

Tribunale di Napoli Nord

III[^] Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.ma Signora G.E.
Dott.ssa Paola Caserta

OGGETTO: CAF spa – XXX
(R.G.E. N° 416/2018)

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati

L'Esperto
dante specchia architetto

dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

- Premessa -

Con Decreto di conferimento incarico del 14/12/2020 Ella nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra la società **CAF spa** contro il Sig. **XXX**. L'Esperto in data 16/12/2020, effettuava il giuramento di rito che depositava con modalità telematica, ed Ella mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

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

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

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

dante specchia architetto

oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura

(comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono**

(**sanatoria c.d. speciale**), precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
 - concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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.).

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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.

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.

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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

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

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

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**.

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa al bene immobile secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 11/01/2021, ha dato esito **Positivo**, pertanto la documentazione è **Completa**.

- Descrizione delle Operazioni Peritali -

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale Muni, che rappresenta la società **CAF spa**, il giorno 09 Febbraio 2021 alle ore 15:00, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Paola Cipullo, ha dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto della vertenza, siti in Melito (NA) – alla Via E.

De Nicola 03. Al sopralluogo **NON** si rinveniva l'esecutato, il Sig. XXX, ma la Sig.ra XXX, in qualità di affittuaria dell'unità immobiliare residenziale Sub **270**, la quale non si opponeva all'accesso e consentiva il regolare svolgimento delle operazioni peritali. In merito al sopralluogo delle unità immobiliari contraddistinte con i Sub **303 - 304** le operazioni peritali venivano rimandate.

Il successivo sopralluogo veniva effettuato il giorno 27 Febbraio 2021 alle ore 09.00, alla presenza del Sig. XXX, il quale non si opponeva all'accesso e consentiva il regolare svolgimento delle operazioni peritali per le unità immobiliari contraddistinte con i Sub **303 - 304**.

Durante i due sopralluoghi si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione dei beni elencati nell'atto di pignoramento immobiliare, siti in Melito (NA) – alla Via E. De Nicola 03, notificato ad istanza della società **CAF spa** al Sig. **XXX** il 28/06/2018 – Rep. 16168, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 23/07/2018 - R.P. 26307 – R.G. 34132;
- i rilievi metrici delle unità immobiliari residenziale e garage, effettuati con la necessaria ed indispensabile collaborazione dell'Arch. Francesco Papa;
- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione degli'immobili, di seguito riportato;
- una verifica in merito alla consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento.

- Risposte ai Quesiti -

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

I beni immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza della società **CAF spa** al Sig. **XXX**, sono costituiti da:

Comune di Melito (NA):

1) *Un appartamento posto al terzo piano della scala "C", distinto dall'interno 16. composto da due vani ed accessori. Al cespite sono pertinenziali due boxes esclusivi posti al piano seminterrato e distinti dai nn 13 (tredici) e 14 (quattordici). Il tutto confina con: area condominiale, appartamento int. 15, cassa scale, appartamento int. 7, s.s.a.; in Catasto Fabbricati F. 1 – P.IIa 1552 – Sub 270 – Cat. A2 – vani 3 – rce 255,65; Sub 303 – Cat. C6 – mq 26 – rce 51,03; Sub 304 – Cat. C6 – mq 24 – rce 47,10".*

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno i seguenti identificativi catastali:

NCEU – Comune di Melito di Napoli (NA) (Codice F111) – Provincia di Napoli

- Foglio **01** – Particella **1552** – Sub **270** - Via E. De Nicola 03 – piano 3 – int. 16 – scala C – lotto A – edificio 3;

Intestatario:

XXX nato a Napoli il XXX - C.F. XXX -

Proprietà 1/1;

- Foglio **01** – Particella **1552** – Sub **303** - Via E. De Nicola 03 – piano S1 – interno 14 - scala C – lotto A – edificio 3;

Intestatario:

XXX nato a Napoli il XXX - C.F. XXX -

Proprietà 1/1;

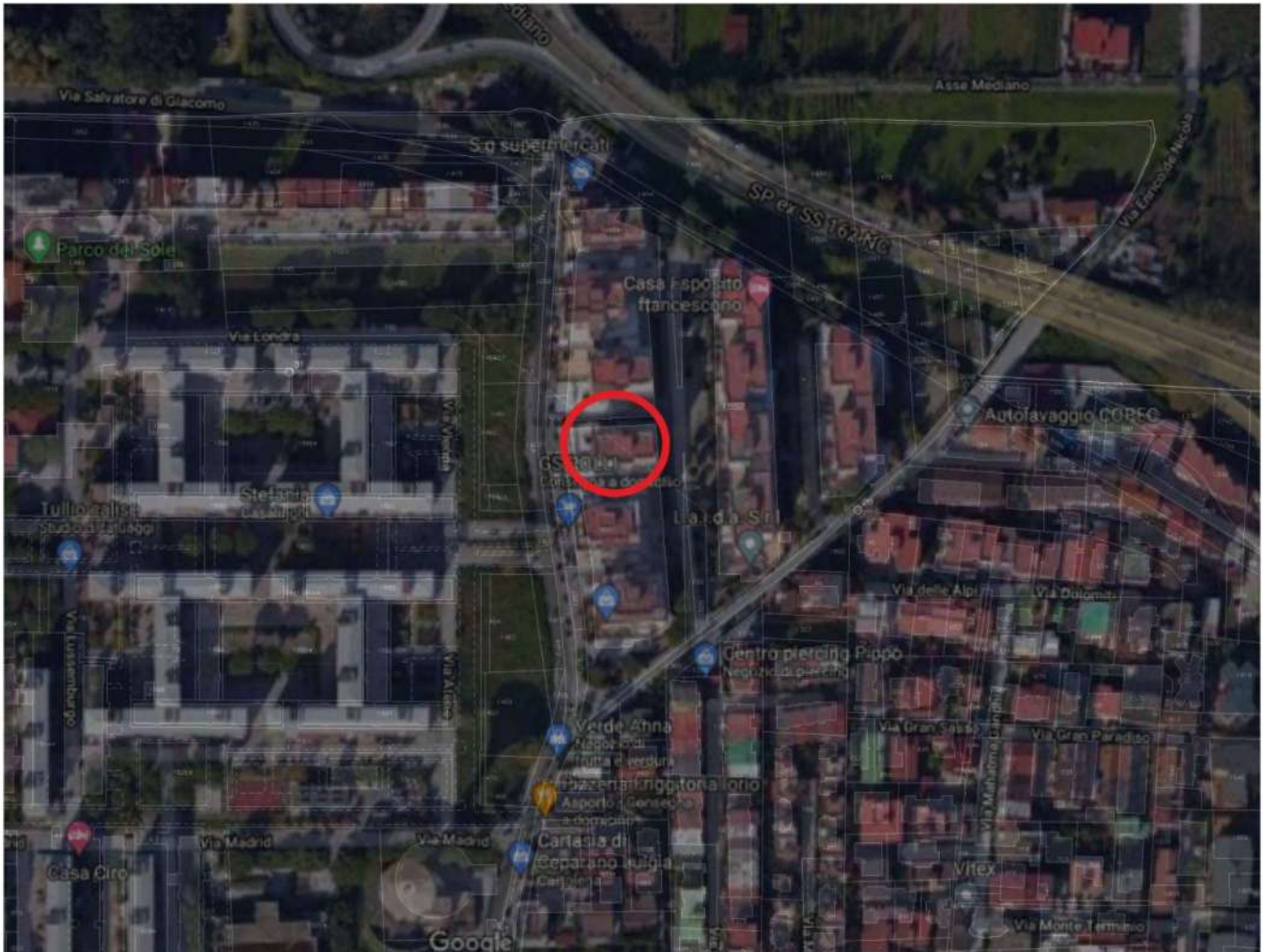
- Foglio **01** – Particella **1552** – Sub **304** - Via E. De Nicola 03 – piano S1 – interno 13 - scala C – lotto A – edificio 3;

Intestatario:

XXX nato a Napoli il XXX - C.F. XXX -

Proprietà 1/1;

Tali identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 28 Giugno 2018.



Sovrapposizione della Foto Satellitare di Melito di Napoli con la Mappa Catastale

Vista la consistenza dei beni pignorati, situati nel Comune di Melito di Napoli (NA), si individua un **Unico Lotto** e di conseguenza verrà fornita una valutazione dell'intero con la descrizione dello stesso, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

E' dunque possibile formare un **UNICO LOTTO** costituito da:

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

LOTTO UNICO

Melito di Napoli (NA) - Unità Immobiliare Residenziale (Sub 270) - Unità Immobiliare Box-Auto (Sub 303) - Unità Immobiliare Box-Auto (Sub 304);

Unità Immobiliare Residenziale Sub 270 - Piano Terzo, confinante:

- a Nord con l'area esterna condominiale;
- ad Est con il Sub 271 di proprietà XXX;
- a Sud con il corpo scala ed ascensore;
- ad Ovest con il Sub 269 di proprietà XXX;

Riportata al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (Codice F111) – Provincia di Napoli

Foglio **01** – Particella **1552** - Sub **270** – Via E. De Nicola 03 – Piano 3° - Int. 16 – Sc. C – Lotto A – Edif. 3;

Unità Immobiliare Garage Sub 303 - Piano S1, confinante:

- a Nord con il Sub 304 di proprietà XXX;
- ad Est con il Sub 53 passaggio comune condominiale;
- a Sud con il Sub 302 di proprietà XXX, XXX, XXX, XXX;
- ad Ovest con il cavedio di areazione condominiale;

Riportata al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (Codice F111) – Provincia di Napoli

Foglio **01** – Particella **1552** - Sub **303** – Via E. De Nicola 03 – Piano S1 - Int. 14 – Sc. C – Lotto A – Edif. 3;

Unità Immobiliare Garage Sub 304 - Piano S1, confinante:

- a Nord con rampa di accesso ai garage;
- ad Est con il Sub 53 passaggio comune condominiale;

- a Sud con il Sub 303 di proprietà XXX;

- ad Ovest con il cavedio di areazione condominiale;

Riportata al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (Codice F111) – Provincia di Napoli

Foglio **01** – Particella **1552** - Sub **304** – Via E. De Nicola 03 – Piano S1 - Int. 13 – Sc. C – Lotto A – Edif. 3;

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

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento sono situati nel Comune di Melito di Napoli (NA), si procede pertanto all'individuazione del **Lotto Unico**.

LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** è costituito dall'unità immobiliare residenziale identificata catastalmente dal Sub **270**, e da due unità immobiliari box-auto identificate catastalmente dai Sub **303 – 304**, situate nel Comune di Melito di Napoli (NA) – Via E. De Nicola 03, l'unità immobiliare residenziale si articola su un unico livello al piano terzo, mentre le unità immobiliari box-auto si articolano su un unico livello al piano seminterrato, gli accessi pedonale e carrabile avvengono direttamente da Via E. De Nicola 03. L'unità immobiliare residenziale, situata al piano terzo, e le unità immobiliari box-auto, situate al piano seminterrato, sono parte integrante di un fabbricato multipiano per civili abitazioni, che si articola su due livelli interrati destinati a box-auto, dal piano terra, da

sei livelli fuori terra destinati a residenze e dal settimo livello destinato a cantine, a sua volta facente parte di un ampio complesso residenziale denominato Parco Aurora. Il Parco Aurora, con destinazione residenziale, è ubicato nella zona periferica del Comune di Melito di Napoli, la cui area ha subito una intensa edificazione agli inizi degli anni Novanta del '900 modificando radicalmente l'originario contesto rurale composto da edifici a corte e da piccoli corpi di fabbrica, sostituendoli con edifici residenziali e commerciali isolati aventi una tipologia a blocco ed in linea, che hanno conferito all'area urbana periferica un carattere residenziale intensivo.

L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza, di edifici "storici" di discreto valore ambientale, situati nel centro storico e di edifici "contemporanei" che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di particolari connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

L'unità immobiliare residenziale e le due unità immobiliari box-auto, oggetto di pignoramento, identificate catastalmente dai Sub **270 – 303 - 304**, sono situate al piano terzo ed al piano S1 del fabbricato residenziale facente parte del Lotto A - Edificio 3 - Scala C, i confini sono stati indicati nell'atto di pignoramento ma non in maniera esaustiva e precisa.

L'Esperto, durante i sopralluoghi del 09/02/2021 e del 27/02/2021 ha rilevato i confini attuali, pertanto le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno i seguenti confini:

l'unità immobiliare **residenziale** situata al piano III°, identificata in catasto dal Sub **270**, confina a Nord con l'area esterna condominiale, ad Est con il Sub 271 di proprietà XXX, a Sud con il corpo scala ed ascensore, ad Ovest con il Sub 269 di proprietà XXX;

l'unità immobiliare **box-auto** situata al piano S1, identificata in catasto dal Sub **303**, confina a Nord con il Sub 304 di proprietà XXX, ad Est con il Sub 53 passaggio comune condominiale, a Sud con il Sub 302 di proprietà XXX, XXX, XXX, XXX, ad Ovest con il cavedio di areazione condominiale;

l'unità immobiliare **box-auto** situata al piano S1, identificata in catasto dal Sub **304**, confina a Nord con rampa di accesso ai garage, ad Est con il Sub 53 passaggio comune condominiale, a Sud con il Sub 303 di proprietà XXX, ad Ovest con il cavedio di areazione condominiale;

L'unità immobiliare residenziale Sub **270** è costituita dai seguenti ambienti:

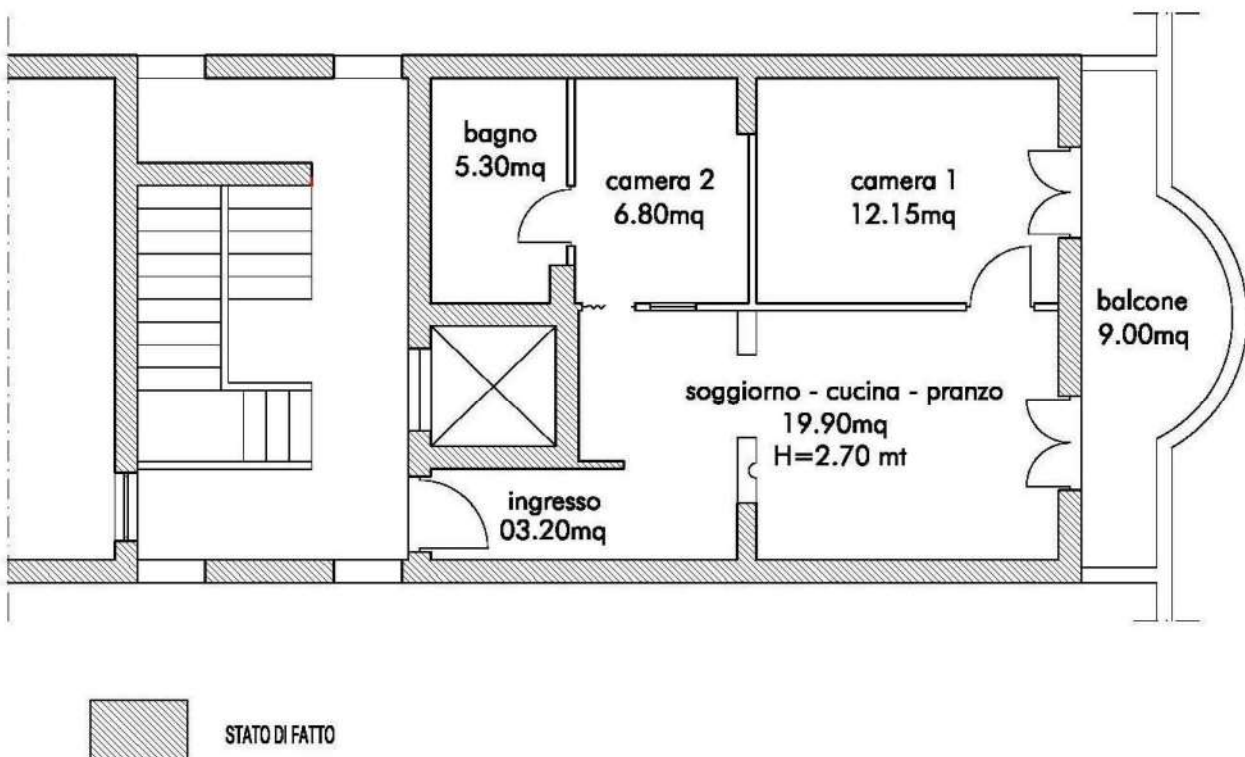
Piano Terzo

- Ingresso = **03,20** mq;
- Soggiorno – Cucina - Pranzo = **19,90** mq;
- Camera 1 = **12,15** mq;
- Camera 2 = **06,80** mq;
- Bagno = **05,30** mq;

Totale Superficie Residenziale Utile Netta = **47,35** mq;

- Balcone = **09,00** mq;

Totale Superficie NON Residenziale = **09,00** mq;



Stato di Fatto – Unità Immobiliare Residenziale Piano Terzo

In merito allo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale, si relaziona quanto segue:

l'unità immobiliare residenziale, situata nel Lotto A - Edificio 3 - Scala C, si articola su un unico livello al piano terzo, ed è priva di caratteri architettonici ma di discreto valore ambientale. All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare residenziale in oggetto, così come dichiarato dalla Sig.ra **XXX**, risultava essere nella sua piena disponibilità in ragione di un regolare contratto di locazione (allegato). Per quanto riguarda la struttura dell'edificio residenziale contenente l'unità immobiliare staggita, essa è costituita da: struttura spaziale intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è piana a terrazzo, l'accesso avviene mediante una scala interna condominiale. In definitiva si può

dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

affermare che le condizioni statiche del fabbricato sono ottime. Gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento situati al piano terzo sono di altezza utile pari a **2.70 mt**, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, sono buone, in particolare per i vari ambienti si ha:

Piano Terzo

- **ingresso**: ambiente unico con altezza utile pari a **2.70 mt**, pavimento in ceramica smaltata di colore cotto, di grande formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso esterno sul vano scala costituito da un portoncino blindato;

- **soggiorno – cucina - pranzo**: ambiente unico con altezza utile pari a **2.70 mt**, pavimento in ceramica smaltata di colore cotto, di grande formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, rivestimento dell'angolo cottura con piastrelle in ceramica smaltata di colore bianco, di piccolo formato quadrangolare, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso esterno in alluminio a taglio freddo con vetro camera ed avvolgibile in



ingresso



plastica;

soggiorno-cucina-pranzo

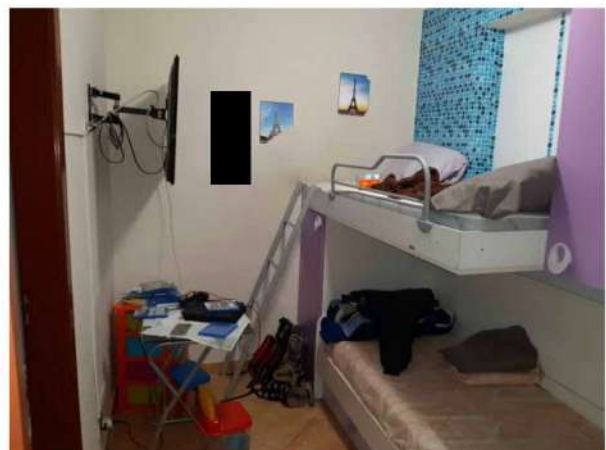
dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

- **camera 1:** ambiente unico con altezza utile pari a **2.70** mt, pavimento in ceramica smaltata color cotto, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di colore tortora, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno e vetro, infisso esterno in alluminio a taglio freddo con vetro camera ed avvolgibile in plastica;
- **camera 2:** ambiente unico con altezza utile pari a **2.70** mt, pavimento in ceramica smaltata di colore cotto, di grande formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in plastica di tipologia a "soffietto";



camera 1



camera 2

- **bagno:** ambiente unico con altezze utili pari a **2.70** mt, pavimento in ceramica smaltata di colore arancio, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con piastrelle di ceramica smaltata lucida di colore bianco, di medio formato rettangolare ed idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno, l'arredo è composto da lavandino, vasca, water e bidet in ceramica smaltata di colore bianco;



bagno

Le unità immobiliari box-auto Sub **303** – **304**, attualmente costituiscono un unico locale:

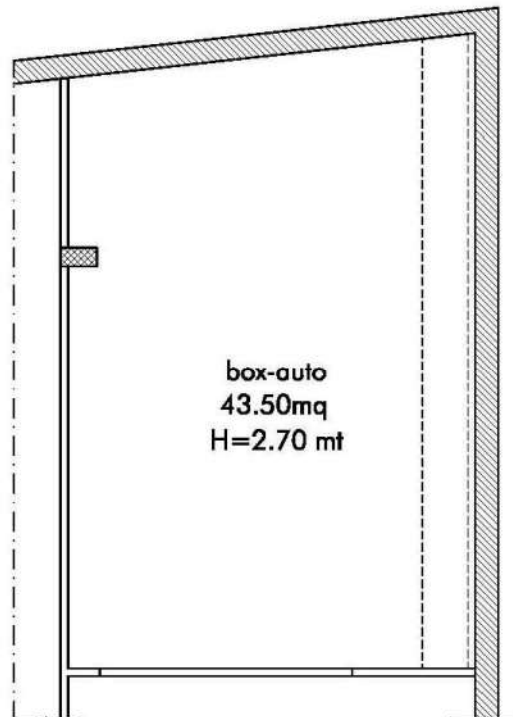
Piano Seminterrato 1

- Box-Auto = **43,50** mq;

In merito allo stato di conservazione delle unità immobiliari box-auto, attualmente costituite da un unico locale, si relaziona quanto segue:

l'unità immobiliare box-auto si articola su un unico livello al seminterrato 1, ed è priva di caratteri architettonici ma di discreto valore ambientale. All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare box-auto in oggetto, così come dichiarato dall'esecutato Sig. **XXX**, risultava essere nella sua piena disponibilità. Per quanto riguarda la struttura dell'edificio residenziale contenente le due unità immobiliari staggite, essa è costituita da: struttura spaziale intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è piana a terrazzo, l'accesso avviene mediante una scala interna condominiale. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche del fabbricato sono ottime. L'ambiente unico

delle due unità immobiliari box-auto oggetto di pignoramento situato al piano seminterrato 1 è di altezza utile pari a **2.70 mt**, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, sono buone, in particolare per i vari ambienti si ha:



STATO DI FATTO

Stato di Fatto – Box Auto Piano Seminterrato

dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

Piano Seminterrato 1

box-auto: ambiente unico con altezza utile pari a **2.70** mt, pavimento è in asfalto bituminoso, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con intonaco increspato ed idropittura di colore bianco, infisso esterno sulla corsia di manovra condominiale costituito da una porta in ferro a tre ante;

L'involucro esterno del fabbricato residenziale **A3** è rivestito con intonaco a base cementizia e finitura con pittura di colore grigio chiaro per le pareti, grigio scuro per i balconi ed arancio chiaro per i pilastri del porticato. In particolare, per l'unità immobiliare residenziale, si è verificato che:

- L'impianto termico è inesistente;
- L'impianto idrico – sanitario è funzionante, l'acqua calda viene prodotta da caldaia a gas metano collegata alla rete di distribuzione comunale;
- L'impianto elettrico è funzionante ed è adeguato alle vigenti norme previste dalla Legge 46/90 ss.mm.ii.;



box auto

In merito all'impianto tipologico e distributivo dell'unità immobiliare residenziale, si evidenzia che tutti gli ambienti sono opportunamente disimpegnati e godono di

un'ottima illuminazione ed aerazione naturale diretta, tranne la camera 2 che NON è disimpegnata rispetto al bagno e non gode di illuminazione ed areazione naturale diretta.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE), si precisa che esso non è allegato all'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Francesco Regine del 24/04/2007 Rep. N° 25625, in quanto all'epoca non era previsto (art. 6 D.L. n° 63/2013), pertanto si stima un costo pari ad **€ 300,00** per la redazione dello stesso.

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto), è stato possibile, mediante l'acquisizione delle mappe di impianto del 1891 e di revisione del 1955, delle visure storiche (allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale del bene oggetto di pignoramento, situato in **Melito di Napoli (NA)**, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dalla costituzione della originaria P.IIa del C.T. all'attuale P.IIa del N.C.E.U..

Il lotto di terreno, identificato in catasto con la P.Illa **1552**, dove sono ubicati i beni immobili oggetto di pignoramento, ovvero, l'unità immobiliare **residenziale** Sub **270** e le unità immobiliari **box-auto** Sub **303 - 304**, attualmente costituite da un unico locale, è situato in **Melito di Napoli (NA)** - alla Via E. De Nicola 03 e deriva dalla originaria particella di terreno distinta al Catasto Terreni – Impianto – del Comune di **Melito di**



sovrapposizione estratto della mappa catastale attuale, mappa di revisione straordinaria (D.M. 16.06.1955 – G.U. n.194 del 24.08.1955) ed impianto terreni 1891;

Napoli (NA) - al Foglio **01** – Particella **16**, avente una maggiore superficie, così come si evince dalla mappa del 1891, tale P.Illa è stata successivamente frazionata ed ha generato la P.Illa **124** così come si evince dalla mappa di Revisione del 1955.

Dall'analisi della mappa catastale di Impianto Terreni del 1891, si evince che l'attuale complesso residenziale denominato Parco Aurora era composto dalle P.Ille 11 – 12 -13 -**16**, che per successivi frazionamenti hanno generato le P.Ille 11, 12, 13, 16, 72, 121,

122, 123, **124**, 125, 126, 127, 128, 172, 173, 174, così come indicato nella mappa catastale di Revisione Terreni del 1955. Il complesso residenziale denominato Parco Aurora, di cui è parte integrante il fabbricato **A3** contenente i beni pignorati sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli (NA) al **Foglio 1, P.IIIa 1552, ENTE URBANO** di **ha2 are70 ca88** (27.088 m²). Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al catasto terreni che si indicano a ritroso:

N.C.T.

Tipo mappale del 16.04.1996, prot. n. NA0122323 in atti dal 25.03.2014, registrazione n.159023.1/1996 (*Allegato*). La P.IIIa **1552** deriva dall'unione delle particelle **16** (33are 87ca), **121** (16are 54ca), **280** (5are 76ca), **446** (5are 26ca), **684** (5are 75ca), **685** (2are 35ca), **1223** (21are 11ca), **1224** (2are 50ca), **1225** (2are 88ca), **1227** (5are 20ca), **1228** (25are 36ca), **1230** (3are 72ca), **1235** (0are 11ca), **1236** (6are 71ca), **1237** (2are 41ca), **1238** (7are 46ca), **1239** (25are 54ca), **1260** (28are 86ca), **1262** (13are 64ca), **1264** (13are 64ca), **1266** (13are 64ca), **1268** (13are 64ca), **1270** (14are 68ca). In particolare, in virtù del frazionamento del 19.02.1992 in atti dal 07.05.1993 (registrato al n.758.1/1992, n.758.2/1992, n.758.3/1992, n.758.4/1992, n.758.7/1992, n.758.8/1992, n.758.9/1992):

le particelle 1223, 1224 e 1225 sono derivate dalla particella **11**

le particelle 1227 e 1228 sono derivate dalla particella **172**

la particella 1230 è derivata dalla particella **122**

le particelle 1235, 1236 e 1237 sono derivate dalla particella **174**

le particelle 1238 e 1239 sono derivate dalla particella **12**

la particella 1260 è derivata dalla particella **72**

la particella 1262 è derivata dalla particella **124**

la particella 1264 è derivata dalla particella **125**

la particella 1266 è derivata dalla particella **126**

la particella 1270 è derivata dalla particella **128**

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

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

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

la particella 446 è derivata dalla particella **279**. Tutte distinte all'impianto meccanografico del 22.11.1972.

N.C.E.U.

Sub 270

- la P.IIa **1552** – Sub **270** – Cat. **In corso di costruzione** – intestata a [REDACTED] [REDACTED] per l' [REDACTED] [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1, viene iscritta al C.F. mediante Costituzione N° 6900.1/1998 del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998;

- la P.IIa **1552** – Sub **270** – Cat. **A/3** – Cl. **2** – Cons. **4,5** vani, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per l' [REDACTED] [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1, subisce una variazione di toponomastica per ultimazione di fabbricato urbano N° 30260.1/2004 del 28/10/2004 Prot. N° NA0669546 in atti dal 28/10/2004;

- la P.IIa **1552** – Sub **270** – Cat. **A/3** – Cl. **2** – Cons. **4,5** vani, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per l' [REDACTED] [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED],

proprietario 1/1, subisce una variazione nel classamento N° 32388.1/2004 del 08/11/2004 Prot. N° NA0711640 in atti dal 08/11/2004 e diventa di Cat. A2 e Cl. 5;

- la P.Illa **1552** – Sub **270** – Cat. **A/2** – Cl. **5** – Cons. **4,5** vani, intestata a [REDACTED] per l' [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1, con nota di modello unico N° 37111.1/2004 del 24/11/2004 a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Ferrara Mario di Pozzuoli (NA) il 19/11/2004 Rep. N° 78656, viene assegnato a socio di [REDACTED] Sig.ra XXX nata a Napoli il [REDACTED], proprietaria 1/1;

- la P.Illa **1552** – Sub **270** – Cat. **A/2** – Cl. **5** – Cons. **4,5** vani, intestata a XXX, proprietaria 1/1, con nota di modello unico N° 15565.1/2007 del 30/04/2007 a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Regine Francesco di Torre Annunziata (NA) il 24/04/2007 Rep. N° 25625, passa al Sig. XXX nato a Napoli il [REDACTED], proprietario 1/1;

- la P.Illa **1552** – Sub **270** – Cat. **A/2** – Cl. **5** – Cons. **4,5** vani, intestata a XXX, proprietario 1/1, con nota di variazione del 09/11/2015 subisce l'inserimento in visura dei dati di superficie;

Sub **303**

- la P.Illa **1552** – Sub **303** – Cat. **In corso di costruzione** – intestata a [REDACTED] per l' [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1, viene iscritta al C.F. mediante Costituzione N° 6900.1/1998 del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998;

- la P.Illa **1552** – Sub **303** – Cat. **C/6** – Cl. **4** – Cons. **26** mq, intestata a [REDACTED] per l' [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1, subisce una variazione di toponomastica per ultimazione di

fabbricato urbano N° 30260.1/2004 del 28/10/2004 Prot. N° NA0669546 in atti dal 28/10/2004;

- la P.Illa **1552** – Sub **303** – Cat. **C/6** – Cl. **4** – Cons. **26** mq, intestata a [REDACTED] per l' [REDACTED] [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1, subisce una variazione nel classamento N° 32389.1/2004 del 08/11/2004 Prot. N° NA0711641 in atti dal 08/11/2004;

- la P.Illa **1552** – Sub **303** – Cat. **C/6** – Cl. **4** – Cons. **26** mq, intestata a [REDACTED] per l' [REDACTED] [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1, con nota di modello unico N° 37111.1/2004 del 24/11/2004 a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Ferrara Mario di Pozzuoli (NA) il 19/11/2004 Rep. N° 78656, viene assegnato a socio di [REDACTED] [REDACTED] Sig.ra XXX nata a Napoli il [REDACTED], proprietaria 1/1;

- la P.Illa **1552** – Sub **303** – Cat. **C/6** – Cl. **4** – Cons. **26** mq, intestata a XXX, proprietaria 1/1, con nota di modello unico N° 15565.1/2007 del 30/04/2007 a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Regine Francesco di Torre Annunziata (NA) il 24/04/2007 Rep. N° 25625, passa al Sig. XXX nato a Napoli il [REDACTED], proprietario 1/1;

- la P.Illa **1552** – Sub **303** – Cat. **C/6** – Cl. **4** – Cons. **26** mq, intestata a XXX, proprietario 1/1, con nota di variazione del 09/11/2015 subisce l'inserimento in visura dei dati di superficie;

Sub **304**

- la P.Illa **1552** – Sub **304** – Cat. **In corso di costruzione** – intestata a [REDACTED] [REDACTED] per l' [REDACTED] [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1,

viene iscritta al C.F. mediante Costituzione N° 6900.1/1998 del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998;

- la P.IIa **1552** – Sub **304** – Cat. **C/6** – Cl. **4** – Cons. **24** mq, intestata a [REDACTED] per l' [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1, subisce una variazione di toponomastica per ultimazione di fabbricato urbano N° 30260.1/2004 del 28/10/2004 Prot. N° NA0669546 in atti dal 28/10/2004;

- la P.IIa **1552** – Sub **304** – Cat. **C/6** – Cl. **4** – Cons. **24** mq, intestata a [REDACTED] per l' [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1, subisce una variazione nel classamento N° 32389.1/2004 del 08/11/2004 Prot. N° NA0711641 in atti dal 08/11/2004;

- la P.IIa **1552** – Sub **304** – Cat. **C/6** – Cl. **4** – Cons. **24** mq, intestata a [REDACTED] per l' [REDACTED] a r.l. con sede in Napoli – C.F. [REDACTED], proprietario 1/1, con nota di modello unico N° 37111.1/2004 del 24/11/2004 a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Ferrara Mario di Pozzuoli (NA) il 19/11/2004 Rep. N° 78656, viene assegnato a socio di [REDACTED] Sig.ra XXX nata a Napoli il [REDACTED], proprietaria 1/1;

- la P.IIa **1552** – Sub **304** – Cat. **C/6** – Cl. **4** – Cons. **24** mq, intestata a XXX, proprietaria 1/1, con nota di modello unico N° 15565.1/2007 del 30/04/2007 a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Regine Francesco di Torre Annunziata (NA) il 24/04/2007 Rep. N° 25625, passa al Sig. XXX nato a Napoli il [REDACTED], proprietario 1/1;

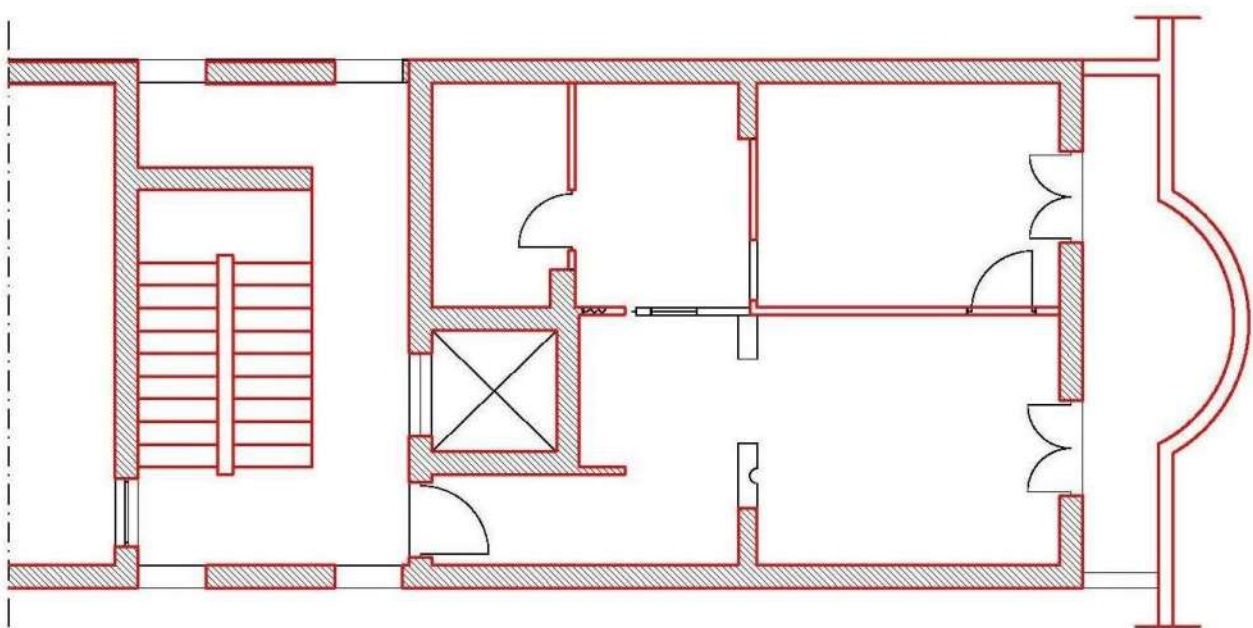
- la P.lla **1552** – Sub **304** – Cat. **C/6** – Cl. **4** – Cons. **24** mq, intestata a XXX, proprietario 1/1, con nota di variazione del 09/11/2015 subisce l'inserimento in visura dei dati di superficie;

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 28/06/2018, nella nota di trascrizione del 23/07/2018, nell'Atto di Compravendita del 24/04/2007 rogato dal Notaio Dott. Francesco Regine trascritto a Napoli 2 il 27/04/2007 al N° 31312 del Reg. Gen. ed al N° 15565 del Reg. Part.

L'Esperto ha rilevato alcune difformità per i beni immobili staggiti:

- Sub **270** - diversa distribuzione degli ambienti interni, inerente la chiusura e la nuova apertura del vano porta della camera 1 e la realizzazione di un tramezzo per la camera 2;
- Sub **303** - **304** – fusione dei due locali box-auto;

Tali difformità potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario mediante la redazione di due documenti D.O.C.F.A., i cui costi ed i relativi diritti saranno indicati nella risposta al quesito N° 8 – Sezione B – punto 4, e detratti in sede di valutazione del



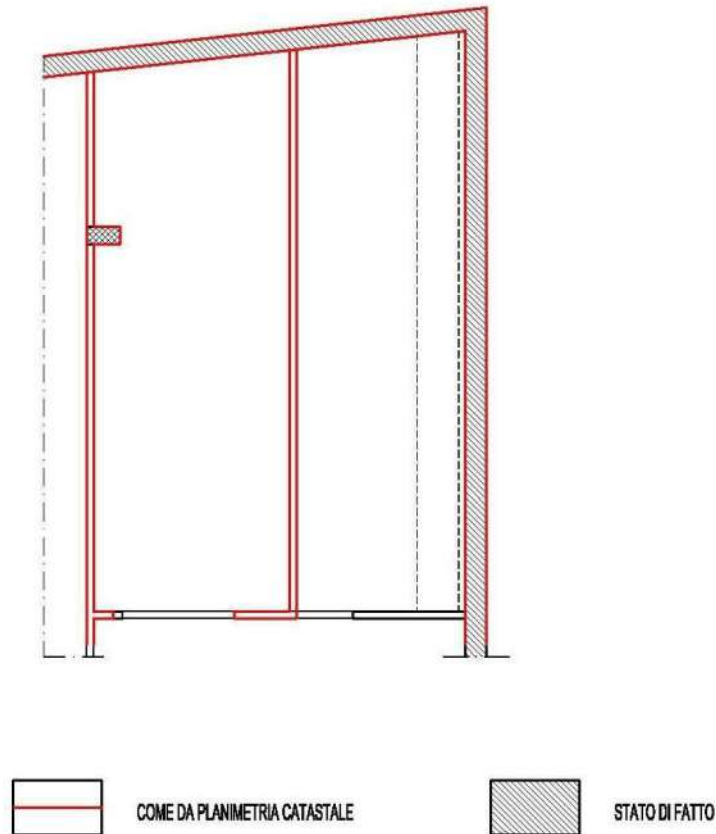
COME DA PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO

bene.

Sovrapposizione dello Stato di Fatto con la pianta catastale del Sub 270



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con la pianta catastale del Sub 303 – Sub 304

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO:1/1 dei diritti di Proprietà dell'unità immobiliari residenziale Sub 270 e delle due unità immobiliari box-auto Sub 303-304, site in Melito di Napoli (NA) - Via Enrico De Nicola 03.

L'unità immobiliare residenziale, costituita dal Sub 270, si articola su un unico livello al piano terzo del fabbricato A3 ed è composta da i seguenti ambienti:

P.III°: ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, camera 1, camera 2, bagno, balcone;

L'unità immobiliare residenziale è dotata di un'area condominiale esterna comune.

L'unità immobiliare residenziale confina a Nord con l'area esterna condominiale, ad Est con il Sub 271 di proprietà XXX, a Sud con il corpo scala ed ascensore, ad Ovest con il Sub 269 di proprietà XXX, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli

dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

(NA) al foglio 01, P.IIa 1552, sub 270. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale NON corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica, in quanto è stata rilevata una difformità dovuta alla diversa distribuzione degli ambienti interni, che potrà essere regolarizzata dall'aggiudicatario mediante variazione catastale con D.O.C.F.A..

Le unità immobiliari box-auto, costituite dai Sub 303-304, si articolano su un unico livello al piano S1 del fabbricato A3 e sono composte da un unico ambiente:

P.S1: Locale box-auto;

L'unità immobiliare box-auto Sub 303 confina a Nord con il Sub 304 di proprietà XXX, ad Est con il Sub 53 passaggio pedonale condominiale, a Sud con il Sub 302 di proprietà XXX, XXX, XXX, XXX, ad Ovest con il cavedio di areazione condominiale, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 01, P.IIa 1552, sub 303.

L'unità immobiliare box-auto Sub 304 confina a Nord con rampa di accesso ai garage, ad Est con il Sub 53 passaggio comune condominiale, a Sud con il Sub 303 di proprietà XXX, ad Ovest con il cavedio di areazione condominiale, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 01, P.IIa 1552, sub 304.

Le unità immobiliari box-auto sono dotate di un'area condominiale esterna comune.

Il descritto stato dei luoghi delle unità immobiliari box-auto NON corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica, in quanto è stata effettuata una fusione generando un unico locale, tale difformità potrà essere regolarizzata dall'aggiudicatario mediante variazione catastale con D.O.C.F.A..

Il complesso residenziale denominato Parco Aurora, dove è situato il fabbricato A3 contenente l'unità immobiliare residenziale Sub 270 e le due unità immobiliari Sub 303 - 304, è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni amministrative: Concessione di Costruzione N° 139/90 del 29/06/1990 – Concessione Edilizia in Sanatoria N° 14/2000 del 19/10/2001, cui NON è conforme lo stato dei luoghi: Sub 270 - difformità dovuta alla diversa distribuzione degli ambienti interni – Sub 303-304 – fusione dei due ambienti in unico locale, che potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario mediante presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 37 – comma 4 - D.P.R. 380/2001 s.m.i.. L'unità immobiliare residenziale, è dotata di Agibilità – Usabilità rilasciata il 14/11/2001 – Prot. N° 22397.

PREZZO BASE € 84.000,00

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

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati situati in **Melito di Napoli (NA)**, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **23/07/2018**, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso lo studio del Notaio Francesco Regine di Torre Annunziata ed in virtù, si è riscontrato quanto segue:

- i beni staggiti Sub **270 – 303 - 304**, sono pervenuti al Sig. XXX nato a Napoli il **██████████** (**Proprietà 1/1**), in virtù dell'Atto di **Compravendita** (allegato + N.T.) rogato dal Notaio Dott. Francesco Regine di Torre Annunziata (NA) il **24/04/2007** Repertorio N° **25625** Raccolta N° **2362**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **27/04/2007** al N° **31312** del Reg. Gen. ed al N° **15565** del Reg. Part., contro la Sig.ra XXX nato a Napoli il **██████████** (**Proprietà 1/1**);

- i beni staggiti Sub **270 – 303 - 304**, sono pervenuti alla Sig.ra XXX (**Proprietà 1/1**), in virtù dell'Atto di **Compravendita** (N.T. allegata) rogato dal Notaio Dott. Mario Ferrara di Pozzuoli (NA) il **19/11/2004** Repertorio N° **78656** Raccolta N° **26984**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **23/11/2004** al N° **54833** del Reg. Gen. ed al N° **37111** del

Reg. Part., contro la [REDACTED] per l' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
[REDACTED] – C.F. [REDACTED] (**Proprietà 1/1**);

Alla [REDACTED] [REDACTED] **PER L'** [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] i terreni su cui è stato edificato l'intero Lotto C sub Lotto A, di cui sono parte integrante i beni de quo, identificati all'allora C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, p.lle 11,16, 72, 124, 125, 126, 127 e 128 sono pervenuti per:

Particella 11

- La P.lla **11** è pervenuta alla [REDACTED] [REDACTED] **PER L'** [REDACTED] [REDACTED] **A R.L.**, con sede in Napoli, c.f. [REDACTED]) mediante **Atto Giudiziario – Sentenza Traslativa** (allegata) del Tribunale di Napoli XI Sezione Civile, rep. n.26609/2006 del **02/02/2012**, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 in data **14/02/2012** ai nn.6601/5312; contro **XXX** [REDACTED] - c.f. [REDACTED] [REDACTED] e **XXX** [REDACTED];

- La P.lla **11** è pervenuta alla sig.ra **XXX S** [REDACTED] [REDACTED], per l'intera quota di proprietà 1/1, mediante **Atto di Compravendita** (allegato) per Notar Costantino Prattico del **23/01/1990** rep. n.1598 trascritto, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, il **05/02/1990** ai nn.5363/4401, contro la sig.ra **XXX** [REDACTED], la quota di proprietà pari alla metà, in regime di comunione legale dei beni, del "corpo di terra di effettive are 29.98" e distinto in C.T. alla partita 321, Foglio **1** particella **11** di are 98.18 per non eseguite volture di più espropri da parte del Commissario Straordinario per il Governo;

il suddetto titolo risulta **rettificato** in virtù dell'atto per notar Costantino Prattico del 21/02/1991, rep. n.3221, trascritto, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, il **01/03/1991** ai nn.9838/8082. (...) *Le parti dichiarano che dopo verifiche effettuate, la consistenza del terreno risulta superiore per cui con questo atto indicano l'esatta descrizione dell'immobile venduto: "corpo di terra di effettive are 37.95 (are*

trentasette e centiare novantacinque) In catasto alla partita 321, foglio 1, p.lla 11 di are 98.18 per ineseguita voltura”;

- La P.lla **11**, di are 98.18, per non avvenuti frazionamenti e volture in conseguenza dell'esproprio di parte dell'originaria consistenza di cui all'atto stesso, è pervenuta alle sig.re **XXX** e **XXX**, per l'intera quota di proprietà 1/2 ciascuna ed in regime di comunione legale con i rispettivi coniugi (ma quanto ricevuto in donazione costituisce bene personale), mediante l' **Atto di Donazione** per Notar Francesco Paolo Pelosi del **03/04/1987** registrato a Caserta il 22/04/1987 n.4232e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli il **02/05/1987** ai nn.11665/9135, contro il sig. **XXX** [REDACTED];

Particella 16

La P.lla **16** è pervenuta al Comune di Melito di Napoli per il quale accetta ed acquista il costituito [REDACTED] [REDACTED] **PER L'** [REDACTED] [REDACTED] **A R.L.**, con sede in Napoli, c.f. [REDACTED], mediante **Cessione Volontaria di Immobile** in pendenza di procedura espropriativa con atto per Notar Enrico Marra del **29/09/1993**, rep. n.43596 e raccolta n.7958, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **14/10/1993** ai nn.31376/24208, con cui le sig.re **XXX** [REDACTED] [REDACTED] - e **XXX** [REDACTED] - cedono volontariamente. In corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, gli appezzamenti di terreno riportati in C.T. alla partita 2637, Foglio **1** particella **1264** (ex 125/b) di are 13.64 e particella **1266** (ex 126/b) di are 13.64;

Particella 72

La P.lla **72** è pervenuta al Comune di Melito di Napoli per il quale accetta ed acquista il costituito [REDACTED] [REDACTED] **PER L'** [REDACTED] [REDACTED] **A R.L.**, con sede in Napoli, c.f. [REDACTED], mediante **Cessione Volontaria di Immobile** in pendenza di procedura espropriativa con atto per Notar Enrico Marra del **05/07/1993**, rep. n.43183 e raccolta n.7845, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **15.07.1993** ai nn.23661/18439, con cui i sig.ri **XXX** [REDACTED] [REDACTED] e **XXX** [REDACTED], ognuno

per i propri diritti ed entrambi congiuntamente e solidalmente per l'intero, cedono volontariamente. In corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, l'appezzamento di terreno riportato in C.T. alla partita 766, Foglio **1** particella **1260** (ex 72/b) di are 28.86;

Particella 124

La P.IIa **124** è pervenuta al Comune di Melito di Napoli per il quale accetta ed acquista il costituito [REDACTED] [REDACTED] **PER L'** [REDACTED] [REDACTED] **A R.L.**, con sede in Napoli, c.f.: [REDACTED]) mediante **Cessione Volontaria di Immobile** in pendenza di procedura espropriativa con atto per Notar Enrico Marra del **02/03/1993**, rep. n.42414 e raccolta n.7646, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **10/03/1993** ai nn.7941/6202, con cui il sig. **XXX** [REDACTED] [REDACTED] - cede volontariamente. In corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, l'appezzamento di terreno riportato in C.T. alla partita 1549, Foglio **1** particella **1262**(ex 124/b) di are 13.64;

Particelle 125 - 126

Le P.IIe **125 - 126** sono pervenute al Comune di Melito di Napoli per il quale accetta ed acquista il costituito [REDACTED] [REDACTED] **PER L'** [REDACTED] [REDACTED] **A R.L.**, con sede in Napoli, c.f. [REDACTED], mediante **Cessione Volontaria di Immobile** in pendenza di procedura espropriativa con atto per Notar Enrico Marra del **29/09/1993**, rep. n.43596 e raccolta n.7958, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **14/10/1993** ai nn.31376/24208, con cui le sig.re **XXX** [REDACTED] [REDACTED] - e **XXX** [REDACTED] [REDACTED] - cedono volontariamente. In corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, gli appezzamenti di terreno riportati in C.T. alla partita 2637, Foglio **1** particella **1264** (ex 125/b) di are 13.64 e particella **1266** (ex 126/b) di are 13.64;

Particelle 127 - 128

Le P.IIe **127 - 128** sono pervenute al Comune di Melito di Napoli per il quale accetta ed acquista il costituito [REDACTED] [REDACTED] **PER L'** [REDACTED] [REDACTED] **A R.L.**, con sede in Napoli, c.f. [REDACTED], mediante **Cessione Volontaria di Immobile** in

pendenza di procedura espropriativa con atto per notar Enrico Marra del **09/06/1993**, rep. n.43010 e raccolta n.7793, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2 il **22/06/1993** ai nn.20485/15935, con cui i sig.ri **XXX** [REDACTED]

[REDACTED] - e **XXX** [REDACTED], ciascuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente e solidalmente per l'intero, cedono volontariamente. In corso di procedimento di espropriazione, tra gli altri, gli appezzamenti di terreno riportati in C.T. rispettivamente alla partita 121 e 1002, Foglio **1** particella **1268** (ex 127/b) di are 13.64 e particella **1270** (ex 128/b) di are 14.86;

Atti di Convenzione Integrativa (rettifica catastale) per Notar Enrico Marra del **18/05/1992** – rep. n.40297/7164, 40298/7165 e 40299/7166, trascritti l'**11/06/1992** ai numeri, rispettivamente, **22884/17384**, **22885/17385** e 22886/17386, a favore di

[REDACTED] **PER L'** [REDACTED] - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] e contro il **Comune di Melito di Napoli** - c.f.: [REDACTED]; ad integrazione delle precedenti convenzioni e indicanti l'esatta individuazione catastale delle aree assegnate in proprietà al "[REDACTED] per l' [REDACTED] [REDACTED] giusto frazionamento mod.12 n.758/92 approvato il 19/02/1992, ovvero come Lotto C sub Lotto A le p.lle 1270 (ex 128/b), 1268 (ex 127/b), 1266 (ex 126/b), 1264 (ex 125/b), 1262 (ex 124/b), 1260 (ex 72/b), 1231 (ex 123/a), 1233 (ex 173/a), 1226 (ex 172/a), 1232 (ex 123/b), 1229 (ex 122/a), 1234 (ex 173/b), 1236 (ex 174/b), 1235 (ex 174/b), 1227 (ex 172/b), 1223 (ex 11/c), 1224 (ex 11/d); Lotto C sub Lotto B le p.lle 1230 (ex 112/b), 1237 (ex 174/c), 16, 1228 (ex 172/c), 1225 (ex 11/e), 1238 (ex 12/a) e 121;Lotto C sub Lotto C le p.lle 1239, 280, 684, 685 e 446(cfr. Allegato 05l e 05m);

Atto di Convenzione Aggiuntiva alla Convenzione rep. n.33635/5702 del 10/04/1990 per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 22/10/1971, per Notar Enrico Marra del **05/06/1990** – rep. n.34178/5790, 34179/5791 e n.34180/5792, trascritti il **22/06/1990**, rispettivamente, ai numeri **21210/16025**, **21211/16026** e 21212/16027, a favore di [REDACTED] [REDACTED] **PER L'** [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] c.f.:

██████████ e contro il **Comune di Melito di Napoli** - c.f.: ██████████; il quale concedeva, ora e per quando ne acquisterà la proprietà, alla cooperativa “██████████ ██████████ per l’██████████ ██████████ ██████████.” il diritto di proprietà sulle aree oggetto dell’intervento e precisamente per il Lotto C sub Lotto A le particelle intere 72, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 173 e sulle porzioni delle particelle 11, 122, 172 e 174; per il Lotto C sub Lotto B le particelle intere 16, 121 e sulle porzioni delle particelle 11, 12, 122, 172 e 174; per il Lotto C sub Lotto C le particelle intere 260, 684 e sulle porzioni delle particelle 12, 445, 446 e 685;

Atto di Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell’art.35 della Legge n.865 del 22/10/1971. Cessione gratuita di area al patrimonio indisponibile del Comune. Costituzione del diritto di superficie, per Notar Enrico Marra del **10/04/1990 – rep. n. 33634/5701, 33635/5702 e 33636/5703**, trascritti il 24/05/1990, rispettivamente, ai numeri **17690/13421, 17691/13422 e 17692/13423**, a favore di ██████████ ██████████ **PER L’**██████████ ██████████ – ██████████ con sede in ██████████ - c.f. ██████████, e contro il **Comune di Melito di Napoli** - c.f.: ██████████ - recante il diritto di superficie in favore della cooperativa insistente precisamente per il Lotto C - Sub Lotto A, le particelle intere 72, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 173 e le porzioni delle particelle 11, 122, 172 e 174; per il Lotto C - Sub Lotto B, le particelle intere 16, 121 e sulle porzioni delle particelle 11, 12, 122, 172 e 174; per il Lotto C - Sub Lotto C le particelle intere 260, 684 e le porzioni delle particelle 12, 445, 446 e 685;

Con i suddetti titoli la ██████████ ██████████ **PER L’**██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ha acquisito la proprietà di parte dei terreni su cui, successivamente, è stato realizzato l’intero complesso edilizio e, quindi, il “Lotto C - Sub Lotto A” (di cui sono parte i beni staggiti) e dei quali ne aveva precedentemente acquisito il diritto di superficie prima e quello di proprietà poi con i citati atti di Convenzione.

Si evidenzia, però, che **per i terreni**, identificati al C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 1 particella **121** (intera), p.lla**122** (in parte e attuale p.lla 1230) e p.lla**174** (in parte e attuali p.lle1235, 1236 e 1237), **non sono stati rinvenuti titoli traslativi in favore del Comune di Melito di Napoli e, successivamente, della** ██████████ ██████████ **per l’**██████████ ██████████ ██████████ Tuttavia, risulta, “*Con delibere*

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

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

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di esproprio, dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Melito di Napoli (NA), richiesta del 02/03/2021, si è verificato che:

L'intero complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco ██████████) ricade nella zona territoriale omogenea C 167 (ambito P.E.E.P.) – tesa alla realizzazione e

adeguamento del piano di zona "167" ai sensi della Legge n.167 del 18/04/1962, priva di particolare pregio architettonico e ambientale del P.R.G. (Piano Regolatore Generale), adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04/05/1985 e approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Prov.le n.12 del 06/10/1987.

L'intero complesso edilizio Lotto C - Sub Lotto A, composto da n.6 edifici residenziali (denominati torri A1, A2, **A3**, A4, A5, A6) e di cui sono parte integrante i beni oggetto di esecuzione, è stato realizzato in virtù di **Concessione di Costruzione n.139/90**, vista la domanda presentata in data 24/04/1990 dal sig. XXX nato il [REDACTED]

(Na), in qualità di presidente del Consiglio di Amm.ne della [REDACTED],

rilasciata in data 29/06/1990 e intesa ad ottenere la (...) *Costruzione di n. 6 (sei) edifici di edilizia economica e popolare per complessivi 225 alloggi con annessa area commerciale da realizzarsi in via Cupa S.Antimo-Melito (...) (Allegata).*

Successivamente, a seguito di istanza presentata in data 18/06/1993, prot. n.7639, tendente ad ottenere una proroga di anni due (2) relativa alla suddetta concessione, viene prorogata del suddetto termine la validità della Concessione Edilizia n.**139/90** e decorrenti dal 28/06/1993, prot. n.16201 del 17/12/1193 (*Allegato 06b*).

Con la pratica prot. n.4041 del 01/03/1995 veniva presentata, ai sensi dell'art. 39 Legge 724/94, istanza di Sanatoria per abusi edilizi e consistenti in (...) *Variazione delle tramezzature interne in tutti i fabbricati, variazioni di prospetti (con spostamento di alcune aperture, ampliamento di altre e realizzazione di nuove), variazione della sagoma dei settimi piani alle torri **A3**, A4, A5 ed A6 senza aumento delle superfici e dei volumi, mutazione di destinazione d'uso del settimo piano (da piano cantinole a residenze) delle torri A4, A5, A6 con derivazione di n.3 unità residenziali per ciascuno fabbricato. La mutazione è avvenuta senza alcun aumento del volume e delle*

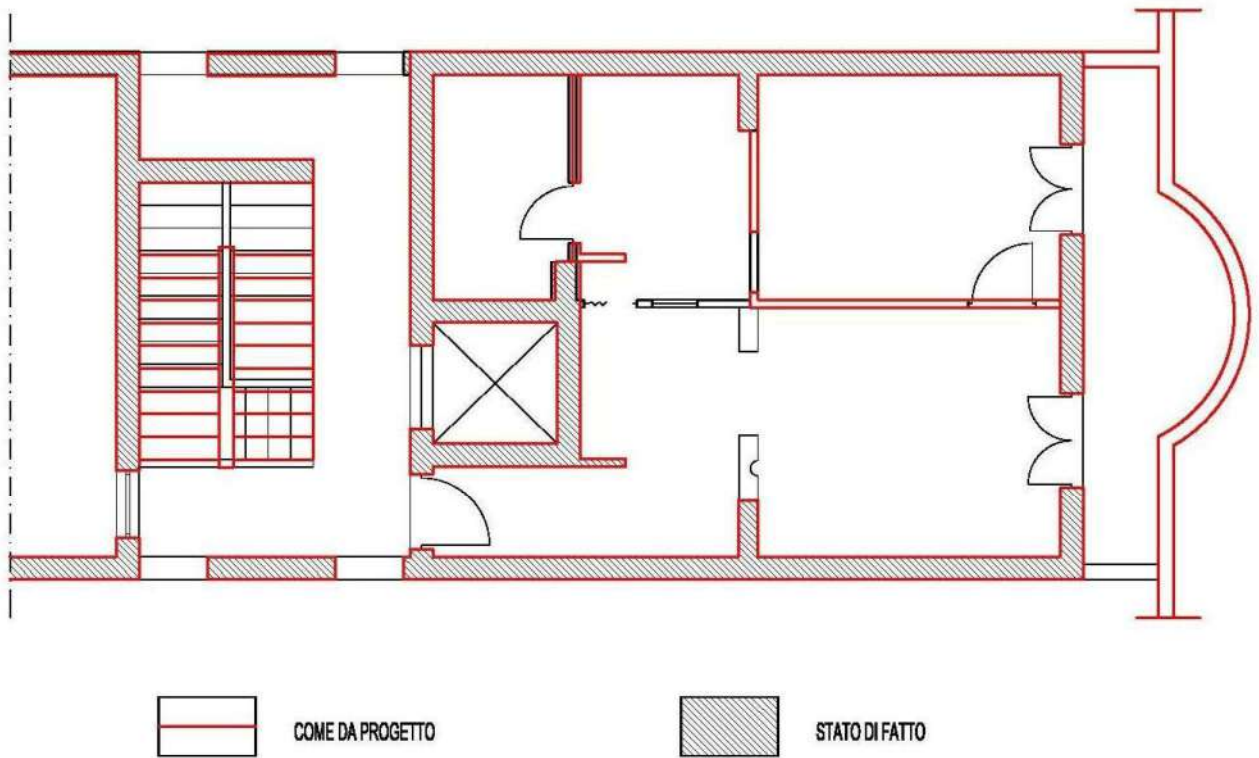
superfici riportate nei grafici allegati alla Concessione Edilizia (...) (Allegato); pertanto, in data **19/10/2001**, il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Melito di Napoli, viste, tra le altre, la suddetta istanza di condono edilizio (prot. n.4041 del 01/03/1995), vista la dichiarazione del 13/07/2000 della Commissione Condono Edilizio che dichiarava "...che la pratica di cui sopra era completa da un punto di vista tecnico documentale ed il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria era subordinato alla definizione finale della richiesta di accertamento, ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85 e previo versamento di £ 85.626.800= più interessi dal 31/03/1995 per oblazione e £ 14.597.060= più interessi dal 02/03/1995 per oneri concessori; vista la congruità in relazione ai versamenti effettuati (prot. n.19278 del 05/10/2001) per la pratica di Condono di cui sopra, rilasciava al sig. XXX, in qualità di Amministratore Unico del ██████████ ██████████ a R.L., la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.14/2000**, ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85 (Allegata).

In merito, inoltre, a tutto quant'altro richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale, al solo fine di acquisire quante più informazioni atte allo svolgimento dell'incarico ricevuto e quindi per il bene adempiere all'incarico ricevuto (ovvero sullo strumento urbanistico vigente sull'area, su eventuali provvedimenti relativi all'intero fabbricato (es. ordinanze di demolizione, di ripristino, ecc.) o sui singoli beni *de quo*, vincoli di varia natura, se appartenenti al patrimonio disponibile/indisponibile o se inalienabili, ecc.), l'Esperto fa rilevare che nonostante una prima istanza inoltrata a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 17/12/2020, il seguente accesso presso l'ufficio stesso e il sollecito del 23/03/2021 inoltrato a mezzo p.e.c., nessuna altra documentazione, grafici di Concessione Edilizia, grafici di Variante alla Concessione Edilizia, nonché dell'attestazione/certificazione richiesta e né tantomeno della

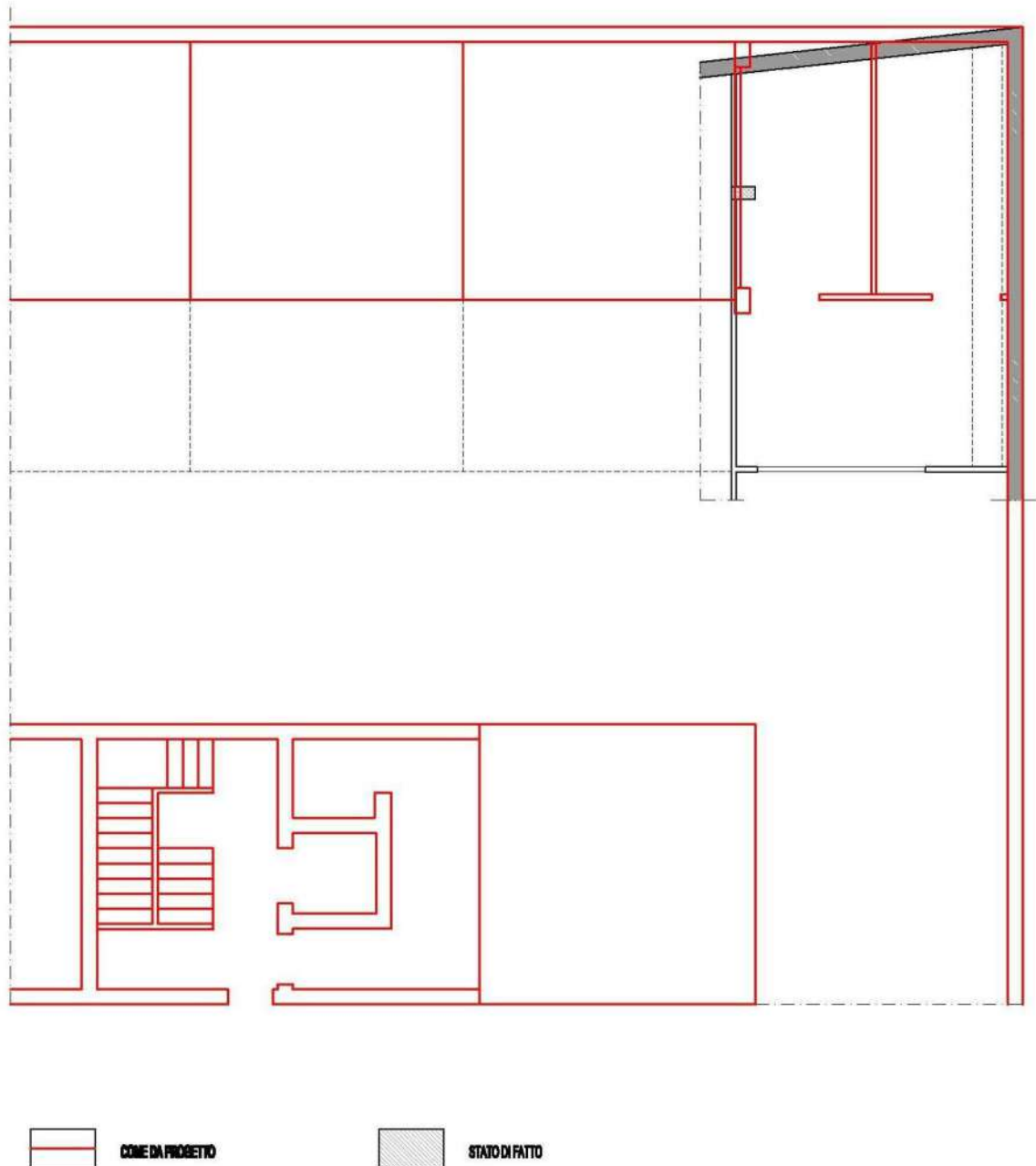
certificazione contenete le motivazioni dell'impossibilità della mancata consegna di tutto quanto ricercato è stata rilasciata allo scrivente.

Per l'unità immobiliare residenziale Sub **270 NON** è stato rinvenuto l'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.); mentre le unità immobiliari box auto Sub **303 - 304 rientrano tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.** indicati nel D.M. 26 giugno 2015.

L'Esperto dal confronto effettuato tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati grafici di progetto, si è evinto che **NON VI E'** la piena conformità degli'immobili staggiti a causa di una diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare residenziale Sub **270** che di una avvenuta fusione delle due unità immobiliari box-auto Sub **303-304** che hanno generato un unico locale. Tali difformità **NON** alterano i parametri urbanistici dell'intero fabbricato, pertanto potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 37 – comma 4 - D.P.R. 380/2001 s.m.i., mediante la redazione di una C.I.L.A. per "Lavori di Manutenzione Straordinaria", in quanto trattasi di opere interne senza aumento di superfici e volumi utili, i cui costi ed i relativi oneri saranno indicati nella risposta al quesito N° 8 – Sezione B – punto 3, e detratti in sede di valutazione del bene.



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Progetto - Pianta Unità Residenziale al piano 3



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Progetto - Pianta Box Auto al piano seminterrato

In merito ai parametri urbanistici dell'area in cui ricade il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si ribadisce che l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Melito di Napoli **NON** ha rilasciato il certificato di attestazione urbanistica, di cui alla richiesta effettuata in data 02/03/2021 – mediante P.E.C., in

dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

quanto nella pianta organica del personale manca sia il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata che il Segretario Comunale. Inoltre, in sede di ritiro della documentazione tecnica-amministrativa, avvenuta in data 23/03/2021, si è appreso della nomina del Commissario Prefettizio, che dovrà, in tempi non certi, provvedere alla nomina delle citate figure dirigenziali. L'Esperto, in virtù dell'evidente situazione di disagio in cui versa l'amministrazione comunale, ha provveduto in maniera autonoma, grazie ad altre procedure svolte nel Parco Aurora (ex ██████████), alla verifica dei parametri urbanistici del **vigente PRG**, ed eventuali vincoli presenti sulla particella in cui ricade l'immobile.

Pertanto si può affermare che:

- a) la particella di terreno dove sono situati gl'immobili staggiti, ricade nella zona omogenea "**C - 167**" - Ambito P.E.E.P. - Piano di Zona "167" ai sensi della Legge n.167 del 18/04/1962, del **vigente PRG** adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04/05/1985 ed approvato con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale D.P.A.P. N° 12 del 06/10/1987 con annesso Regolamento Edilizio e N.T.A.;
- b) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'immobile staggito, **NON** è soggetta ad alcun vincolo;
- b) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'immobile staggito, **NON** è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;
- c) l'intero territorio del Comune di Melito di Napoli **E'** soggetto al **vincolo sismico**, ovvero, Cat. Sismica 2[^], così come indicato nella delibera della Giunta Regione Campania n. 5447 del 07/11/2002 e nell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri N° 3519/2006;

Dalle ulteriori verifiche fatte presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Melito di Napoli (NA) si è verificato che:

5) **E'** è stato rilasciato il certificato di Agibilità - Usabilità relativo al fabbricato **A3** contenente l'unità immobiliare residenziale Sub **270** e le unità immobiliari box-auto Sub **303-304**, oggetto di pignoramento, in considerazione delle richieste di abitabilità presentate in data 06/04/2000, unitamente alla documentazione tecnica trasmessa in data 26/04/2000 prot. n.8674, agli elaborati tecnici richiesti, al sopralluogo effettuato dallo stesso Responsabile, nonché dell'autocertificazione del 13/11/2001 nella quale viene attestata la conformità delle opere ai suddetti titoli rilasciati, **autorizza l'Abitabilità e l'Usabilità (...)** degli edifici sopra descritti ad ogni effetto di legge (...) con decorrenza **dal 14/11/2001**, prot. n.22397 del 14/11/2001 (Allegato)

6) l'immobile risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata. L'Esperto, pur **NON** avendo avuto risposta scritta dal Settore VII – Pianificazione Territoriale del Comune di Melito, ha provveduto in maniera autonoma, grazie ad altre procedure svolte nel Parco Aurora (ex ██████████) ad assumere informazioni inerenti il prezzo di cessione degli alloggi. Pertanto, si può affermare che nonostante le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 tra il Comune di Melito e la società ██████████, atti stipulati da Notaio Dott. Enrico Marra il 10/04/1990 - Rep. 33635 ed il 05/06/1990 – Rep. 34179, nelle stesse **NON** viene riportato il prezzo relativo alla cessione degli alloggi. Inoltre **NON** è stato possibile individuare i parametri previsti dall'art. 31 – comma 49 bis – Legge 448/1998, relativamente alla rimozione del vincolo, (successivo Decreto Mille Proroghe e Legge N° 14 del 24/02/2012 – art. 29 – comma 16) in quanto il Comune di Melito a tutt'oggi non ha determinato la percentuale per il calcolo relativo alla rimozione dei vincoli.

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

Relativamente allo **stato di possesso** degli immobili oggetto di esproprio, Sub **270 – 303 - 304**, si può affermare che all'atto dei sopralluoghi, effettuati il giorno 09 Febbraio 2021 alle ore 15.00, per il Sub **270**, assente il Sig. XXX, l'immobile staggito risultava occupato dalla Sig.ra XXX in virtù di un regolare contratto di locazione, ed il giorno 27 Febbraio 2021 alle ore 09.00, per i Sub **303 – 304**, presente il Sig. ██████████ ██████████, gli immobili staggiti risultavano nella piena disponibilità dell'esecutato.

In merito all'unità immobiliare residenziale Sub **270**, occupata dalla Sig.ra XXX nata a Napoli il 08/10/1990, si è verificato che **Vi E'** regolare contratto di locazione stipulato tra il Sig. XXX e la Sig.ra XXX, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 1 il 08/06/2020 al N° 6317 – Serie 3T (allegato), per la durata di anni **4 (quattro)** dal 01/06/2020 al 01/06/2024, con un canone annuo pari ad € 1200,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 100,00. Tale contratto di locazione **NON** è opponibile alla procedura in quanto stipulato in data successiva alla notifica e trascrizione del pignoramento, avvenute rispettivamente il 28/06/2018 ed il 23/07/2018. L'Esperto, relativamente all'unità immobiliare residenziale Sub **270**, ha calcolato sia il canone di locazione che l'indennità di occupazione, secondo i valori di mercato, assumendo come parametro di riferimento quello previsto dall'Agenzia delle Entrate - OMI - 2° Semestre 2020 - Comune di Melito - Zona D3 - Periferica/Periferia Est, ovvero:

Canone di Locazione per Abitazioni Civili € **2,6 - 4 x Superficie Catastale mq x mese.**

In definitiva, prendendo in considerazione il valore medio pari ad € **3,3 x mq x mese**, si ottiene:

€ 3,3 x 65,00 mq x mese = canone mensile € 214,50 che si approssima ad € **220,00.**

L'indennità di occupazione si calcola decurtando il canone mensile del 10%, ottenendo così un valore pari ad € 198,00 che si approssima ad **€ 200,00**.

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

- a) Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il **03/08/2021** si è appurato che **NON** vi sono altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- b) **NON** vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati.
- c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- e) L'immobile pignorato è situato nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla Via E. De Nicola 03, in sede di sopralluogo si è verificato che **VI E'** una doppia organizzazione condominiale del complesso residenziale denominato "**Parco Aurora**", distinta per il fabbricato **A3** e per le **Aree Esterne** comuni, quindi:
- per il fabbricato **A3** l'Amministratore P.T. è il Dott. [REDACTED], con studio in Napoli alla [REDACTED] – recapito telefonico [REDACTED] di cui **VI E'** **Regolamento di Condominio** (allegato) approvato con Delibera Condominiale del 30/11/2013;
- per le **Aree Esterne** comuni l'Amministratore P.T. è [REDACTED] titolare della società "[REDACTED] di cui **VI E'** **Regolamento di Condominio** (allegato) approvato con Delibera Condominiale del 30/11/2013;

- f) **NON** vi sono **Atti** impositivi di servitù sul lotto di terreno dove è situato il complesso residenziale denominato "**Parco Aurora**", ovvero, il fabbricato **A3** contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

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

- 1) Domande Giudiziali: **NESSUNA.**

- 2) Atti di Asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

NON vi sono **Atti** di asservimento di **Area** sull'intero lotto di terreno riguardante il complesso residenziale denominato "**Parco Aurora**", ovvero, il fabbricato **A3** contenente le unità immobiliari staggite;

- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNA.**

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: **NESSUNO.**

- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO.**

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

- 1) Iscrizioni Ipotecarie:

Meliorbanca spa - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 24/04/2007 - Rep. 25626/2363 - Iscrizione Contro del 27/04/2007 - R.G. 31313 - R.P. 10373 - riferita alle unità immobiliari residenziali pignorate Sub **270 – 303 - 304;**

- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

UNEP Corte di Appello di Napoli – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobiliare del 28/06/2018 – Rep. N° 16168 – Trascritto il 23/07/2018 R.G. N° 34132 – R.P. N° 26307 – In Corso;

L'Esperto evidenzia che sui terreni che hanno generato l'attuale P.Illa **1552** (ente urbano), sulla quale sono stati edificati, tra gli altri, anche l'intero Lotto C - Sub Lotto A, vi sono:

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/03/2007 rep. n.2540, iscritta il **18.05.2007** ai nn.37014/12650, contro [REDACTED] [REDACTED] **PER L'** [REDACTED] [REDACTED] (con sede in Napoli, c.f. [REDACTED]) e a **favore** di **XXX** [REDACTED]; iscritta per € 35.000,00 su un capitale di € 30.660,00; **gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1**, tra gli altri beni, dei terreni distinti al C.T. del foglio 1, p.lle **1223, 1224, 1225, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268, 1270** (*Allegata*);

per la suddetta formalità risultano le **Annotazioni ad Iscrizione per restrizione dei beni** del 26/05/2019, rep. n.1433/2, del 24/06/2020, rep. n.3750 e del 16/07/2020, rep. n.1156, domande di annotazioni trascritte, rispettivamente, il 21/11/2019 ai nn.53239/4954, il 08/09/2020 ai nn.33065/4603 e il 14/01/2021 ai nn.1602/345; riguardanti, però, altri beni e non quelli oggetto di esecuzione (*Allegata*).

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

Ipoteca Giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** di pagamento del **21/12/1995**, iscritta il **14/11/1996** ai nn.30408/4127, (ipoteca totale di £ 4.920.000.000 su con capitale di £ 3.005.304.084), contro [REDACTED] e a **favore** di **BANCO DI NAPOLI S.p.a.** (con sede in Napoli - c.f. 06385880635), gravante

il **diritto di superficie** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio **1** particelle **11, 72, 124, 125, 126, 127, 128** (*Allegata*);

Ipoteca Giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** di pagamento del **05.01.1996**, iscritta il **14/11/1996** ai nn.30407/4126, (ipoteca totale di £ 3.150.000.000 su con capitale di £ 2.145.941.354), contro [REDACTED] (con sede in Napoli - C.F. [REDACTED]) e a **favore** di **BANCO DI NAPOLI S.p.a.** (con sede in Napoli, c.f. 06385880635), gravante il **diritto di superficie** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio **1** particelle **11, 72, 124, 125, 126, 127, 128** (*Allegata*);

per le suddette formalità, risultano le **Annotazioni ad Iscrizione per restrizione dei beni** del 30/12/2008, rep. n.94852 e raccolta n.55903, domande di annotazioni trascritte il 20/02/2009, rispettivamente, ai nn. 9469/1141 e 9468/1140 (*Allegate*);

Ipoteca Convenzionale in forza del pubblico atto del 13/03/1992 rep.n.39732/7038 per notar Enrico Marra, iscritta il **18/03/1992** ai nn.12631/1115, (ipoteca di £ 21.000.000.000 – ventuno miliardi), contro [REDACTED] [REDACTED] per l' [REDACTED] [REDACTED] (Napoli; P.IVA: [REDACTED]) e a **favore** di **SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA** (C.F.: 00116660523), gravante il (...) *Fabbricato in corso di costruzione situato in Comune di Melito di Napoli (NA), località "Piano di Zona 167" LOTTO "C", su area concessa in diritto di proprietà e contraddistinta con il Sub Lotto "A" che, a costruzione ultimata, sarà servito dai corpi di scala A/1 A/2 A/3 A/4 A/5 A/6 (...) (...) L'area suddetta, sulla quale il fabbricato sopra citato è in corso di costruzione, è rappresentata al Nuovo catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli nel foglio 1, dalle particelle intere 72 di mq. 3.356 - 123 di mq. 724 - 124 di mq. 1.654 - 125 di mq. 1.654 - 126 di mq. 1.654, 127 di mq. 1.654 - 128 di mq. 1.656 - 173 di mq. 930 e da porzioni delle particelle 11 di mq. 9.818 - 172 di mq. 3.160 - 174 di mq. 930 e 122 di mq. 724. (...) (Allegata);*

alla suddetta formalità vi è **Annotazioni ad Iscrizione per restrizione dei beni** del 30/12/2008, rep. n.94853 e raccolta n.55904, trascritta il 05/02/2009, ai nn.6332/693 (*Allegata*);

Ipoteca in Rinnovazione in forza del pubblico atto del 13/03/1992 rep. n. 1115 per notar Enrico Marra, iscritta il **10/02/2012** ai nn.6238/575, (ipoteca di € 10.845.594,88), contro [REDAZIONE] [REDAZIONE] per l'[REDAZIONE] [REDAZIONE] **Soc. Coop. a r.l.** (Napoli; P.IVA: [REDAZIONE]) e a **favore** di **SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA** (C.F.: 00116660523), gravante il (...) *Fabbricato in corso di costruzione situato in Comune di Melito di Napoli (NA), località "Piano di Zona 167" LOTTO "C", su area concessa in diritto di proprietà e contraddistinta con il Sub Lotto "A" che, a costruzione ultimata, sarà servito dai corpi di scala A/1 A/2 **A/3** A/4 A/5 A/6 (...) (...) L'area suddetta, sulla quale il fabbricato sopra citato è in corso di costruzione, è rappresentata al Nuovo catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli nel foglio 1, dalle particelle intere 72 di mq. 3.356 - 123 di mq. 724 - 124 di mq. 1.654 - 125 di mq. 1.654 - 126 di mq. 1.654, 127 di mq. 1.654 - 128 di mq. 1.656 - 173 di mq. 930 e da porzioni delle particelle 11 di mq. 9.818 - 172 di mq. 3.160 - 174 di mq. 930 e 122 di mq. 724. (...) (Allegata);*

3) Difformità urbanistico – edilizie: (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):

a) Oneri per redazione C.I.L.A. – Sanzione **€ 516,00** – Diritti **€ 250,00** – Onorario Professionista incaricato **€ 1000,00 = Totale € 1766,00**

(Salvo diverse indicazioni dell'Amministrazione Comunale e del Professionista incaricato)

c) Oneri per redazione Attestato di Prestazione Energetica - **€ 300,00;**

Totale Oneri = **€ 2066,00;**

Tale onere sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

4) Difformità catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato

detrato nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):

a. Oneri per redazione D.O.C.F.A. – Diritti € **100,00** – Onorario Professionista incaricato € **1500,00**

(Salvo diverse indicazioni dell'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate e del Professionista incaricato)

Totale Oneri = € **1600,00**;

Totale Complessivo Oneri = € **3666,00**;

Tali oneri saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Melito di Napoli (NA) e dalla consultazione del portale internet "Open Demanio" dell'Agenzia del Demanio, si è verificato che il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale denominato "**Parco Aurora**", ovvero il fabbricato **A3** contenente gli immobili pignorati **NON** ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione delle Cartografie Storiche di Impianto dei Terreni del 1891 e della Revisione del 1955 si evince che:

- la particella di terreno, situata nel Comune di Melito di Napoli (NA), dalla quale scaturisce l'attuale area edificata dove è situato il fabbricato contenente l'immobile staggito, è la P.lla **16** del Foglio **01** iscritta al Catasto Impianto Terreni del Comune di Melito di Napoli (NA);

L'Esperto, da documentazione in suo possesso derivante da precedenti procedure di esecuzioni immobiliari svolte sul territorio del Comune di Melito di Napoli (NA), ha appurato che:

- gli atti d'ufficio ed in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Melito di Napoli (NA);
- la copia della visura storica allegata;
- l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

certificano che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Melito di Napoli (NA), **NON** vi sono terreni gravati da usi civici (certificato allegato);

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

Il complesso residenziale "**Parco Aurora**", situato nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via E. De Nicola 03, ha una doppia gestione condominiale riguardante sia i singoli fabbricati che l'intera area esterna comune. Pertanto, per il fabbricato **A3**, contenente le unità immobiliari residenziale e box-auto oggetto di pignoramento, identificate catastalmente dai Sub **270-303-304**, l'Amministratore P.T. è l'Avv. [REDACTED]

[REDACTED], con studio in [REDACTED] – recapito telefonico [REDACTED] mentre per le **Aree Esterne** comuni l'Amministratore P.T. è [REDACTED] [REDACTED] titolare della società "[REDACTED]

[REDACTED]

In relazione alle spese condominiali per il fabbricato **A3**, L'Amm.re P.T. Dott. [REDACTED] [REDACTED] ha fornito le seguenti informazioni, aggiornate a Settembre 2021:

- la somma complessiva dovuta al 31/12/2020 per le quote ordinarie è pari ad €

332,00;

- la somma complessiva dovuta per l'annualità 2021 al 30/09/2021 per le quote ordinarie è pari ad **€ 216,00;**

Totale Oneri arretrati **€ 548,00**

In relazione alle spese condominiali per le **Aree Esterne** comuni, l'Amm.re P.T. [REDACTED]

[REDACTED], titolare della società "[REDACTED]", ha fornito le seguenti informazioni, aggiornate a Luglio 2021:

- le quote ordinarie mensili riguardanti gli anni **2019 - 2020 SONO** state tutte pagate;

- le quote ordinarie mensili riguardanti l'anno **2021 NON** pagate, ammontano ad **€ 610,72**

Le somme **NON** pagate per l'esercizio delle spese straordinarie, sono le seguenti:

anno **2019 – € 5,91;**

anno **2020 – € 6,93;**

Totale Oneri arretrati **€ 623,56**

NON ci sono azioni o provvedimenti giudiziari in corso sul cespite pignorato;

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dell'immobile.

Lotto Unico – Melito di Napoli (NA) – Unità Immobiliare Residenziale Sub 270 – Unità Immobiliari Box-Auto Sub 303-304.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale Sub **270**, 1/1 diritti di proprietà, e delle unità immobiliari box-auto Sub **303-304**, 1/1 diritti di proprietà, oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia

degli'immobili, da informazioni assunte sul sito Internet dell' Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2020, si è stabilito che per la zona D3 (Periferica/Periferia Est) del Comune di Melito di Napoli (NA) per Abitazioni di Tipo Civile il Valore di Mercato è compreso tra € **850,00** - € **1300,00** x mq.

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) si è determinato un Valore di Mercato pari ad € **1000,00** x mq. Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale, costituita catastalmente dal Sub **270**:

Unità Immobiliare Residenziale Sub 270

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale, Sub **270**, per la quota **1/1** dei diritti di **proprietà**:

Vm1 = Superficie Commerciale Residenziale x €/mq;

Vm1 = Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile + (tramezzi + muri perimetrali);

$$(47,35 \text{ mq} + 08,65 \text{ mq}) = 56,00 \text{ mq} \times € 1000,00 = € 56.000,00$$

Vm2 = Superficie Non Residenziale (balcone) x (0,30 fino 25,00 mq) x €/mq;

$$\mathbf{Vm2} = (09,00 \text{ mq} \times 0,30) = 02,70 \text{ mq} \times € 1000,00/\text{mq} = € 2.700,00$$

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari box-auto (consistenza del vano, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) si adotta il Valore di Mercato dell'unità immobiliare residenziale pari ad € **1000,00** x mq moltiplicato per il coefficiente di omogenizzazione pari a **0,50**. Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per le unità immobiliari box-auto, identificate catastalmente dai Sub **303-304**, ma di fatto costituite da un unico locale:

Unità Immobiliari Box-Auto Sub 303-304

Calcolo del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari box-auto, Sub **303-304**, per la quota **1/1** dei diritti di **proprietà**:

Vm3 = Superficie Commerciale Box-Auto x €/mq x 0,50;

Vm3 = Superficie Utile Netta + (tramezzi + muri perimetrali);

$$(43,50 \text{ mq} + 05,30 \text{ mq}) = 48,80 \text{ mq} \times \text{€ } 1000,00 \times 0,50 = \text{€ } 24.400,00$$

VMT = **Vm1**+**Vm2**+**Vm3** = € 56.000,00 + € 2.700,00 + € 39.040,00=

VMT= € 97.740,00;

Al Valore commerciale delle unità immobiliari residenziale e box-auto, Sub **270-303-304**, ottenuto, vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- Oneri per redazione C.I.L.A. - Sub **270-303-304** = € 1766,00
- Oneri per redazione Attestato di Prestazione Energetica - Sub **270** = € 300,00;
- Oneri per variazione catastale DOCFA - Sub **270-303-304**= € 1500,00;
- Oneri Condominiali = € 1171,56

Totale Oneri = € 4737,56;

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare residenziale è dato da

VMT – Oneri, quindi si ottiene: **VMF** = € 97.740,00 - € 4.737,56 = € 93.002,44

L'Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ha applicato al valore di stima una decurtazione percentuale pari al **10 %**, pertanto si ottiene: **VMF**= € 93.002,44 x 0.10 = € **83.702,20**

la cui cifra si arrotonda a: **VMF** = € 84.000,00.

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

Il presente pignoramento **NON** ha ad oggetto una quota indivisa.

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 relazione alla **residenza anagrafica** del debitore esecutato Sig. XXX, alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso gli uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Napoli – Municipalità di Secondigliano le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) relativo al Sig. XXX, si evince che sia alla data del pignoramento, il 28/06/2018, che alla data attuale, risulta essere residente in [REDACTED]
[REDACTED]

- dal certificato di Stato Civile (allegato) relativo al Sig. XXX, si evince che è di stato civile Coniugato avendo contratto matrimonio il [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED], scegliendo, ai sensi dell'art. 162 – comma II° - Codice Civile il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

Casagiove li, 07/09/2021

L'Esperto
dante specchia architetto

dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it