficiente correttivo per stima di locazione <b>0,801242</b> </p>	Piano con ascensore			Piano senza ascensore	Rialzato: 0,85		Orientamento	Nord/Sud: 0,90		Esposizione	Su due lati: 1,00		Affaccio	Su strada: 1,00		Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05		Balconi	Con due balconi: 1,05		Distribuzione	Normale: 1,00		Luminosità	Normale: 1,00		Vetustà	10 anni VET inserito		Finitura	Ordinaria: 1,00		Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00		Riscaldamento			Efficienza energetica			Locazione			Stabile	Civile: 1,00		Parcheggio	Normale: 1,00		Trasporti	Nella media della zona: 1,00		Traffico	Normale: 1,00		Zona	Nella media della zona: 1,00		Produttività	1		Altro		C	<p style="text-align: center;"><b>Prezzi marginali</b> <span style="font-size: small;">(i)</span></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>PCA</td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>PSA</td><td>0,850 x</td><td>-48.780</td></tr> <tr><td>ORI</td><td>0,900 x</td><td>-32.520</td></tr> <tr><td>ESP</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>AFF</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>TAG</td><td>1,050 x</td><td>16.260</td></tr> <tr><td>BAL</td><td>1,050 x</td><td>16.260</td></tr> <tr><td>DIS</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>LUM</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>VET</td><td>0,950 x</td><td>-16.260</td></tr> <tr><td>FIN</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>MAN</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>RIS</td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>EFF</td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>LOC</td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>STA</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>PAR</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>TRAS</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>TRAF</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>ZON</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>PROD</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>ALT</td><td>=</td><td></td></tr> </table> <p style="text-align: right;">                 Coefficiente correttivo <b>0,801242</b> <span style="float: right;">-64.636</span> </p>	PCA	x		PSA	0,850 x	-48.780	ORI	0,900 x	-32.520	ESP	1,000 x	0	AFF	1,000 x	0	TAG	1,050 x	16.260	BAL	1,050 x	16.260	DIS	1,000 x	0	LUM	1,000 x	0	VET	0,950 x	-16.260	FIN	1,000 x	0	MAN	1,000 x	0	RIS	x		EFF	x		LOC	x		STA	1,000 x	0	PAR	1,000 x	0	TRAS	1,000 x	0	TRAF	1,000 x	0	ZON	1,000 x	0	PROD	1,000 x	0	ALT	=	
Piano con ascensore																																																																																																																																						
Piano senza ascensore	Rialzato: 0,85																																																																																																																																					
Orientamento	Nord/Sud: 0,90																																																																																																																																					
Esposizione	Su due lati: 1,00																																																																																																																																					
Affaccio	Su strada: 1,00																																																																																																																																					
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05																																																																																																																																					
Balconi	Con due balconi: 1,05																																																																																																																																					
Distribuzione	Normale: 1,00																																																																																																																																					
Luminosità	Normale: 1,00																																																																																																																																					
Vetustà	10 anni VET inserito																																																																																																																																					
Finitura	Ordinaria: 1,00																																																																																																																																					
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00																																																																																																																																					
Riscaldamento																																																																																																																																						
Efficienza energetica																																																																																																																																						
Locazione																																																																																																																																						
Stabile	Civile: 1,00																																																																																																																																					
Parcheggio	Normale: 1,00																																																																																																																																					
Trasporti	Nella media della zona: 1,00																																																																																																																																					
Traffico	Normale: 1,00																																																																																																																																					
Zona	Nella media della zona: 1,00																																																																																																																																					
Produttività	1																																																																																																																																					
Altro		C																																																																																																																																				
PCA	x																																																																																																																																					
PSA	0,850 x	-48.780																																																																																																																																				
ORI	0,900 x	-32.520																																																																																																																																				
ESP	1,000 x	0																																																																																																																																				
AFF	1,000 x	0																																																																																																																																				
TAG	1,050 x	16.260																																																																																																																																				
BAL	1,050 x	16.260																																																																																																																																				
DIS	1,000 x	0																																																																																																																																				
LUM	1,000 x	0																																																																																																																																				
VET	0,950 x	-16.260																																																																																																																																				
FIN	1,000 x	0																																																																																																																																				
MAN	1,000 x	0																																																																																																																																				
RIS	x																																																																																																																																					
EFF	x																																																																																																																																					
LOC	x																																																																																																																																					
STA	1,000 x	0																																																																																																																																				
PAR	1,000 x	0																																																																																																																																				
TRAS	1,000 x	0																																																																																																																																				
TRAF	1,000 x	0																																																																																																																																				
ZON	1,000 x	0																																																																																																																																				
PROD	1,000 x	0																																																																																																																																				
ALT	=																																																																																																																																					

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

**STIMA IMMOBILE ID 175 - Rif. 1** OMETTI TROVA TUTTI |< < 175 di 175/175 > >| MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>Immobile in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)</b></td> </tr> <tr> <td>175</td> <td>1</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td>Perizia</td> <td>Riferimento</td> <td>Data redazione perizia</td> </tr> <tr> <td>2-11-2023</td> <td>2-11-2023</td> <td></td> <td></td> <td>Data di stima</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>ottobre 2023</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="5"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>2</td> <td>575</td> <td>4</td> <td>A/2</td> <td><b>260.564</b></td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">                 UBICAZIONE   CATASTO   PLANIMETRIA   CONSTATAZIONI   FOTO   SUPERFICIE   CORRETTIVI   <b>STIMA</b>   RELAZIONE   ALLEGATI   IMPAGINAZIONE             </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">                 Metodo di stima   Valori di riferimento   <b>Stima per comparazione</b>   Valore di locazione   Stima per capitalizzazione   Stima per trasformazione   Diritto             </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"><b>STIMA PER COMPARAZIONE</b></td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;">Valore zona per mq EUR</td> <td style="width: 10%;">x</td> <td style="width: 15%;">Coefficiente correttivo</td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 15%;">Valore per mq EUR</td> <td style="width: 10%;">x</td> <td style="width: 15%;">Superficie commerciale mq</td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 15%;">Valore di comparazione EUR</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.200,00</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0,801242</td> <td></td> <td style="text-align: center;">961,49</td> <td></td> <td style="text-align: center;">271,00</td> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>260.564</b></td> </tr> <tr> <td><small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small></td> <td></td> <td><small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small></td> <td></td> <td><small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small></td> <td></td> <td><small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</small></td> <td></td> <td><small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small></td> </tr> <tr> <td>Valore zona per mq EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Prezzo marginale per mq EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.200,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">-238,51</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><small>Valore medio immobili comparati per mq -</small></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">                 STAMPA STIMA COMPARAZIONE             </td> </tr> </table>	ID	Riferimento	<b>Immobile in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)</b>			175	1				Creazione	Modifica	Perizia	Riferimento	Data redazione perizia	2-11-2023	2-11-2023			Data di stima					ottobre 2023	Proprietà					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>2</td> <td>575</td> <td>4</td> <td>A/2</td> <td><b>260.564</b></td> </tr> </table>					Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	Residenziale	2	575	4	A/2	<b>260.564</b>	UBICAZIONE   CATASTO   PLANIMETRIA   CONSTATAZIONI   FOTO   SUPERFICIE   CORRETTIVI <b>STIMA</b> RELAZIONE   ALLEGATI   IMPAGINAZIONE					Metodo di stima   Valori di riferimento <b>Stima per comparazione</b> Valore di locazione   Stima per capitalizzazione   Stima per trasformazione   Diritto					<b>STIMA PER COMPARAZIONE</b>					Valore zona per mq EUR	x	Coefficiente correttivo	=	Valore per mq EUR	x	Superficie commerciale mq	=	Valore di comparazione EUR	1.200,00		0,801242		961,49		271,00		<b>260.564</b>	<small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small>		<small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small>		<small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>		<small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</small>		<small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>	Valore zona per mq EUR				Prezzo marginale per mq EUR					1.200,00				-238,51					<small>Valore medio immobili comparati per mq -</small>									STAMPA STIMA COMPARAZIONE				
ID	Riferimento	<b>Immobile in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)</b>																																																																																																																								
175	1																																																																																																																									
Creazione	Modifica	Perizia	Riferimento	Data redazione perizia																																																																																																																						
2-11-2023	2-11-2023			Data di stima																																																																																																																						
				ottobre 2023																																																																																																																						
Proprietà																																																																																																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>2</td> <td>575</td> <td>4</td> <td>A/2</td> <td><b>260.564</b></td> </tr> </table>					Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	Residenziale	2	575	4	A/2	<b>260.564</b>																																																																																																										
Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																					
Residenziale	2	575	4	A/2	<b>260.564</b>																																																																																																																					
UBICAZIONE   CATASTO   PLANIMETRIA   CONSTATAZIONI   FOTO   SUPERFICIE   CORRETTIVI <b>STIMA</b> RELAZIONE   ALLEGATI   IMPAGINAZIONE																																																																																																																										
Metodo di stima   Valori di riferimento <b>Stima per comparazione</b> Valore di locazione   Stima per capitalizzazione   Stima per trasformazione   Diritto																																																																																																																										
<b>STIMA PER COMPARAZIONE</b>																																																																																																																										
Valore zona per mq EUR	x	Coefficiente correttivo	=	Valore per mq EUR	x	Superficie commerciale mq	=	Valore di comparazione EUR																																																																																																																		
1.200,00		0,801242		961,49		271,00		<b>260.564</b>																																																																																																																		
<small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small>		<small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small>		<small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>		<small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</small>		<small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>																																																																																																																		
Valore zona per mq EUR				Prezzo marginale per mq EUR																																																																																																																						
1.200,00				-238,51																																																																																																																						
<small>Valore medio immobili comparati per mq -</small>																																																																																																																										
STAMPA STIMA COMPARAZIONE																																																																																																																										

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

# STIMA IMMOBILE ID 176 - Rif. 1

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLICA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- UBICAZIONE
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

ID Riferimento  
**176** **1**

Creazione Modifica  
 2-11-2023 2-11-2023

**Laboratorio in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano T)**

Perizia ⓘ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⓘ

+   novembre 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR

Servizi 2 575 6 C/3 **65.254**

- UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

Tipo immobile Legame con indirizzo

Laboratorio in  Escludi

Indirizzo  
via delle Margherite, 9

Cap Comune  
 Melito di Napoli

Provincia  Escludi  
Napoli

Regione  Escludi  
Campania

Nazione

Scala Piano Interno  
 T  Escludi

Zona di riferimento

Latitudine	Longitudine
RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE

## GENERALE

OMISSIS  
 OMISSIS  
 OMISSIS

# STIMA IMMOBILE ID 176 - Rif. 1

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLICA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- UBICAZIONE
- CATASTO
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

ID Riferimento  
**176** **1**

Creazione Modifica  
2-11-2023 2-11-2023

### Laboratorio in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano T)

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima  
+ novembre 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR

Servizi 2 575 6 C/3 **65.254**

- PLANIMETRIA
- CONSTATAZIONI
- FOTO
- SUPERFICIE
- CORRETTIVI
- STIMA
- RELAZIONE
- ALLEGATI
- IMPAGINAZIONE

#### DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità Provincia Comune amministrativo  
Sezione Foglio Particella Subalterno

Zona Censuaria Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita Catastale

Zona Censuaria Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita Catastale

Qualità Classe Superficie ha a ca Reddito Dominicale Reddito Agrario

DATI

Partita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune

Foglio Particella Denominatore Tipo particella

Intestatari Annotazioni

CONSULTAZIONE RENDITE

CALCOLO VALORE CATASTALE

STAMPA DATI CATASTALI

## GENERALE

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

# STIMA IMMOBILE ID 176 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 176° di 176/176 > >| MENU

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLOCA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- UBICAZIONE
- CATASTO
- PLANIMETRIA
- CONSTATAZIONI
- FOTO
- SUPERFICIE**
- CORRETTIVI
- STIMA
- RELAZIONE
- ALLEGATI
- IMPAGINAZIONE
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA
- GENERALE

ID Riferimento  
**176** **1**

Creazione Modifica  
 2-11-2023 2-11-2023

**Laboratorio in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano T)**

Perizia ⓘ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⓘ  
 + [ ] [ ] [ ] novembre 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR  
 Servizi 2 575 6 C/3 **65.254**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO **SUPERFICIE** CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** ⓘ

Modalità di rilevamento delle misure

Non mostrare in stampa  Criterio di calcolo adottato **Uni 10750:2005**

UNI 10750:2005 ⓘ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie al 100%	159,35	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.		
Superficie al 60%		Garage, sottotetti, cantinole, depositi		
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.		
Superficie al 35%		Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.		
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.		
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.		
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari		
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo		
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				159,35

**CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO**

Arrotondamento Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq  
 unità [ ] **159,00**

STAMPA SUPERFICIE

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

## STIMA IMMOBILE ID 176 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI

176° di  
176/176ME  
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento <b>176</b> <b>1</b>	<b>Laboratorio in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano T)</b>																																																																																																																																																																																																																								
	Creazione Modifica 2-11-2023 2-11-2023	Perizia  Riferimento	Data redazione perizia Data di stima																																																																																																																																																																																																																							
			Data di stima <b>novembre 2023</b>																																																																																																																																																																																																																							
		Proprietà	Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																																																																																																																							
	Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																																																																																																																				
	<b>Servizi</b>	<b>2</b>	<b>575</b>	<b>6</b>	<b>C/3</b>	<b>65.254</b>																																																																																																																																																																																																																				
	UBICAZIONE	CATASTO	PLANIMETRIA	CONSTATAZIONI	FOTO	SUPERFICIE	CORRETTIVI	STIMA	RELAZIONE	ALLEGATI	IMPAGINAZIONE																																																																																																																																																																																																															
RICERCA RAPIDA	COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO																																																																																																																																																																																																																									
STAMPA STIMA IMMOBILE	Prezzi marginali																																																																																																																																																																																																																									
CENTRO STAMPA	<table border="1"> <tr> <td>Piano con ascensore</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>PCA</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Piano senza ascensore</td> <td>Terra: 0,80</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>PSA</td> <td>0,800</td> <td>x</td> <td>-19.080</td> </tr> <tr> <td>Orientamento</td> <td>Nord/Sud: 0,90</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ORI</td> <td>0,900</td> <td>x</td> <td>-9.540</td> </tr> <tr> <td>Esposizione</td> <td>Su due lati: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ESP</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Affaccio</td> <td>Su strada: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>AFF</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Taglio</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>TAG</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Balconi</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>BAL</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Distribuzione</td> <td>Normale: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>DIS</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Luminosità</td> <td>Normale: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>LUM</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vetustà</td> <td>10 anni VET inserito</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>VET</td> <td>0,950</td> <td>x</td> <td>-4.770</td> </tr> <tr> <td>Finitura</td> <td>Ordinaria: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>FIN</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione: immobile</td> <td>Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>MAN</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Riscaldamento</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>RIS</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Efficienza energetica</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>EFF</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locazione</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>LOC</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stabile</td> <td>Civile: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>STA</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>Normale: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>PAR</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Trasporti</td> <td>Nella media della zona: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>TRAS</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Traffico</td> <td>Normale: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>TRAF</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Zona</td> <td>Nella media della zona: 1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ZON</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Produttività</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>PROD</td> <td>1,000</td> <td>x</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>C</td> <td>ALT</td> <td></td> <td>=</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5">Coefficiente correttivo per stima di locazione <b>0,684</b></td> <td colspan="2">Coefficiente correttivo <b>0,684</b></td> <td colspan="2"><b>-30.146</b></td> </tr> </table>											Piano con ascensore					PCA		x		Piano senza ascensore	Terra: 0,80				PSA	0,800	x	-19.080	Orientamento	Nord/Sud: 0,90				ORI	0,900	x	-9.540	Esposizione	Su due lati: 1,00				ESP	1,000	x	0	Affaccio	Su strada: 1,00				AFF	1,000	x	0	Taglio					TAG		x		Balconi					BAL		x		Distribuzione	Normale: 1,00				DIS	1,000	x	0	Luminosità	Normale: 1,00				LUM	1,000	x	0	Vetustà	10 anni VET inserito				VET	0,950	x	-4.770	Finitura	Ordinaria: 1,00				FIN	1,000	x	0	Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00				MAN	1,000	x	0	Riscaldamento					RIS		x		Efficienza energetica					EFF		x		Locazione					LOC		x		Stabile	Civile: 1,00				STA	1,000	x	0	Parcheggio	Normale: 1,00				PAR	1,000	x	0	Trasporti	Nella media della zona: 1,00				TRAS	1,000	x	0	Traffico	Normale: 1,00				TRAF	1,000	x	0	Zona	Nella media della zona: 1,00				ZON	1,000	x	0	Produttività	1				PROD	1,000	x	0	Altro				C	ALT		=		Coefficiente correttivo per stima di locazione <b>0,684</b>					Coefficiente correttivo <b>0,684</b>		<b>-30.146</b>	
Piano con ascensore					PCA		x																																																																																																																																																																																																																			
Piano senza ascensore	Terra: 0,80				PSA	0,800	x	-19.080																																																																																																																																																																																																																		
Orientamento	Nord/Sud: 0,90				ORI	0,900	x	-9.540																																																																																																																																																																																																																		
Esposizione	Su due lati: 1,00				ESP	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Affaccio	Su strada: 1,00				AFF	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Taglio					TAG		x																																																																																																																																																																																																																			
Balconi					BAL		x																																																																																																																																																																																																																			
Distribuzione	Normale: 1,00				DIS	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Luminosità	Normale: 1,00				LUM	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Vetustà	10 anni VET inserito				VET	0,950	x	-4.770																																																																																																																																																																																																																		
Finitura	Ordinaria: 1,00				FIN	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00				MAN	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Riscaldamento					RIS		x																																																																																																																																																																																																																			
Efficienza energetica					EFF		x																																																																																																																																																																																																																			
Locazione					LOC		x																																																																																																																																																																																																																			
Stabile	Civile: 1,00				STA	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Parcheggio	Normale: 1,00				PAR	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Trasporti	Nella media della zona: 1,00				TRAS	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Traffico	Normale: 1,00				TRAF	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Zona	Nella media della zona: 1,00				ZON	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Produttività	1				PROD	1,000	x	0																																																																																																																																																																																																																		
Altro				C	ALT		=																																																																																																																																																																																																																			
Coefficiente correttivo per stima di locazione <b>0,684</b>					Coefficiente correttivo <b>0,684</b>		<b>-30.146</b>																																																																																																																																																																																																																			
ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE	2013																																																																																																																																																																																																																									
STAMPA COEFFICIENTI																																																																																																																																																																																																																										
GENERALE																																																																																																																																																																																																																										

75



Usa

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

**STIMA IMMOBILE ID 176 - Rif. 1**

OMETTI

TROVA

TUTTI

|&lt;

&lt;

176° di  
176/176

&gt;

&gt;|

ME  
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA	ID Riferimento <b>176</b> <b>1</b> Creazione Modifica 2-11-2023 2-11-2023	<b>Laboratorio in via delle Margherite, 9 - Melito di Napoli - Napoli - Campania (piano T)</b>				
	Perizia <sup>i</sup> Riferimento <input type="text"/>	Data redazione perizia		Data di stima <sup>i</sup> novembre 2023		
	Proprietà <input type="text"/>	Destinazione <input type="text" value="Servizi"/>		Foglio <input type="text" value="2"/>	Particella <input type="text" value="575"/>	Subalterno <input type="text" value="6"/>
	Valore di mercato della proprietà EUR <input type="text" value="65.254"/>	Categoria <input type="text" value="C/3"/>				
UBICAZIONE   CATASTO   PLANIMETRIA   CONSTATAZIONI   FOTO   SUPERFICIE   CORRETTIVI   <b>STIMA</b>   RELAZIONE   ALLEGATI   IMPAGINAZIONE						
Metodo di stima   Valori di riferimento   <b>Stima per comparazione</b>   Valore di locazione   Stima per capitalizzazione   Stima per trasformazione   Diritto						
<b>STIMA PER COMPARAZIONE</b> <sup>i</sup>						
Valore zona per mq EUR <input type="text" value="600,00"/>		Coefficiente correttivo <input type="text" value="0,684"/>		Valore per mq EUR <input type="text" value="410,40"/>		
<i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i>		<i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i>		<i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i>		
Superficie commerciale mq <input type="text" value="159,00"/>		Valore di comparazione EUR <input type="text" value="65.254"/>		<i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità. Uni 10750:2005</i>		
Superficie commerciale mq <input type="text" value="159,00"/>		Valore di comparazione EUR <input type="text" value="65.254"/>		<i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità. Uni 10750:2005</i>		
Valore zona per mq EUR <input type="text" value="600,00"/>		Prezzo marginale per mq EUR <input type="text" value="-189,60"/>				
Valore medio immobili comparati per mq - <input type="text"/>						
STAMPA STIMA COMPARAZIONE						
<b>GENERALE</b>						

75



Usa


 OMISSIS  
 OMISSIS  
 OMISSIS



Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

*Stima per i subalterni 2,4,5*

## **Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** MELITO DI NAPOLI

**Fascia/zona:** Semicentrale/SEMICENTRO: VIA SIGNORELLE, VIA PO

**Codice zona:** C2

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,2	3,4	L
Box	Normale	630	960	L	2,6	4	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1200,00 attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 260.564,00, approssimabili a:

**€ 261.000,00**

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** MELITO DI NAPOLI

**Fascia/zona:** Semicentrale/SEMICENTRO: VIA SIGNORELLE, VIA PO

**Codice zona:** C2

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	385	780	L	2,1	4,2	L
Laboratori	Normale	400	810	L	1,7	3,4	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €600,00 attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 65.254,00, approssimabili a:

**€ 65.000,00.**

In conclusione, quindi, dall'applicazione del modello sopra illustrata, si desume che il valore di mercato per l'intero lotto può essere complessivamente stimato in **€ 326.000,00.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche, aventi un costo complessivo di regolarizzazione pari a euro 7.000,00. Non sono presenti eventuali debenze condominiali.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 287.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

<b>VALORE di MERCATO (actastime)</b>	<b>DECURTAZIONI</b>	<b>STIMA DECURTATA</b>	<b>RIDUZIONE del 10%</b>	<b>PREZZO a BASE d'ASTA</b>
326.000,00 €	7.000,00 €	319.000,00 €	- 31.900,00 €	287.100,00 €

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 287.000,00**

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

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

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

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

Non si ricade nel caso di pignoramento di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del lotto in capo all'esecutato.

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

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

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta ha reperito il certificato di residenza storico dell'esecutato (vedi allegato), da cui si desume che il sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS risulta residente nel comune di Saluzzo (CN) dal 09.06.2020.

In merito al regime patrimoniale del soggetto esecutato, si rappresenta che la sottoscritta ha reperito il certificato di stato civile dello stesso, da cui risulta che il sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS è di stato civile libero (fino alla data di rilascio del certificato, ovvero il 14.04.2023).

Pertanto, all'epoca dell'acquisto dei beni, occorso nel 2004, l'esecutato era di stato civile libero.

### 3) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, alcune difformità catastali, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi **in unico lotto per la vendita**, come di seguito indicato.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un piccolo fabbricato per civile abitazione costituito da n.2 appartamenti al piano rialzato, (catastalmente piano primo), da un locale deposito (al piano seminterrato) e da un laboratorio per arti e mestieri (al piano terra), siti nel comune di Melito di Napoli (NA) in via delle Margherite, n. 9

Il fabbricato si presenta su un piano fuori terra e uno seminterrato con copertura piana.

Il lotto unico, pertanto, risulta così composto:

- **appartamento** sub 4, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, n.1 camera da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio, per una superficie di circa 66 mq e un'altezza interna di 305 cm;
- **appartamento** sub 5, composto da corridoio, camera pluriuso, camera da letto, w.c. e una camera allo stato grezzo (priva di pavimentazione e impianti) per una superficie di **circa 76 mq** e un'altezza interna di 305 cm; gli appartamenti comprendono anche **due balconi** aventi una superficie complessiva di **circa 34 mq** e due cortili esclusivi pavimentati aventi una superficie complessiva di circa **117 mq**;
- **locale deposito** sub 2 al piano seminterrato, accessibile anche da automobili, diviso in due sublocali aventi una superficie complessiva di **circa 136 mq**. Come riportato al successivo quesito n.3, nella consistenza di tale subalterno è presente un vano al quale non è possibile accedere in quanto lo stesso fa parte della consistenza catastale del sub 6 dal quale ha accesso (trattasi della duplicazione catastale di un vano, fisicamente facente parte della consistenza del sub 6);
- **laboratorio per arti e mestieri** sub 6 al piano terra, attualmente adibito a Chiesa Evangelica, formato da una sala, un deposito e n. 2 servizi igienici per una superficie complessiva di **circa 159 mq**. Come riportato al successivo quesito n.3, nella consistenza di tale subalterno è presente un vano che fa parte anche della consistenza catastale del sub 2 (vedi planimetrie riportate nel seguito).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del lotto unico sono attualmente riportati al **C.F.** del comune di **Melito di Napoli**, come di seguito indicato:

- **locale deposito** sito in via Signorelli, snc, piano S1, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 2, p.lla 575, sub 2**, cat. C/2, classe 2, consistenza 155mq, sup. catastale totale 181 mq, r.c. euro 360,23;
- **appartamento** sito in via delle Margherite, n.9, interno 1, piano 1, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 2, p.lla 575, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 110 mq, r.c. euro 325,37;
- **appartamento** sito in via delle Margherite, n.9, interno 2, piano 1, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 2, p.lla 575, sub 5**, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 93 mq, r.c. euro 253,06;
- **laboratorio arti e mestieri** sito in via delle Margherite, n. 11, piano T-S1, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 2, p.lla 575, sub 6**, cat. C/3, classe U, consistenza 157 mq, sup. catastale totale 184 mq, r.c. euro 470,29.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che il lotto pignorato risulta così occupato.

Il locale deposito al piano seminterrato, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575, sub 2** è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, ma è presente un contratto di comodato d'uso gratuito a favore del genitore OMISSIS OMISSIS (non esecutato).

L'appartamento al piano rialzato, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575, sub 4** è attualmente occupato dai genitori dell'esecutato sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS senza titolo, in quanto il suddetto contratto di comodato d'uso gratuito non riguarda detto subalterno. A tal proposito, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza storico del sig. OMISSIS OMISSIS, da cui si desume che lo stesso risiede presso i cespiti pignorati dal 09.01.2006.

L'appartamento al piano rialzato, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575, sub 5** è attualmente nella disponibilità dell'esecutato OMISSIS OMISSIS OMISSIS, sebbene oggetto del predetto contratto di comodato d'uso gratuito in favore del genitore sig. OMISSIS OMISSIS (non esecutato).

Il laboratorio arti e mestieri al piano terra, censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 575, sub 6** è attualmente adibito a Chiesa Evangelica, occupato senza titolo dal responsabile della chiesa, il quale risultava assente al momento dell'accesso; in ogni caso, detto immobile risulta essere oggetto del comodato d'uso gratuito in favore del genitore sig. OMISSIS OMISSIS (non esecutato) di cui sopra.

A seguito del sopralluogo, l'esecutato ha esibito l'allegato contratto di comodato d'uso gratuito stipulato a favore del sig. OMISSIS OMISSIS, padre dell'esecutato; dalla consultazione di detto contratto di comodato d'uso gratuito, si desume che esso ha ad oggetto i subalterni 2 (locale deposito piano seminterrato), 5 (appartamento al piano rialzato), 6 (laboratorio arti e mestieri al piano terra).

Secondo quanto riportato nel predetto contratto *“La durata è fissata in anni 10 con decorrenza dal 1° gennaio 2015 e scadenza il 31 dicembre 2022 [...] Letto, approvato e sottoscritto a Melito*

(NA) il 01 febbraio 2021". La sottoscritta ha avanzato specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare la sussistenza e la scadenza del contratto di comodato d'uso gratuito.

L'Agenzia delle Entrate ha riscontrato con l'allegata PEC, da cui si desume che il contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale di Aversa il 17.02.2021 (Serie 3, numero 3000277); l'atto risulta stipulato il 01.02.2020 e riguarda i subalterni nn.2, 5 e 6. Dal riscontro dell'Agenzia delle Entrate, non si desume la scadenza del contratto, laddove, come riportato in precedenza, i dati riportati nel corpo dell'atto risultano discordanti, in quanto è riportato che esso avrebbe durata decennale a partire dal 01.01.2015 (nel riscontro dell'AE è riportata come data di stipula il 01.02.2020), mentre poi si dichiara che la scadenza dello stesso è fissata al 31.12.2022.

In conclusione, quindi, non è possibile, in questa fase, stabilire in maniera univoca la data di scadenza del contratto di comodato d'uso gratuito dei subalterni 2,5 e 6 a favore del sig. OMISSIS OMISSIS; tanto si rappresenta a codesto GE per le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito.

Per completezza, si rappresenta che il sub 6, ovvero il laboratorio arti e mestieri al piano terra, al momento del sopralluogo, risultava adibito a Chiesa Evangelica, senza che l'esecutato abbia mostrato alcun atto o documento in merito, fermo restando che detto subalterno è già oggetto del succitato contratto di comodato d'uso a favore di OMISSIS OMISSIS.

In ogni caso, l'appartamento sub 4, non oggetto del contratto di comodato *de quo*, occupato dai genitori dell'esecutato, ovvero i sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, risulta detenuto *sine titulo* da detti soggetti e, pertanto, la sottoscritta ha proceduto, come richiesto, alla quantificazione della relativa indennità di occupazione.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Melito di Napoli, è emerso che il fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ed è stata inoltrata successivamente istanza di condono ex L. 47/85 (prot. n. 5140 del 21.0.1987) dal sig. OMISSIS OMISSIS (padre dell'esecutato). Successivamente, in seguito alle integrazioni prodotte dall'esecutato, con provvedimento dirigenziale n. 87 del 17.12.2020 prot. n. 24258 del 18.12.2020, veniva rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria, cui lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, salvo quanto dettagliato al quesito n. 5

E' stata ricostruita la provenienza anteventennale del lotto pignorato

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di piccolo **fabbricato ad uso residenziale** al piano rialzato, con annessi locale deposito al piano seminterrato e laboratorio per arti e mestieri al piano terra, ubicati nel comune di Melito di Napoli (NA), via delle Margherite, 9. La parte residenziale è costituita da due appartamenti contigui al piano rialzato, di cui il primo (sub 4) composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, n.1 camera da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio, per una superficie di circa 66 mq e un'altezza interna di 305 cm ed il secondo (sub 5) composto da corridoio,



camera pluriuso, camera da letto, w.c. e una camera allo stato grezzo (priva di pavimentazione e impianti) per una superficie di circa 76 mq e un'altezza interna di 305 cm, oltre due balconi aventi una superficie complessiva di circa 34 mq e due cortili esclusivi pavimentati aventi una superficie complessiva di circa 117 mq; il locale deposito (sub 2) al piano seminterrato, allo stato grezzo, ha una superficie di circa 136 mq, con altezze interne variabili fra 2,00 e 2,80m; il laboratorio arti e mestieri (sub 6) al piano terra, attualmente adibito a Chiesa Evangelica, è composto da una sala, un deposito e n. 2 servizi igienici per una superficie complessiva di circa 159 mq, con altezze interne variabili fra 2,20 e 3,90m; il lotto confina con altra u.i. p.lla 1395 a nord, con altra u.i. p.lla 1015 ad ovest, con altra u.i. p.lla 574 ad est e con via delle Margherite a sud; il primo appartamento è riportato nel **C.F.** del comune di **Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 575, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 110 mq, r.c. euro 325,37; il secondo appartamento è riportato nel **C.F.** del comune di **Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 575, sub 5**, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 93 mq, r.c. euro 253,06; il locale deposito è riportato nel **C.F.** del comune di **Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 575, sub 2**, cat. C/2, classe 2, consistenza 155mq, sup. catastale totale 181 mq, r.c. euro 360,23; il laboratorio è riportato nel **C.F.** del comune di **Melito di Napoli** al **foglio 2, p.lla 575, sub 6**, cat. C/3, classe U, consistenza 157 mq, sup. catastale totale 184 mq, r.c. euro 470,29. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla duplicazione di un vano riportato catastalmente sia nel sub 2 che nel sub 6, nonché alla diversa consistenza dei subalterni 4 e 5, ferma restando la conformità della loro complessiva consistenza catastale; è presente Concessione Edilizia in sanatoria ex L. 47/85 n. 87 del 17.12.2020 (prot. n. 24258 del 18.12.2020), cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo alcune lievi difformità interne, sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria ex D.P.R. 380/01, nonché un piccolo ampliamento del laboratorio al piano terra, non sanabile, né condonabile; non è presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 287.000,00

Sui cespiti grava la seguente formalità pregiudizievole:

- ✓ **ISCRIZIONE del 30/12/2004 - Registro Particolare 13553 Registro Generale 62020**  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 313887 del 21/12/2004  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

*L'iscrizione è relativa ad una ipoteca volontaria accesa dall'esecutato a favore di Unicredit Banca per la Casa s.p.a. con sede in Milano per la domma di euro 220.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di anni 30, come da atto notarile a rogito del notaio Iaccarino Carlo*

di Napoli del 21.12.2004. Come già segnalato nel modulo preliminare di controllo della documentazione depositato in atti in data 19.04.2023 e posto all'attenzione di codesto GE, si rappresenta che, in atti, **non è stata rilevata la presenza dell'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore ipotecario Unicredit Banca per la Casa s.p.a., relativamente alla summenzionata iscrizione.**

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi "livelli", "censi" dagli atti di Conservatorie o catastali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbali di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Melito di Napoli;

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: doc anagrafica e di stato civile;

All. n°8bis: documentazione relativa agli occupanti;

All. n°9: riepilogo spese;

All. n°10: richiesta liquidazione;

Alla n°11: ricevute invio relazione alle parti.

L'esperto stimatore