



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
SEZIONE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DR.SSA MARGHERITA LOJODICE

PROCEDIMENTO n. 114/2023 R.G.E

"Omissis"

– contro –

"Omissis"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

BENE 1 - Appartamento: Via delle Costellazioni n° 29/31 (catastalmente Contrada Masseria Giardini) - piano 1 - interno 3 - Melito (NA)

BENE 2 - Locale catastalmente ad uso commerciale: Via delle Costellazioni n° 29/31 (catastalmente Contrada Masseria Giardini n° CM) - piano T - interno 1 - Melito (NA)

BENE 3 - Locale catastalmente ad uso laboratorio: Via delle Costellazioni n° 29/31 (catastalmente Contrada Masseria Giardini) - piano T - interno 2 - Melito (NA)

BENE 4 - Lastrico solare (nello stato di fatto sottotetto): Via delle Costellazioni n° 29/31 (catastalmente Contrada Masseria Giardini) - piano 2 - Melito (NA)

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Margherita Lojodice, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 114/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

Nominava quale Esperto ex art. 568 c.p.c.

il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

Disponeva

l'accettazione dell'incarico de quo, da parte dell'Esperto Stimatore, entro e non oltre il 10.06.2024.

L'ill.mo Giudice dr.ssa Margherita Lojodice procedeva, al conferimento dell'incarico, secondo le seguenti prescrizioni:

➤ l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provvederà a:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla**

data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

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.

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

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le

eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi

dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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 l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni

pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di **altre procedure esecutive**, 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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- 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) Difficoltà 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**.

Il Giudice autorizzava l'esperto:

a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

nonché:

b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

a) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 22.07.2024 il sottoscritto effettuava l'accesso al Bene 1 (all. 9).

In tale data erano presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto nominato ex art. 568 c.p.c.;
- avv. Giorgia Viola, quale custode giudiziario;
- sig.ra "Omissis", debitrice esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, accedeva al cespite oggetto del pignoramento.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima del cespite, eseguiva i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).

Il giorno 29.07.2024 veniva effettuato l'accesso ai Beni 2-3-4 (all. 9).

In tale data erano presenti:

- geom. Giovanni Ascione, collaboratore dell'esperto stimatore;
- avv. Giorgia Viola, quale custode giudiziario;
- sig. "Omissis", debitore esecutato.

CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dr.ssa Margherita Lojodice, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a....:

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

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, sup. cat. totale 207 mq escluse aree scoperte 198 mq, rendita € 506,13 – Contrada Masseria Giardini - piano 1 - interno 3 (all. 3).

BENE 2 - Locale catastalmente ad uso commerciale: NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 2, cat. C/1, classe 4, consistenza 25 mq, sup. cat. 32 mq, rendita € 378,30 – Contrada Masseria Giardini n° CM - piano T - interno 1 (all. 3).

BENE 3 - Locale catastalmente ad uso laboratorio: NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 3, cat. C/3, classe U, consistenza 149 mq, sup. cat. 170 mq, rendita € 446,32 – Contrada Masseria Giardini - piano T - interno 2 (all. 3).

BENE 4 – Lastrico solare (nello stato di fatto sottotetto): NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 5, cat. F/5 – Contrada Masseria Giardini - piano 2 (all. 3).

L'esperto evidenzia che i beni sono catastalmente intestati a "Omissis", dante causa degli esecutati.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 31.03.2023 ai nn. 16942/12654, per i beni sopra riportati a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1/1 della piena proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di 2/3 della piena proprietà;
- "Omissis", per la quota di 1/12 della piena proprietà;
- "Omissis", per la quota di 1/12 della piena proprietà;
- "Omissis", per la quota di 1/12 della piena proprietà;
- "Omissis", per la quota di 1/12 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti in forza dell'atto degli atti di seguito riportati:

- Atto di acquisto della qualità di erede ex art. 485 c.c. del Tribunale di Napoli Nord del 03.07.2020 rep. 2835, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.09.2020 ai nn. 34202/24910, in favore di "Omissis" per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà, "Omissis", "Omissis", "Omissis", "Omissis", per la quota di 1/12 ciascuno del diritto di piena proprietà, e contro "Omissis" per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Al quadro "D" della predetta nota di trascrizione è riportato quanto segue:

"Ai sensi dell'art. 485 c.c. e dell'art. 532 c.c. si trascrive l'acquisto dell'eredità del sig. "Omissis", deceduto in Melito di Napoli il 17.12.2006 da parte dei chiamati come da provvedimento cron. 2835/2020 del 03.07.2020 con cui il Tribunale di Napoli Nord, sezione prima Giudice dott.ssa Sequino, ha dichiarato la chiusura della procedura di eredità giacente del de cuius "Omissis" promossa da "Omissis" rappresentata da "Omissis", con esonero del Conservatore da ogni responsabilità".

- Scrittura privata, contratto di assegnazione di fondo rustico, autenticata dal notaio dott. Ennio de Rosa, del 25.06.1981, rep. 2538/202, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.07.1981 ai nn. 18215/15770, in favore di "Omissis", la piena proprietà dell'appezzamento di terreno di are 5.40 individuato nel tipo di frazionamento n. 2164 del 13.05.1981 autenticato in data 18.06.1981 dalla particella 487 di are 5.40, e contro "Omissis" (all. 6).

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso i Comuni di Napoli e di Melito di Napoli, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni degli eseguiti riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Napoli in data 11.08.1970

ANNOTAZIONI: Con atto in data 24.04.1986 n. Rep. 13346 del dr. Guida Maria Notaio in Napoli gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 11.07.1986.

- "Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Napoli in data 28.07.2003.

ANNOTAZIONI: Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

- "Omissis", risulta nubile.

I beni risultano correlati al CT del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 - p.lla 487 (all. 10).

BENE 1 – Appartamento: censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, sup. cat. totale 207 mq escluse aree scoperte 198 mq, rendita € 506,13 – Contrada Masseria Giardini - piano 1 - interno 3

Il suddetto bene confina a nord con cassa scale, a sud e a ovest, in proiezione, con corte comune salvo altri.

BENE 2 - Locale catastalmente ad uso commerciale: censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 2, cat. C/1, classe 4, consistenza 25 mq, sup. cat. 32 mq, rendita € 378,30 – Contrada Masseria Giardini n° CM - piano T - interno 1

Il suddetto bene confina a sud con corte comune, a ovest con bene censito nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 p.lla 487 sub 3 e a nord con cassa scale salvo altri.

BENE 3 - Locale catastalmente ad uso laboratorio: censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 3, cat. C/3, classe U, consistenza 149 mq, sup. cat. 170 mq, rendita € 446,32 – Contrada Masseria Giardini - piano T - interno 2

Il suddetto bene confina a est con bene censito nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 p.lla 487 sub 2, a sud e a ovest con corte comune salvo altri.

BENE 4 – Lastrico solare (nello stato di fatto sottotetto): censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 5, cat. F/5 – Contrada Masseria Giardini - piano 2

Il suddetto bene confina a sud e a est, in proiezione con corte comune e a nord con cassa scale salvo altri.

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

I cespiti oggetto del pignoramento de quo sono ubicati nel Comune di Melito di Napoli, alla Via delle Costellazioni n° 29/31.

Il compendio staggito è una porzione di villetta bifamiliare, con relativa corte comune scoperta a cui si accede, da via delle Costellazioni, tramite un accesso pedonale e uno carrabile.

Lo stabile in questione è poco distante dai principali servizi ed è inserito in un contesto urbano prevalentemente residenziale, poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

La facciata, in condizioni di manutenzione mediocri, è rivestita da una prima fascia alta circa 1 m. rivestita in pietra, e con intonaco per civili abitazioni.

Il fabbricato è costituito da n° 3 piani fuori terra in struttura mista in c.a.. che si sviluppa nel seguente modo:

- piano terra: ad uso non residenziale (locale commerciale/ufficio e laboratorio);
- piano primo: appartamento;
- piano secondo: sottotetto.

Sul lato ovest dello stabile, al piano seminterrato, è presente una piccola cantina, non censita catastalmente.

L'accesso alla detta cantinola/locale di sgombero avviene da un manufatto, realizzato illegittimamente, sulla corte comune.

Il detto manufatto, non censito catastalmente, è composto da n. 3 ambienti e da un w.c. coperto con lamiera coibentata. (all.2)

BENE 1 - Appartamento

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Melito di Napoli, alla Via delle Costellazioni n° 29/31 (catastalmente Contrada Masseria Giardini), piano 1, interno 3.

Il suddetto bene confina a nord con cassa scale, a sud e a ovest, in proiezione, con corte comune salvo altri.

Al bene de quo si accede dalla porta ubicata, di fronte per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del primo piano e dal balcone, posto a ovest, per mezzo di una scala esterna.

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, n. 4 ambienti, n. 2 w.c., corridoio, ripostiglio e n. 3 balconi.

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione dei w.c. e parte della cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in legno. Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

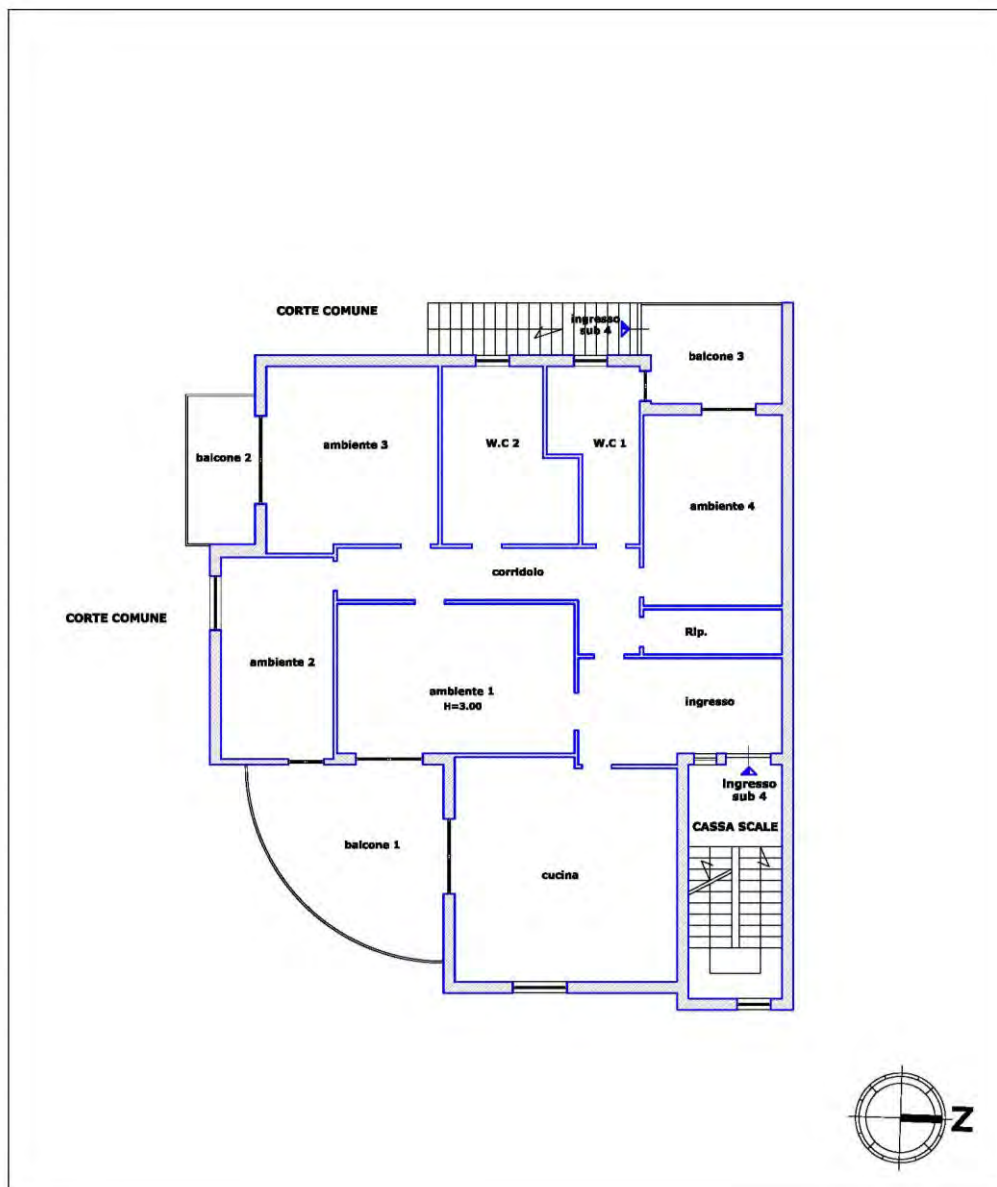
La superficie totale lorda (commerciale) dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 198 mq, mentre la superficie netta è di circa 176 mq, i balconi misurano circa 38 mq.

L'altezza interna è pari a h. 3,00 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9).
Il costo della predetta certificazione è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



Documentazione fotografica - Bene 1



Foto inquadramento



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

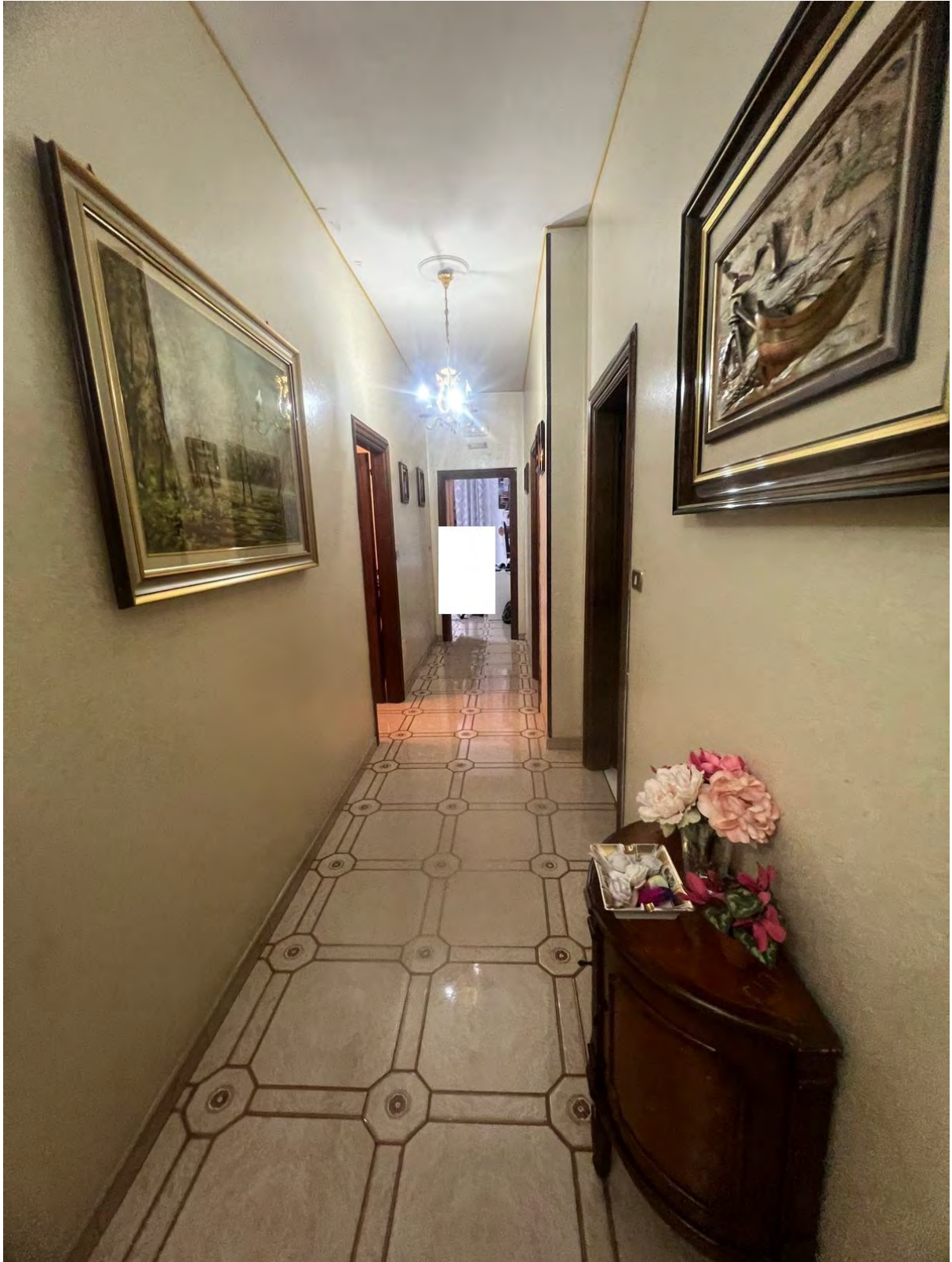


Foto 11

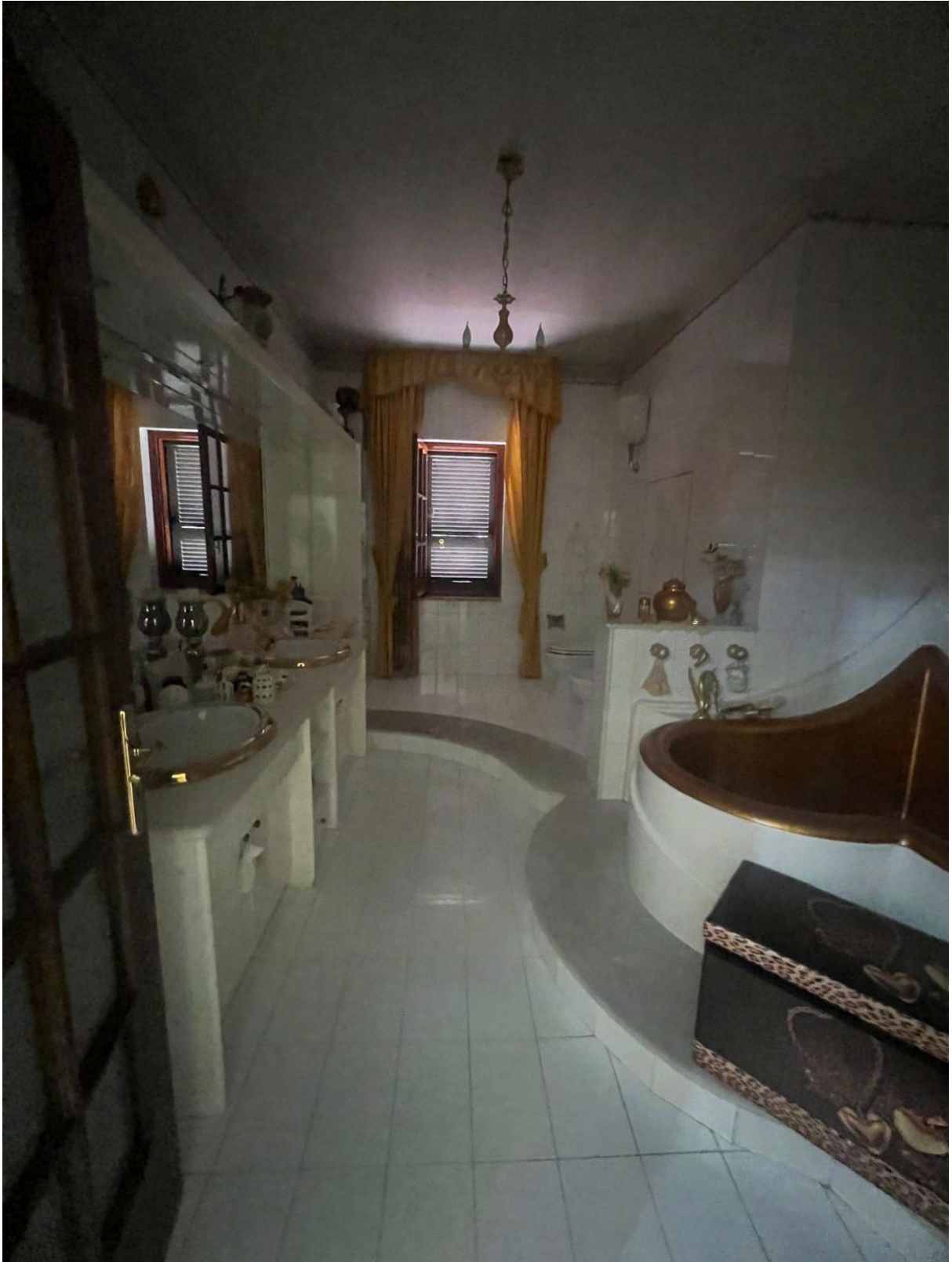


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

BENE 2 - Locale catastalmente ad uso commerciale

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Melito di Napoli, alla Via delle Costellazioni n° 29/31 (catastalmente Contrada Masseria Giardini), piano T, interno 1.

Il suddetto bene confina a sud con corte comune, a ovest con bene censito nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 p.lla 487 sub 3 e a nord con cassa scale salvo altri.

Al bene de quo si accede dalle porte ubicate sul lato est e sul lato sud del fabbricato direttamente dalla corte comune.

Il locale, nello stato di fatto, è composto da: n. 2 ambienti, n. 1 w.c. e corridoio.

Il corridoio e il w.c. risultano essere consistenza del cespite, oggetto del pignoramento, identificato al NCEU del Comune di Melito al fg 2, p.lla 487, sub 3

La pavimentazione è in gres porcellanato e/o scagli di marmo. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione del w.c. rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Il bene risulta in discrete condizioni manutentive.

La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 63 mq (legittimi circa 30 mq), mentre la superficie netta è di circa 54 mq (legittimi circa 25 mq).

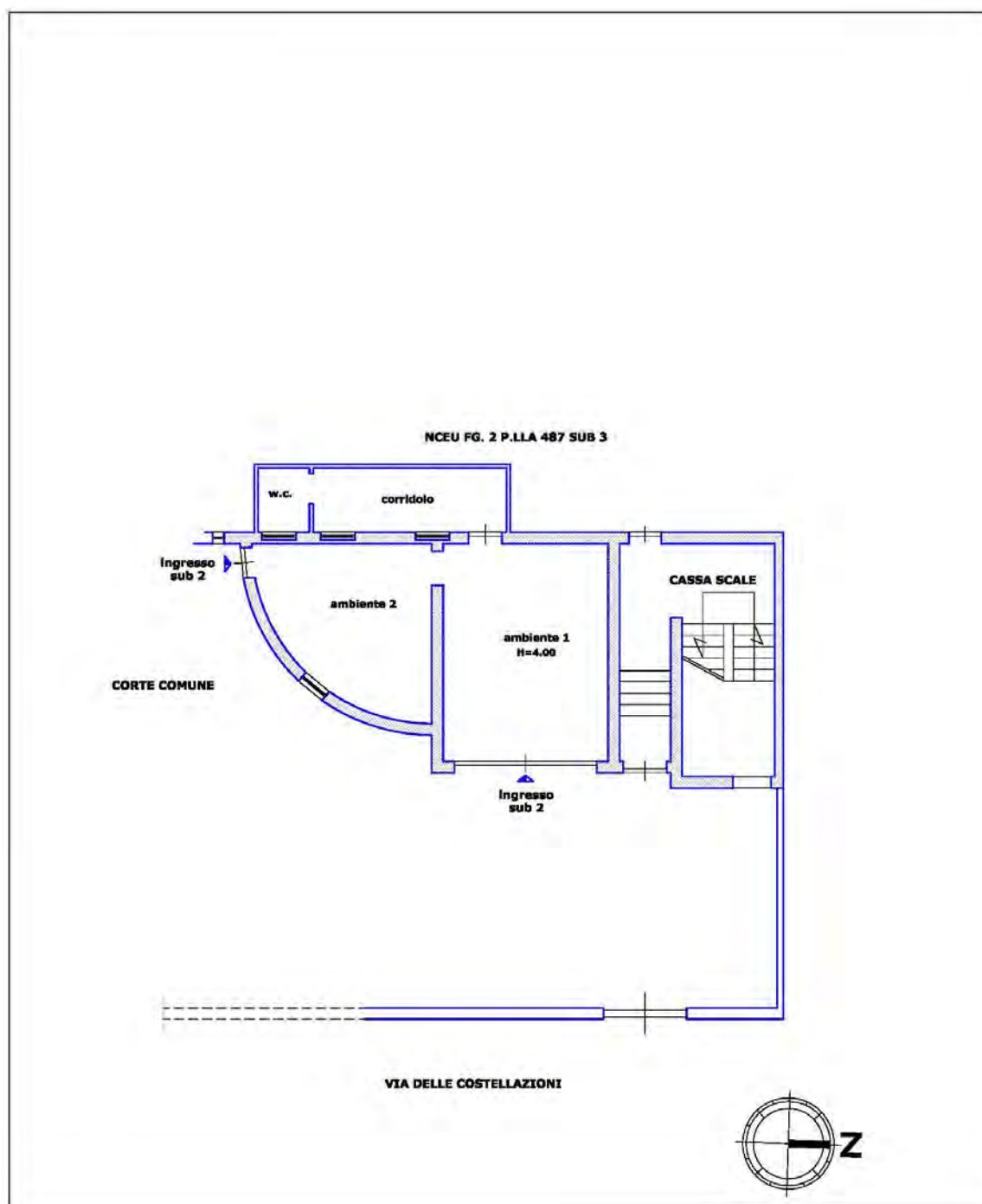
L'altezza interna è pari a h. 4,00 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9).

Il costo della predetta certificazione è pari a € 500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



Documentazione fotografica - Bene 2



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

BENE 3 - Locale catastalmente ad uso laboratorio

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Melito di Napoli, alla Via delle Costellazioni n° 29/31 (catastalmente Contrada Masseria Giardini), piano T, interno 2.

Il suddetto bene confina a est con bene censito nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 p.lla 487 sub 2, a sud e a ovest con corte comune salvo altri.

Al bene de quo si accede dalla porta ubicata, sul lato sud del fabbricato, direttamente dalla corte comune e dalla porta ubicata, ad est, dalla cassa scale.

Il laboratorio, nello stato di fatto, è composto da: n. 1 ambiente, ufficio e n. 1 w.c.

Parte del cespite de quo risulta annessa al bene, oggetto del pignoramento de quo, censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 2, p.lla 487, sub 2

La pavimentazione è in scagli di marmo. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione del w.c. parzialmente rivestite con piastrelle. Le pareti dell'ufficio sono costituite da una struttura in alluminio e vetro.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio. Il bene risulta in sufficienti condizioni manutentive.

La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 150 mq (legittimi circa 162 mq), mentre la superficie netta è di circa 138 mq (legittimi circa 150 mq).

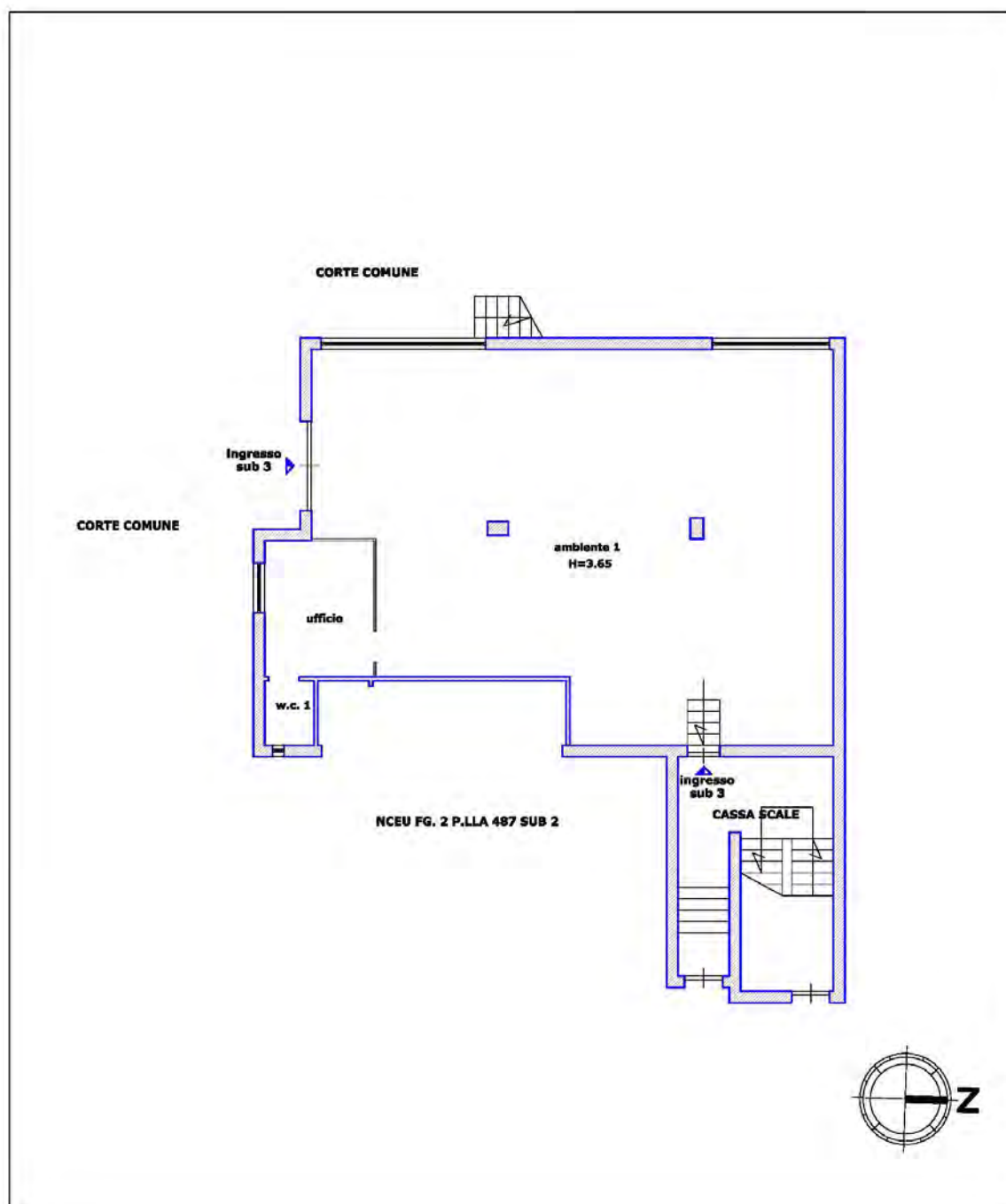
L'altezza interna è pari a h. 3,65 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9).

Il costo della predetta certificazione è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 3



Documentazione fotografica - Bene 3



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

BENE 4 – Lastrico solare (nello stato di fatto sottotetto)

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Melito di Napoli, alla Via delle Costellazioni n° 29/31 (catastralmente Contrada Masseria Giardini), piano 2.

Il suddetto bene confina a sud e a est, in proiezione con corte comune e a nord con cassa scale salvo altri.

Al bene de quo si accede dalla porta ubicata, salendo le scale condominiali, sul pianerottolo del secondo piano.

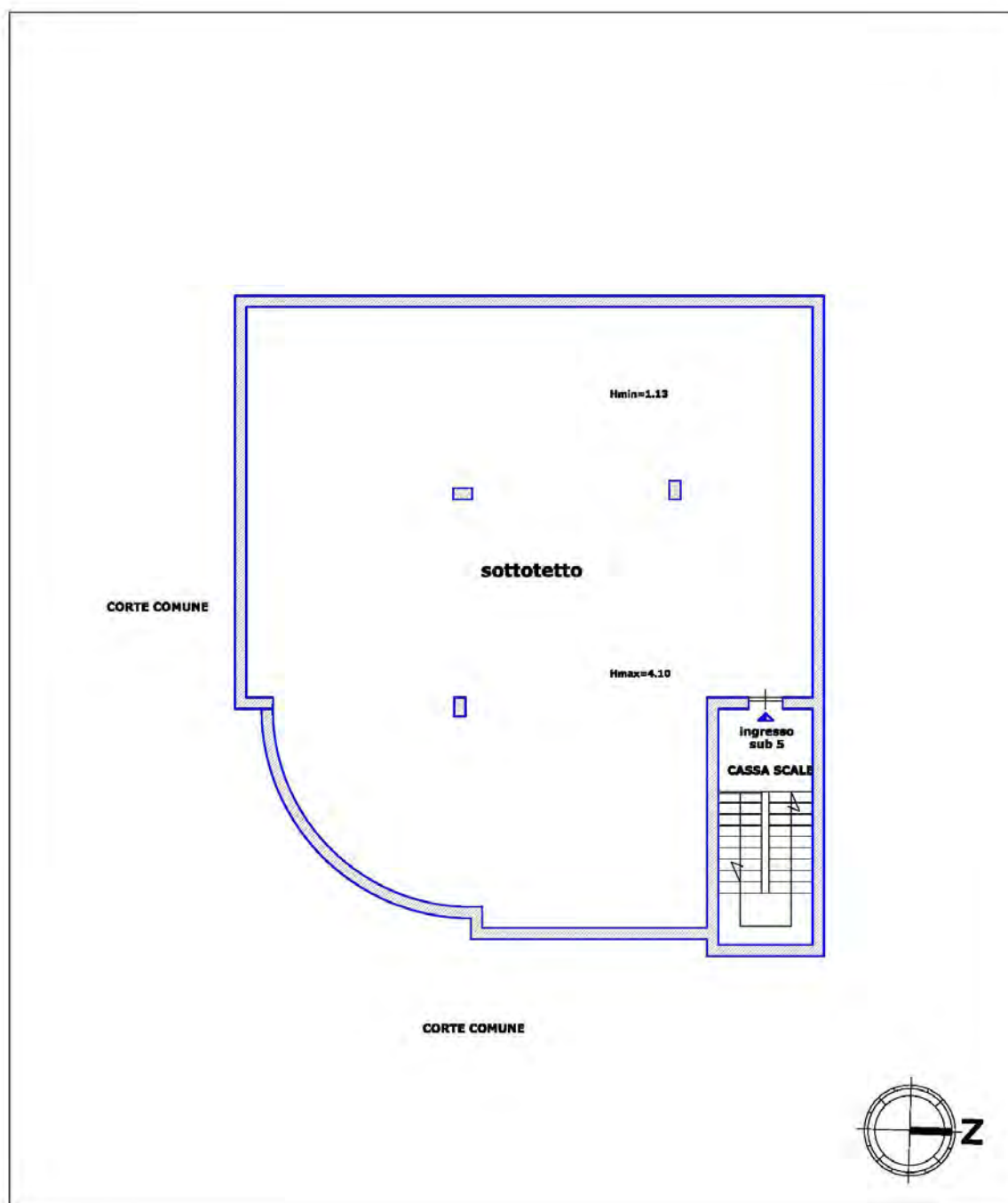
Il bene, nello stato di fatto sottotetto, è composto da un unico ambiente, ingombro di materiale vario. È allo stato rustico, ricoperto da un tetto spiovente con struttura in legno e tegole.

La superficie totale lorda (commerciale), compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 230 mq, mentre la superficie netta è di circa 206 mq. L'altezza interna varia tra h.1,13 e h. 4,10 m.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 4



Documentazione fotografica - Bene 4



Foto 1



Foto 2



Foto 3

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

BENE 1 - Appartamento

Il bene, oggetto della procedura de quo, è identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, sub 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, sup. cat. totale 207 mq escluse aree scoperte 198 mq, rendita € 506,13 – Contrada Masseria Giardini - piano 1 - interno 3.

Detto bene è correlato al Catasto terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487 (all. 3).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 30.06.1987 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, sub 4 – Contrada Masseria Giardini - piano 1 - interno 3
Impianto meccanografico del 30/06/1987

RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI (all. 10)

- Dal 26.06.1981 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, qualità ENTE URBANO, sup: 05 are 40 ca
VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/06/1981 in atti dal 28/03/1995 (n. 64.1.1985)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che per il bene staggito:

- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali ad eccezione dell'intestazione.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. chiusura finestra lato ovest;
3. apertura finestra lato est su pianerottolo condominiale;
4. aumento di volumetria lato est.

L'aggiudicatario dovrà aggiornare la planimetria catastale così come riportato nei grafici allegati alla domanda di Condonò Edilizio.

Il costo per il predetto aggiornamento è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Data presentazione: 17/01/1987 - Data: 03/06/2024 - n. T124495 - Richiedente: MRIVTR73C30F839W

MODULINO
R. sp. mod. - 687

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 66)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

Planimetria: [REDACTED] CONTRADA MASSERIA GIARDINI
Data: [REDACTED]
Allegata: [REDACTED]

F. 2/487
SUB 4

PIANTA PRIMO PIANO
Interno 3
h = 3.00

CORTILE STESSA DITTA

CORTILE STESSA DITTA

CORTILE STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

117

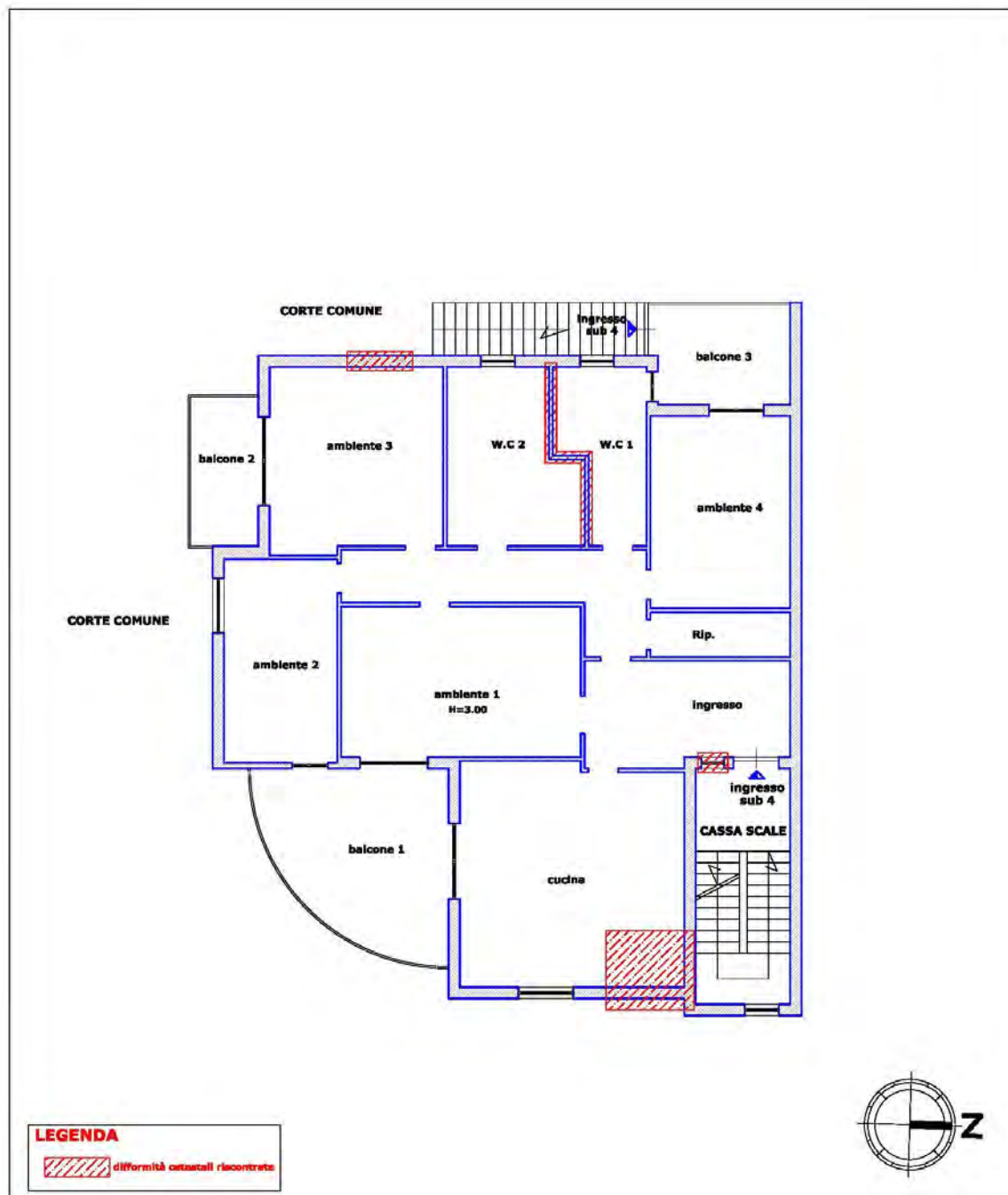
Completata dal GEOMETRA
[REDACTED]
della Provincia di NAPOLI
DATA MAGGIO 85
Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/01/1987 - Data: 03/06/2024 - n. T124495 - Richiedente: MRIVTR73C30F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

12000 01
Catastro dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2024 - Comune di MELITO DI NAPOLI (P.11) - < Foglio 2 - Particella 487 - Sublotto 4 >
CONTRADA MASSERIA GIARDINI Interno 3 Piano 1

Individuazione difformità catastali - Bene 1



BENE 2 - Locale catastalmente ad uso commerciale

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 2, cat. C/1, classe 4, consistenza 25 mq, sup. cat. 32 mq, rendita € 378,30 – Contrada Masseria Giardini n° CM - piano T - interno 1

Detto bene è correlato al Catasto terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487 (all. 3).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 09.11.2015 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, sub. 2, cat. C/1, classe 4, consistenza 25 mq, sup. cat. 32 mq, rendita € 378,30 – Contrada Masseria Giardini n° CM - piano T - interno 1
VARIAZIONE del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie
- Dal 04.10.2013 al 09.11.2015 – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, sub. 2, cat. C/1, classe 4, consistenza 25 mq, rendita € 378,30 – Contrada Masseria Giardini n° CM - piano T - interno 1
(ALTRE) del 17/09/2013 Pratica n. NA0444111 in atti dal 04/10/2013 RIPRISTINO UIU--IST420802/13 (n. 420802.1/2013)
- Dal 30/06/1987 al 04.10.2013 – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, sub. 2 – Contrada Masseria Giardini n° CM - piano T - interno 1
Impianto meccanografico del 30/06/1987

RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI (all. 10)

- Dal 26.06.1981 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, qualità ENTE URBANO, sup: 05 are 40 ca
VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/06/1981 in atti dal 28/03/1995 (n. 64.1.1985)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che per il bene staggito:

- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali ad eccezione dell'intestazione.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. aumento di volumetria lato sud;
2. chiusura porta di accesso lato nord;
3. chiusura finestre lato sud a seguito dell'aumento di volumetria;
4. annessione di consistenza, lato ovest, da altro cespite oggetto di pignoramento.

L'aggiudicatario dovrà aggiornare la planimetria catastale così come riportato nei grafici allegati alla domanda di Condonò Edilizio.

Il costo per il predetto aggiornamento è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2

Data presentazione: 17/01/1987 - Data: 03/06/2024 - n. T124493 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

MODULARIO
P. 100 1000 887

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1986, N. 487)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MELITO (NA)** Via (CONTRADA) **MASSERIA GIARDINI**
Dir. **NATO A** IL **IL**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **NAPOLI**

F. 2/487

PIANTA PIANO TERRA
Interno 1. Negozio
h = 4.00

SUB 2

INT. 2 STESSA DITTA

CORTILE STESSA DITTA

CORTILE STESSA DITTA

CORTILE STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

1127

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/01/1987 - Data: 03/06/2024 - n. T124493 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2024 - Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) - < Foglio 2 - Particella 487 - Subalterno 2 >
CONTRADA MASSERIA GIARDINI n. CM Interno 1 Piano T

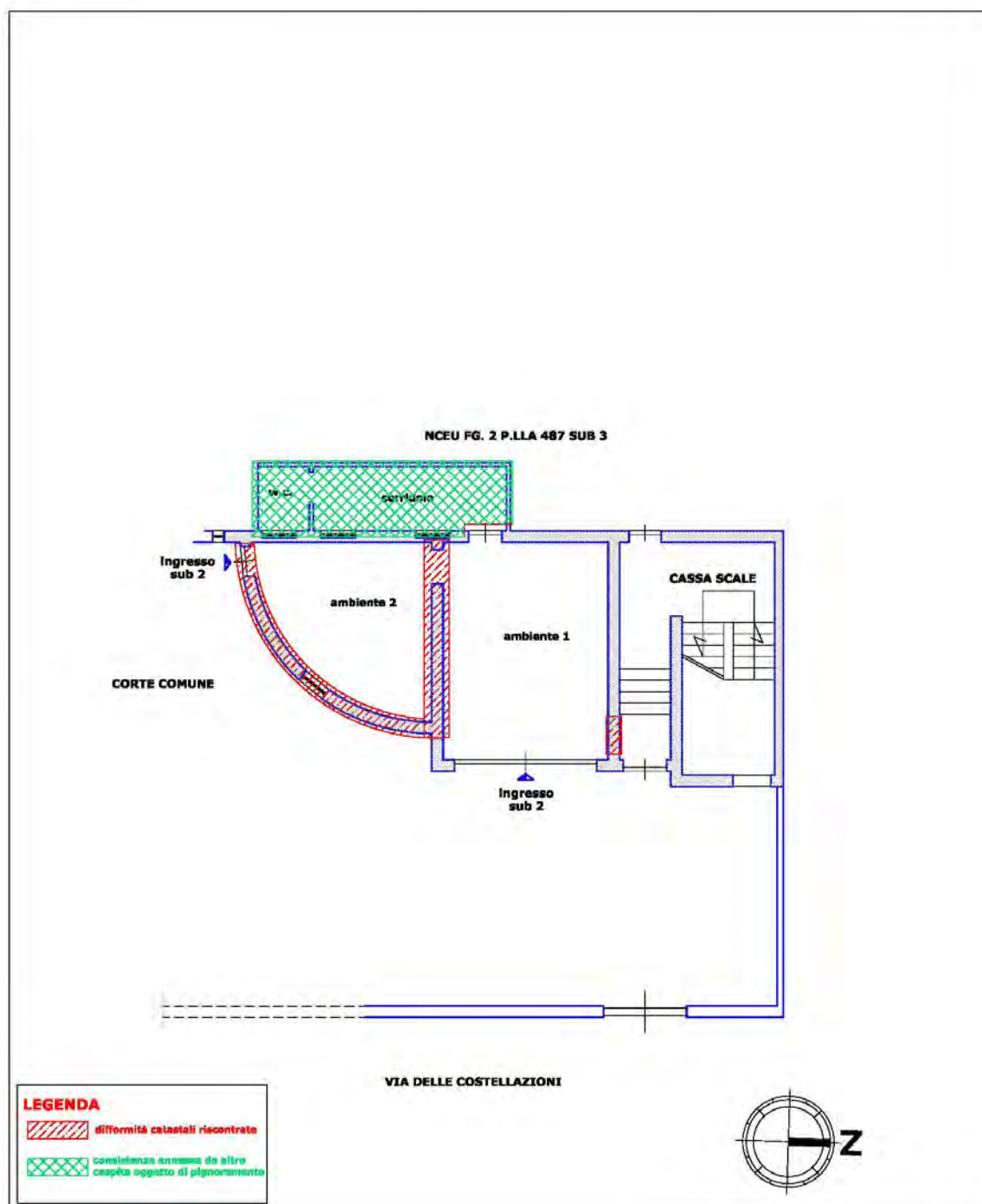
Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

Individuazione difformità catastali - Bene 2



BENE 3 - Locale catastalmente ad uso laboratorio

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 3, cat. C/3, classe U, consistenza 149 mq, sup. cat. 170 mq, rendita € 446,32 – Contrada Masseria Giardini - piano T - interno 2

Detto bene è correlato al Catasto terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487 (all. 3).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 17.10.2018 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, sub 3, cat. C/3, classe U, consistenza 149 mq, sup. cat. 170 mq, rendita € 446,32 – Contrada Masseria Giardini - piano T - interno 2

VARIAZIONE del 17/10/2018 Pratica n. NA0294067 in atti dal 17/10/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 103742.1/2018)

- Dal 30/06/1987 al 17.10.2018 – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, sub. 3 – Contrada Masseria Giardini - piano T - interno 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI (all. 10)

- Dal 26.06.1981 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, qualità ENTE URBANO, sup: 05 are 40 ca

VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/06/1981 in atti dal 28/03/1995 (n. 64.1.1985)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che per il bene staggito:

- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali ad eccezione dell'intestazione.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. diverse aperture di accesso lato ovest;
3. diverso accesso lato est da pianerottolo condominiale;
4. annessione di consistenza, lato est, ad altro cespite oggetto di pignoramento.

L'aggiudicatario dovrà aggiornare la planimetria catastale così come riportato nei grafici allegati alla domanda di Condoni Edilizio.

Il costo per il predetto aggiornamento è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 3

Data presentazione: 17/01/1987 - Data: 03/06/2024 - n. T124494 - Richiedente: MRIVTR73C30F839W

MODULO
P. 40 Mod. - 002

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 60)

Mito. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

Fl. [REDACTED]
Dis. [REDACTED]
Al. [REDACTED] (MATERIA HARDINI)

PIANTA PIANO TERRA
SALA LAVORAZIONE
h = 4.00 Interno 2

F. 2/484
SUB 3

CORTILE STESSA DITTA

CORTILE STESSA DITTA

H=4.00

Int. 1
STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROV. N°

1127

GEOMETRA

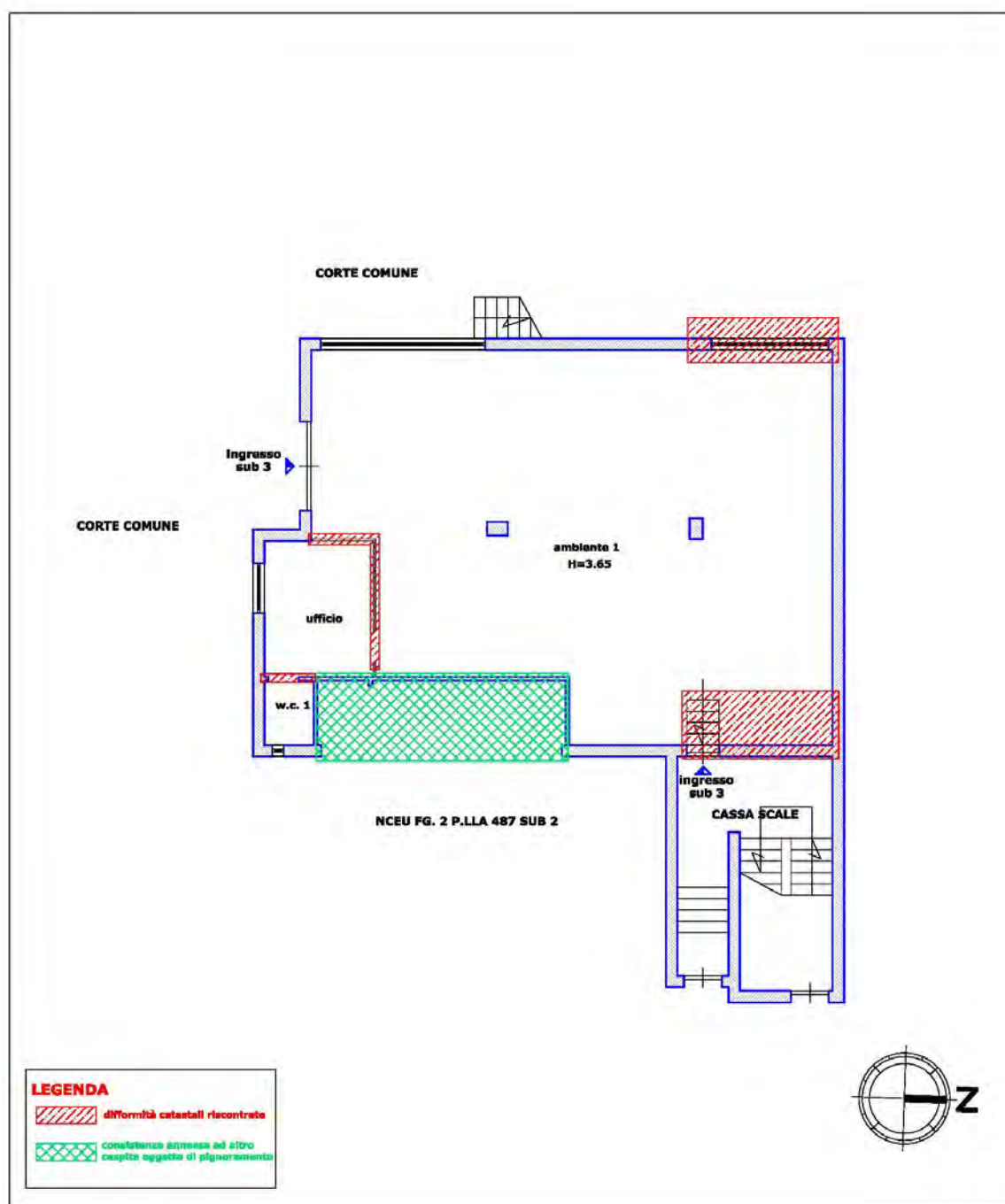
[REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/01/1987 - Data: 03/06/2024 - n. T124494 - Richiedente: MRIVTR73C30F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2024 - Comune di MELITO DI NAPOLI (FI11) - < Foglio 2 - Particella 487 - Sublotto 3 >
CONTRADA MASSERIA GIARDINI Interno 2 Piano T

Individuazione difformità catastali - Bene 3



BENE 4 – Lastrico solare (nello stato di fatto sottotetto)

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 5, cat. F/5 – Contrada Masseria Giardini - piano 2

Detto bene è correlato al Catasto terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487 (all. 3).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 30/06/1987 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, sub. 5 – cat. F/5 – Contrada Masseria Giardini - piano 2
Impianto meccanografico del 30/06/1987

RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI (all. 10)

- Dal 26.06.1981 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, qualità ENTE URBANO, sup: 05 are 40 ca
VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/06/1981 in atti dal 28/03/1995 (n. 64.1.1985)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che per il bene staggito:

- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali ad eccezione dell'intestazione.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. errata rappresentazione del sottotetto.

L'aggiudicatario dovrà aggiornare la planimetria catastale così come riportato nei grafici allegati alla domanda di Condonò Edilizio.

Il costo per il predetto aggiornamento è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 4

Data presentazione: 17/01/1987 - Data: 03/06/2024 - n. T124496 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

MODULARIO
P. 119, rev. 488

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1985, N. 65)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

F. 2/487
SUB 5

PIANTA SECONDO PIANO
LASTRICO SOLARE

CORTILE STESSA DITTA

CORTILE STESSA DITTA

sottotetto

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

1127

COMPILATO DAL GEOMETRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2024 - Comune di MELITO DI NAPOLI (FI11) - < Foglio 2 - Particella 487 - Subalterno 5 >
CONTRADA MASSERIA GIARDINI Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/01/1987 - Data: 03/06/2024 - n. T124496 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

LOTTO UNICO: 1000/1000 del diritto di piena proprietà dei seguenti cespiti.

Il compendio staggito è una porzione di villetta bifamiliare, con relativa corte comune scoperta a cui si accede, da via delle Costellazioni, tramite un accesso pedonale e uno carrabile.

Il fabbricato staggito è costituito da n° 3 piani fuori terra in struttura mista in c.a. che si sviluppa nel seguente modo:

- piano terra: ad uso non residenziale (locale commerciale/ufficio e laboratorio); -
- piano primo: appartamento;
- piano secondo: sottotetto.

Sul lato ovest dello stabile, al piano seminterrato, è presente una piccola cantina/locale di sgombero, non censita catastalmente. L'accesso alla detta cantinola avviene da un manufatto, realizzato illegittimamente, sulla corte comune.

Il detto manufatto, non censito catastalmente, è composto da n. 3 ambienti e da un w.c. coperto con lamiera coibentata.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Melito di Napoli in data 24.07.2024, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferenti ai cespiti staggiti. L'edificio è stato costruito illegittimamente ed è stata presentata la richiesta di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi della L 47/85, pratica prot. n° 6002 del 30.04.1986, a nome di "Omissis". La predetta istanza ha ad oggetto la sanatoria di una struttura composta da un piano primo ad uso residenziale, da un piano terra ad uso non residenziale, piccolo locale di sgombero al piano S1 e da piano secondo ad uso sottotetto. In data 22.03.2004, prot. n° 4980, il sig. "Omissis" ha presentato integrazione documentale alla predetta richiesta. Detta pratica è in corso di definizione e non sono stati emessi provvedimenti di diniego.

Il Responsabile del Settore Urbanistica, con nota prot. 2812 del 26.03.2004, ha certificato quanto segue:

cfr. (all. 5): *"omissis.... relativamente alla pratica di condono edilizio prot. N. 6002 del 30.04.1986:*

- *l'oblazione e gli oneri concessori per il locale artigianale a piano terra sono stati interamente versati, usufruendo delle riduzioni del 50% (destinazione) e 1/3 (superficie);*
- *l'oblazione e gli oneri concessori per l'appartamento al piano primo con annesso deposito al piano interrato sono stati interamente versati, usufruendo delle riduzioni di 1/3 (prima casa) e del 50% (convenzione).*
- *Si certifica altresì che sul suolo ove insiste l'immobile sito alla Via delle Costellazioni n° 29 ex via Signorelle I traversa, oggetto di condono edilizio prot. N. 6002/86, non insistono vincoli archeologici, ambientali, paesaggistici, architettonici ed idrogeologici".*

BENE 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Melito di Napoli, alla Via delle Costellazioni n° 29/31 (catastalmente Contrada Masseria Giardini), piano 1, interno 3; è composto da: ingresso, cucina, n. 4 ambienti, n. 2 w.c., corridoio, ripostiglio e n. 3 balconi; confina a nord con cassa scale, a sud e a ovest, in proiezione, con corte comune salvo altri. È **riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 487, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, sup. cat. totale 207 mq escluse aree scoperte 198 mq, rendita € 506,13 – Contrada Masseria Giardini - piano 1 - interno 3. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria ad eccezione di:

1. apertura vano finestra lato ovest

La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanza di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

La predetta difformità non è stata sanata e non è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Locale catastalmente ad uso commerciale ubicato nel Comune di Melito di Napoli, alla Via delle Costellazioni n° 29/31 (catastalmente Contrada Masseria Giardini), piano T, interno 1; è composta da: n. 2 ambienti, n. 1 w.c. e corridoio; confina a sud con corte comune, a ovest con bene censito nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 p.lla 487 sub 3 e a nord con cassa scale salvo altri. È **riportato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 2**, cat. C/1, classe 4, consistenza 25 mq, sup. cat. 32 mq, rendita € 378,30 – Contrada Masseria Giardini n° CM - piano T - interno 1. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria ad eccezione di:

1. aumento di volumetria lato sud;
2. chiusura finestre lato sud;
3. annessione di consistenza, lato ovest, da altro cespite oggetto di pignoramento.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanza di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del

DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 5.000,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima **BENE 3 - Locale catastalmente ad uso laboratorio ubicato nel Comune di Melito di Napoli, alla Via delle Costellazioni n° 29 (catastalmente Contrada Masseria Giardini), piano T, interno 2;** è composto da: n. 1 ambiente, ufficio e n. 1 w.c; confina a est con bene censito nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 p.lla 487 sub 2, a sud e a ovest con corte comune salvo altri. È **riportato nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 3,** cat. C/3, classe U, consistenza 149 mq, sup. cat. 170 mq, rendita € 446,32 – Contrada Masseria Giardini - piano T - interno 2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria ad eccezione di:

1. apertura varco di accesso da scale condominiali lato est;
2. annessione di consistenza, lato est, ad altro cespite oggetto di pignoramento e diversa distribuzione interna.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanza di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 3.000,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE 4 – Lastrico solare (nello stato di fatto sottotetto) ubicato nel Comune di Melito di Napoli, alla Via delle Costellazioni n° 29 (catastalmente Contrada Masseria Giardini), piano 2; è composto da un unico ambiente; confina a sud e a est, in proiezione con corte comune e a nord con cassa scale salvo altri. È **riportato nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 487, sub. 5,** cat. F/5 – Contrada Masseria Giardini - piano 2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

L'aggiudicatario dovrà eliminare il manufatto realizzato sulla corte comune.

La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanza di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

La predetta difformità non è stata sanata e non è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso.

Il costo del predetto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 20.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del compendio de quo.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 0013482-P del 24.06.2024), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue (all. 4): *“omissis si certifica che l'immobile in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;*

che non rientra nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 21.01.2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti e restano altresì salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto.”

Il suolo ove sono ubicati i cespiti staggit ricadono in zona "C - Zona di espansione" del P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.12 del 06.10.1987

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale (all. 6), che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

PREZZO BASE del LOTTO UNICO: € 320.000,00 (euro trecentoventimila/00).

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

Di seguito si riporta la 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 (all. 6):

- Atto di acquisto della qualità di erede ex art. 485 c.c. del Tribunale di Napoli Nord del 03.07.2020 rep. 2835, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.09.2020 ai nn. 34202/24910, in favore di "Omissis" per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà, "Omissis", "Omissis", "Omissis", "Omissis", per la quota di 1/12 ciascuno del diritto di piena proprietà, e contro "Omissis" per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Al quadro "D" della predetta nota di trascrizione è riportato quanto segue:

"Ai sensi dell'art. 485 c.c. e dell'art. 532 c.c. si trascrive l'acquisto dell'eredità del sig. "Omissis" deceduto in Melito di Napoli il 17.12.2006 da parte dei chiamati come da provvedimento cron. 2835/2020 del 03.07.2020 con cui il Tribunale di Napoli Nord, sezione prima Giudice dott.ssa Sequino, ha dichiarato la chiusura della procedura di eredità giacente del de cuius "Omissis" promossa da "Omissis" rappresentata da "Omissis", con esonero del Conservatore da ogni responsabilità".

- Scrittura privata, contratto di assegnazione di fondo rustico, autenticata dal notaio dott. Ennio de Rosa, del 25.06.1981, rep. 2538/202, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.07.1981 ai nn. 18215/15770, in favore di "Omissis", la piena proprietà dell'appezzamento di terreno di are 5.40 individuato nel tipo di frazionamento n. 2164 del 13.05.1981 autenticato in data 18.06.1981 dalla particella 487 di are 5.40, e contro "Omissis" (all. 6).

L'esperto evidenzia che, nel predetto atto, è riportato quanto segue:

cfr. ...omissis.... "che il socio è pienamente edotto dello statuto della cooperativa e che l'appezzamento che gli verrà assegnato in proprietà con questo atto è destinato esclusivamente all'impianto ed alla coltura di vivai o ad altra attività agricole similari.omissis.... L'assegnatario fino a quando conserverà la proprietà del fondo, manterra la qualità di socio della cooperativa. In caso di decesso gli eredi, cui sia devoluta la proprietà del fondo, entreranno a far parte della cooperativa"

Il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Napoli, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni di "Omissis" dante causa degli esecutati riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Napoli in data 11.08.1970

ANNOTAZIONI: Con atto in data 24.04.1986 n. Rep. 13346 del dr. Guida Maria Notaio in Napoli gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 11.07.1986.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale (all. 6), che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.**

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

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Melito di Napoli in data 24.07.2024, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferenti ai cespiti staggiati.

L'edificio è stato costruito illegittimamente, è stata presentata Richiesta di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L 47/85, pratica prot. n° 6002 del 30.04.1986 a nome di "Omissis". La predetta istanza ha ad oggetto la sanatoria di una struttura composta da un piano primo ad uso residenziale, da un piano terra ad uso non residenziale, piccolo locale di sgombero al piano S1 e da piano secondo ad uso sottotetto. In data 22.03.2004, prot. n° 4980, il sig. "Omissis" ha presentato integrazione documentale alla predetta richiesta. Detta pratica è in corso di definizione e non sono stati emessi provvedimenti di diniego.

Il Responsabile del Settore Urbanistica, con nota prot. 2812 del 26.03.2004, ha certificato (all. 5): *"omissis.... relativamente alla pratica di condono edilizio prot. N. 6002 del 30.04.1986:*

- l'oblazione e gli oneri concessori per il locale artigianale a piano terra sono stati interamente versati, usufruendo delle riduzioni del 50% (destinazione) e 1/3 (superficie);

- l'oblazione e gli oneri concessori per l'appartamento al piano primo con annesso deposito al piano interrato sono stati interamente versati, usufruendo delle riduzioni di 1/3 (prima casa) e del 50% (convenzione).

- Si certifica altresì che sul suolo ove insiste l'immobile sito alla Via delle Costellazioni n° 29 ex via Signorelle I traversa, oggetto di condono edilizio prot. N. 6002/86, non insistono vincoli archeologici, ambientali, paesaggistici, architettonici ed idrogeologici".

BENE 1 - Appartamento

Agli atti della pratica di condono edilizio è depositato Atto unilaterale d'obbligo di cui agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977, a firma del notaio dott. Nicola Capuano, del 16.03.2004 rep. 112987/24701, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 26.03.2004 ai nn. 10609/14589. Con il predetto atto il sig. "Omissis" *"omissis.... si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati secondo i parametri stabiliti dalla Legge 392/78 e successive modifiche e integrazioni.... omissis..... La durata del presente atto è fissata in anni venti dalla trascrizione nei registri immobiliari"* (all. 5 - 7).

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria ad eccezione di:

1. apertura vano finestra lato ovest

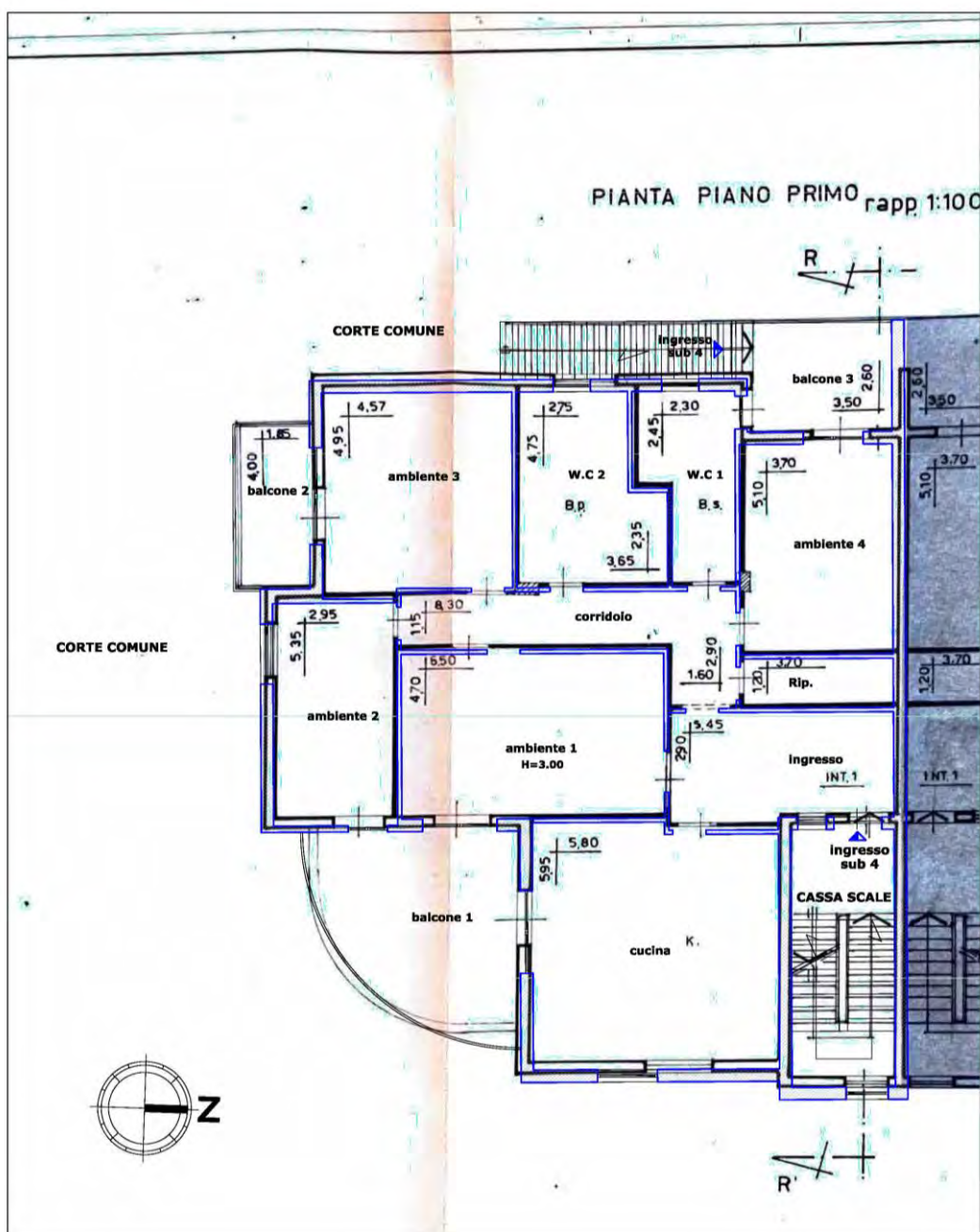
La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanza di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

La predetta difformità non è stata sanata e non è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso.

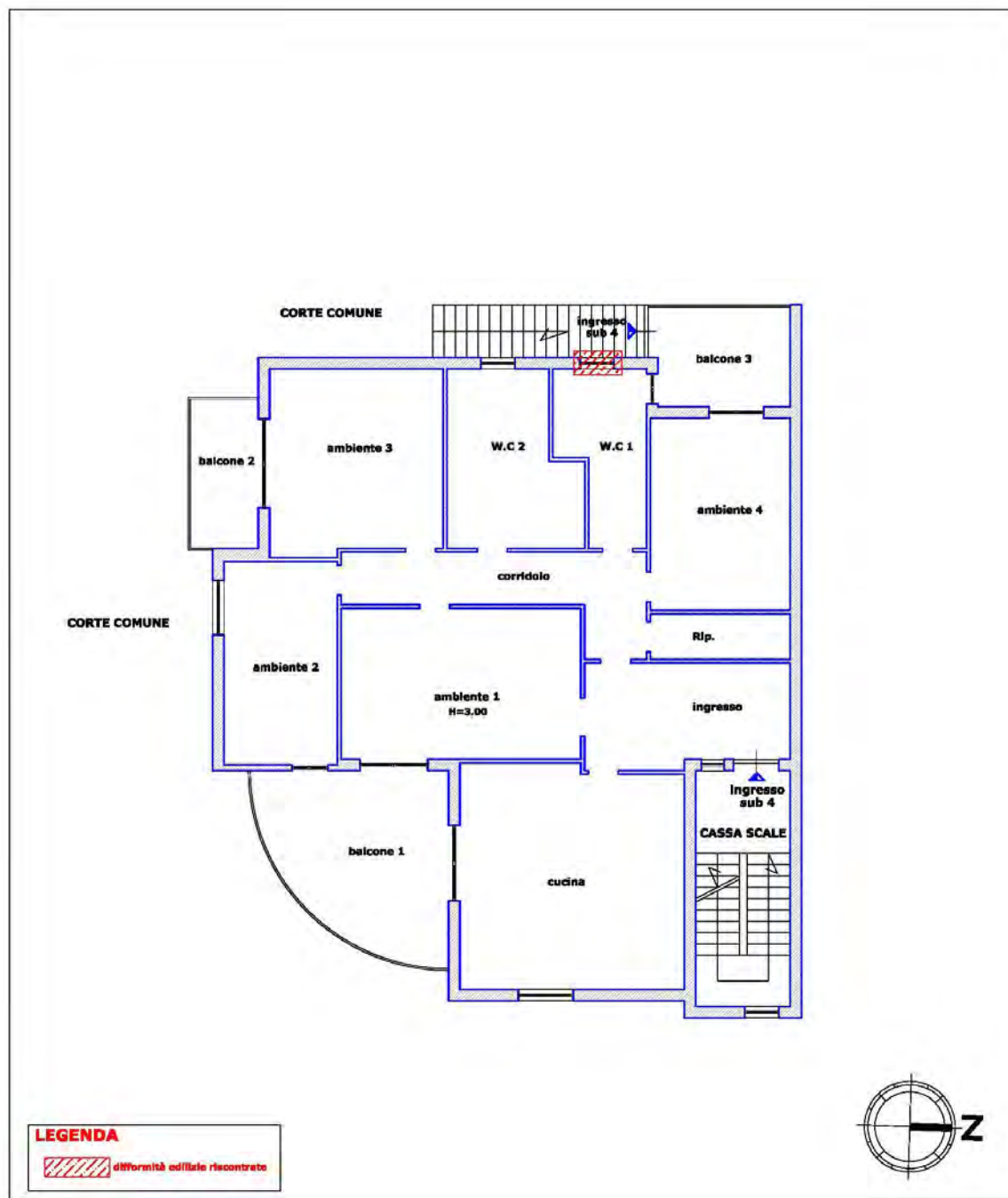
La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 1



Individuazione difformità edilizie - Bene 1



BENE 2 - Locale catastalmente ad uso commerciale

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria ad eccezione di:

1. aumento di volumetria lato sud;
2. chiusura finestre lato sud;
3. annessione di consistenza, lato ovest, da altro cespite oggetto di pignoramento.

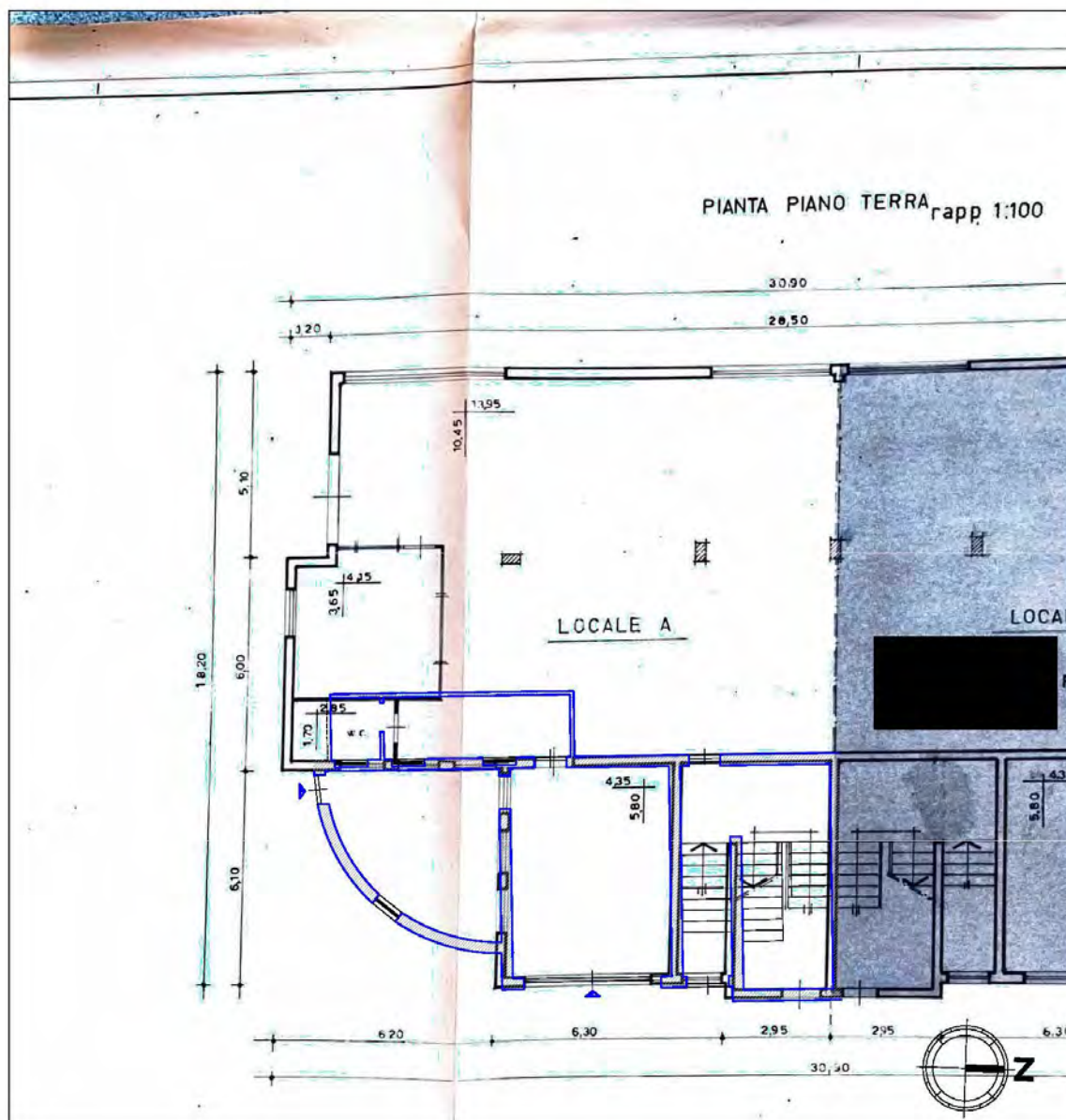
Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanza di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso.

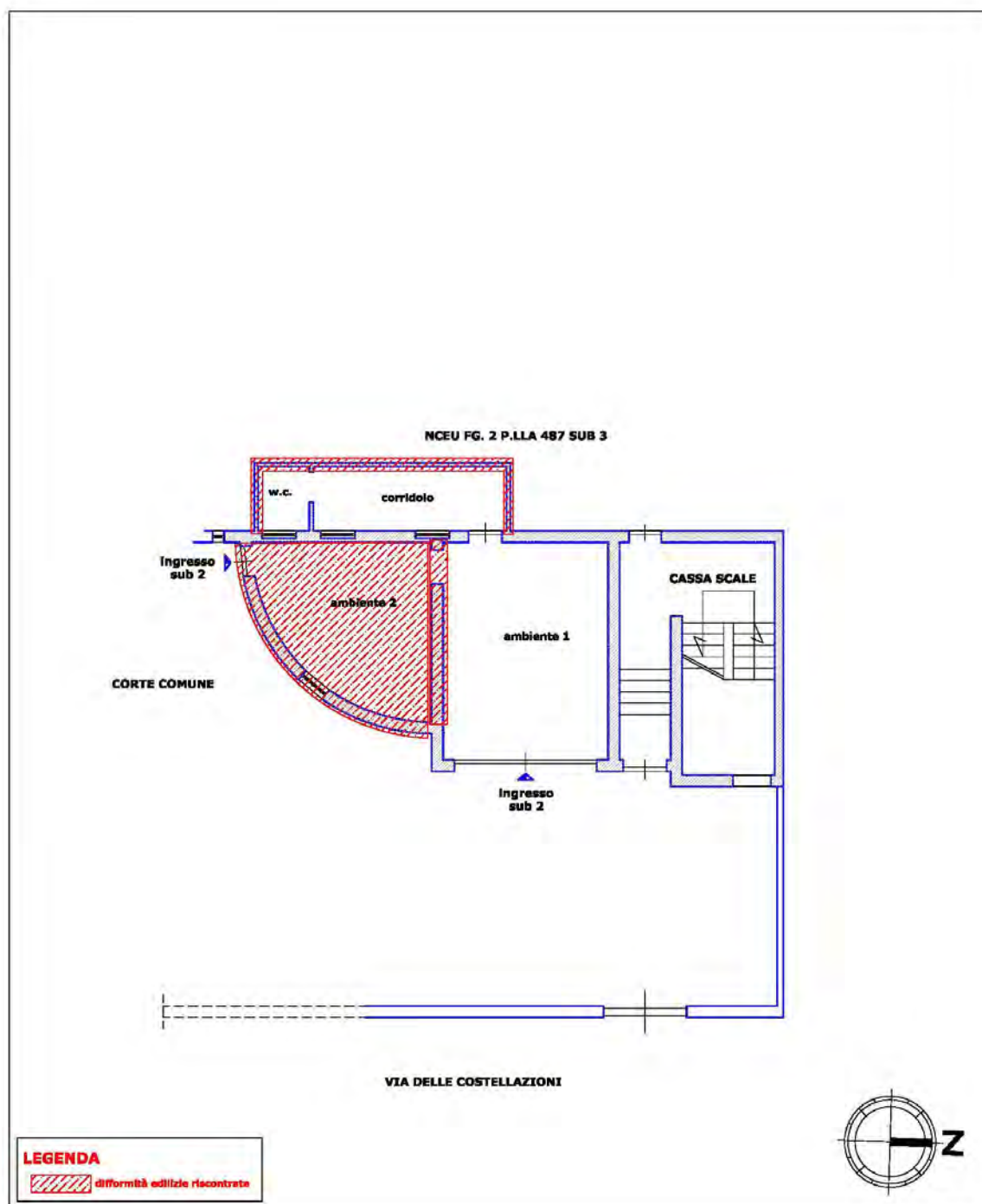
Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 5.000,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 2



Individuazione difformità edilizie - Bene 2



BENE 3 - Locale catastalmente ad uso laboratorio

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria ad eccezione di:

1. apertura varco di accesso da scale condominiali lato est;
2. annessione di consistenza, lato est, ad altro cespite oggetto di pignoramento e diversa distribuzione interna.

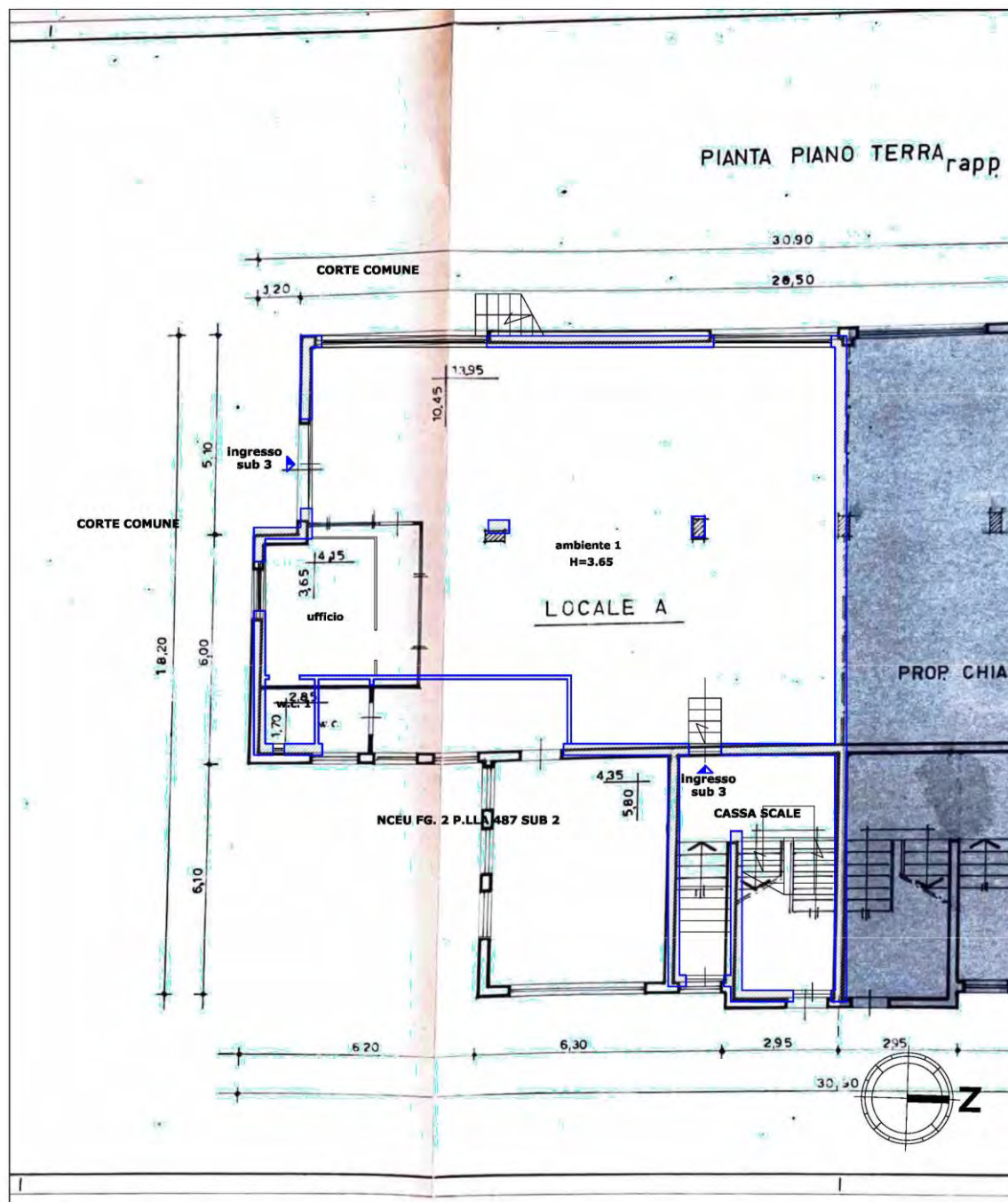
Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanza di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso.

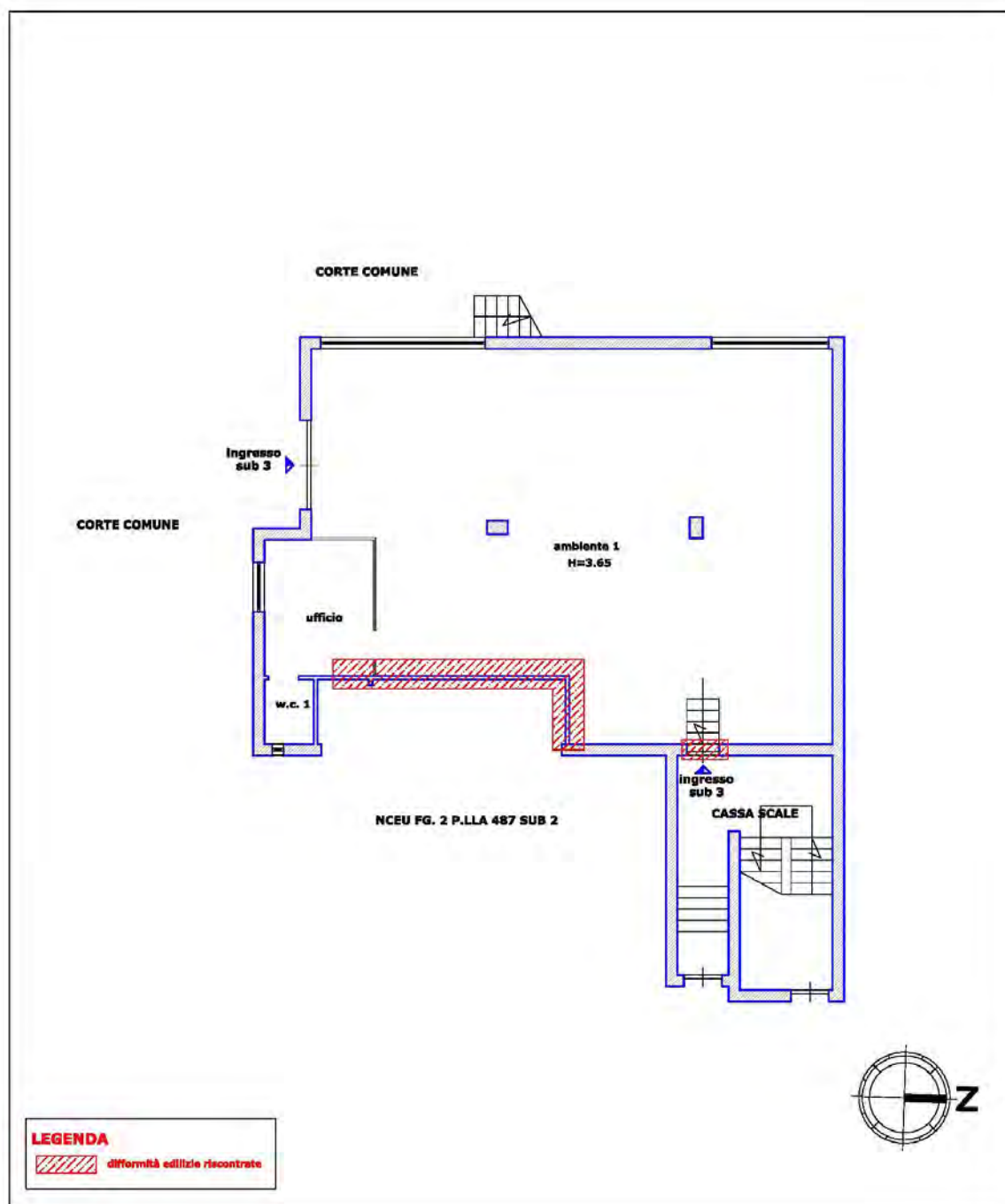
Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 3.000,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 3



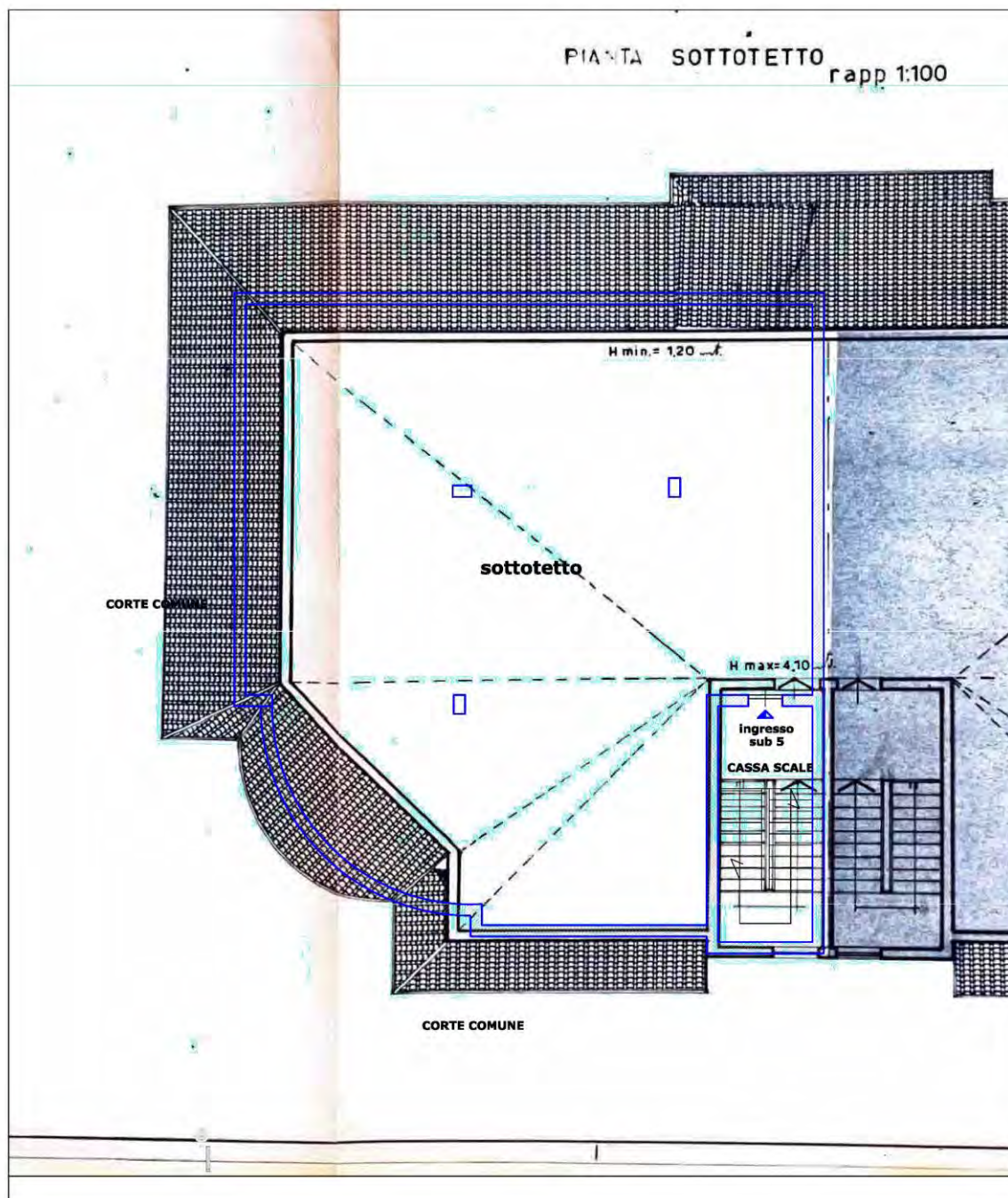
Individuazione difformità edilizie - Bene 3



BENE 4 – Lastrico solare (nello stato di fatto sottotetto)

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 4



L'aggiudicatario dovrà eliminare il manufatto realizzato sulla corte comune.
(all.2)

La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanza di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

La predetta difformità non è stata sanata e non è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso.

Il costo del predetto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 20.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del compendio de quo.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 0013482-P del 24.06.2024), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue (all. 4): *"omissis si certifica che l'immobile in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;*

che non rientra nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 21.01.2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti e restano altresì salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."

Il suolo ove sono ubicati i cespiti staggitici ricadono in zona "C - Zona di espansione" del P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.12 del 06.10.1987

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

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

BENE 1 - Il bene de quo risulta occupato dalla sig.ra "Omissis".

L'esperto ha richiesto, all'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 e Napoli 2, l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati (all. 11).

L'Agenzia delle Entrate DPNA1 UT Napoli 1 ha comunicato, in data 05.08.2024 a mezzo pec, quanto segue (all. 11): *"omissis.... si fa presente che, da interrogazioni alla banca dati del Registro, risultano n. 2 contratti di comodato riferiti agli immobili di cui ai sub. 2 e 3 sopra riportati.*

Tali contratti, aventi quale dante causa la sig.ra "Omissis", sono stati registrati presso gli uffici territoriali di Aversa e Casoria, rispettivamente.

Per il primo di essi, si allega unicamente la scheda di riepilogo dei dati della registrazione, non essendo nella disponibilità dell'ufficio scrivente il testo del contratto.

Relativamente al secondo si allega anche la copia del contratto depositata presso l'ufficio scrivente".

BENE 2 - Contratto di Comodato d'Uso gratuito, stipulato il 31.07.2020, registrato il 31.07.2020 serie 3 n° 3001282, valore dichiarato € 0,00

Detto contratto è riferito al bene identificato al NCEU del Comune di Marano di Napoli foglio 21 p.lla 487, sub 2.

BENE 3 - Contratto di Comodato d'Uso gratuito tra "Omissis", stipulato il 03.05.2022, registrato il 04.05.2022 serie 3 n° 300673, valore dichiarato € 0,00

Detto contratto è riferito al bene identificato al NCEU del Comune di Marano di Napoli foglio 21 p.lla 487, sub 3.

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

a) Risulta la seguente trascrizione di pignoramento diverso da quello originante la presente procedura espropriativa (all. 7):

➤ TRASCRIZIONE del 28/03/2007 - Registro Particolare 11928 Registro Generale 24115 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE DI APPELLO Repertorio 4663 del 27/02/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5537 del 27/09/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 5543 del 27/09/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. Annotazione n. 5549 del 27/09/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)

L'esperto evidenzia che, la predetta trascrizione, è riferita alla procedura RGE 389/2007, sez. V del Tribunale di Napoli, dichiarata estinta, in data 05.03.2012 dall'ill.mo Giudice dott.ssa Maria Di Lorenzo, per inefficacia del pignoramento.

b) non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per gli immobili de quibus, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 8);

d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);

e) il condominio non risulta costituito;

f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sui beni de quibus.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

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

1) non risultano trascrizioni di domande giudiziali. (all.7)

2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Risulta, per il cespite sub 4 la seguente trascrizione:

TRASCRIZIONE del 26/03/2004 - Registro Particolare 10609 Registro Generale 14589 Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Repertorio 112987 del 16/03/2004 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per gli immobili de quibus, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);

4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sui beni de quibus;

5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

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

Per i beni de quibus:

- 1) ISCRIZIONE del 27.04.2004 - Registro Particolare 3399 Registro Generale 20209 Pubblico ufficiale GRECO AIDA Repertorio 9831/1690 del 26.04.2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2386 del 18.04.2024
- 2) ISCRIZIONE del 02.07.2004 - Registro Particolare 5996 Registro Generale 33049 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI SEZ. DIST. DI MARANO Repertorio 179/2004 del 23.06.2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
La predetta iscrizione non risulta rinnovata.
- 3) ISCRIZIONE del 19.01.2005 - Registro Particolare 442 Registro Generale 2454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11872/2004 del 12.11.2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 5535 del 27.09.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 5541 del 27.09.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5547 del 27.09.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4) TRASCRIZIONE del 28/03/2007 - Registro Particolare 11928 Registro Generale 24115 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE DI APPELLO Repertorio 4663 del 27/02/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 5) ISCRIZIONE del 16.09.2013 - Registro Particolare 3559 Registro Generale 36575 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1234 del 28.02.2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 6) TRASCRIZIONE del 31.03.2023 - Registro Particolare 12654 Registro Generale 16942 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 1885 del 20.03.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 7) ISCRIZIONE del 18.04.2024 - Registro Particolare 2386 Registro Generale 19777 Pubblico ufficiale GRECO AIDA Repertorio 9831/1690 del 26.04.2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3399 del 2004

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale (all. 6), che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.**

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

I beni de quibus non ricadono su suolo demaniale (all. 3-5).

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

I beni de quibus non sono gravati da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

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

Per i beni de quo non risulta costituito condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito 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.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	1.000,00 €/mq.	1.400,00 €/mq	1.150,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

BENE 1 – Appartamento**BENE 4 – Lastrico solare (nello stato di fatto sottotetto)**

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 198	€ 1.150,00	€	227.700,00
Balconi	mq. 38	€ 380,00	€	14.440,00
Sottotetto	mq. 230	€ 115,00	€	26.450,00
TOTALE			€	268.590,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -18,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-18,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-8,50%);

L'esperto evidenzia che, nella predetta percentuale, sono considerati anche gli oneri per il ripristino del manufatto realizzato illegittimamente sulla corte.

- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolite (0,00%)

Il valore di stima dei Beni 1 e 4, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 218.900,00.

BENE 2 - Locale catastalmente ad uso commerciale

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Loc. comm./ufficio (legittimi)	mq. 30	€ 1.150,00	€	34.500,00
TOTALE			€	34.500,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -27,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-27,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-17,50%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolite (0,00%)

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 25.000,00.

BENE 3 - Locale catastalmente ad uso laboratorio

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Laboratorio (legittimi)	mq. 162	€ 550,00	€	89.100,00
TOTALE			€	89.100,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -14,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-14,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-4,50%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del Bene 3, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 76.100,00.

Il valore di stima del LOTTO UNICO è pari a € 320.000,00 (euro trecentoventimila/00).

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

I beni sono pignorati per l'intero e non sono divisibili in natura.

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.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Melito di Napoli, certificato di residenza degli esecutati riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis", risulta iscritta in "Omissis"
- "Omissis", risulta iscritta in "Omissis"
- "Omissis", risulta iscritta in "Omissis"
- "Omissis", risulta iscritto in "Omissis"
- "Omissis", risulta iscritta in "Omissis"

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso i Comuni di Napoli e di Melito di Napoli, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni degli esecutati riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Napoli in data 11.08.1970

ANNOTAZIONI: Con atto in data 24.04.1986 n. Rep. 13346 del dr. Guida Maria Notaio in Napoli gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 11.07.1986.

- "Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Napoli in data 28.07.2003.

ANNOTAZIONI: Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

- "Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Melito di Napoli in data 11.02.2020.

- "Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Melito di Napoli in data 18.07.1997.

ANNOTAZIONI: I coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- "Omissis", risulta nubile.

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill. mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Napoli, 12.09.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio MERITO