

## TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

### III SEZIONE CIVILE

*Piazza Trieste e Trento, 81031 AVERSA (CE)*

G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° R.G. 577/2019

#### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

*ai sensi 173 bis disp. att. c.p.c*

#### CREDITORE PROCEDENTE

- IFIS NPL 2021-1 S.r.l. (Già "IFIS NPL S.p.A.)**

*P.IVA C.F./P.IVA 05148990269- VIA VITTORIO ALFIERI 1, 31015 CONEGLIANO (TV)*

#### DEBITORE ESECUTATO

- “ [REDACTED] ”

*NATO A POMPEI (NAPOLI) IL 24.04.1980 C.F. BLSDNC80D24G8130 IN COMUNIONE  
DEI BENI CON [REDACTED] NATA A NAPOLI IL [REDACTED] C.F.  
[REDACTED] -*

## INDICE

INDICE.....	2
1. PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTRE DAL G.E.....	4
2. ACCESSO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.1 <i>Primo Accesso</i> .....	4
2.2 <i>Secondo Accesso</i> .....	5
3. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	5
4. QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	7
4.1 <i>Immobili oggetto di pignoramento</i> .....	8
4.2 <i>Individuazione geografica degl'immobili in oggetto</i> .....	8
4.3 <i>Formazione lotto di vendita</i> .....	9
5. QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	10
5.1 Caratteristiche dell'edificio sede dell'immobile pignorato.....	10
5.2 Caratteristiche dell'immobile pignorato – Lotto Unico.....	11
5.3 Rilievo fotografico dell'immobile pignorato.....	13
5.4 Caratteristiche edilizie dell'immobile pignorato.....	22
5.5 Caratteristiche impiantistiche dell'immobile pignorato.....	23
5.6 Calcolo Superficie Commerciale dell'immobile pignorato.....	25
6. QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	25
7. QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..	27
8. QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	28
9. QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	29
9.1 Valutazione della documentazione presente agli atti.....	33
10. QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	34
11. QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	34
1.1. <i>SEZIONE A – Oneri e Vincoli a carico dell'acquirente</i> .....	34
1.2. <i>SEZIONE B – Oneri e Vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i> .....	35
12. QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	35
13. QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	36
14. QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	36
15. Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni.....	36
15.1 <i>Individuazione ambito OMI</i> .....	37
15.2 <i>Indagine sulle offerte di vendita immobiliare in Melito di Napoli (NA)</i> .....	37



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

<i>15.2.1 Dati del mercato immobiliare di Melito di Napoli, utili per il confronto con l'immobile oggetto di pignoramento.</i> .....	37
<i>15.3 Stima dell'immobile in oggetto</i> .....	38
<i>15.3.1 Stima Diretta M.C.A. dell'immobile pignorato</i> .....	41
<i>15.3.2 Stima dell'immobile con il procedimento Indiretto</i> .....	43
<i>15.4 VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO</i> .....	48
<i>15.5 Determinazione del prezzo base d'asta del lotto unico</i> .....	48
<i>16 QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i> .....	48
<i>17 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.</i> .....	49
<i>18 ELENCO ALLEGATI</i> .....	50



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

## 1. PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTRE DAL G.E.

Il sottoscritto Ing. Edmondo Albano, nato a Napoli il 18/03/1976, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n.14978 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord (Aversa) con il n.813, è stato nominato Esperto Stimatore per la redazione di una perizia di stima immobiliare e per il compimento di ulteriori indagini di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile (c.p.c.), nella procedura esecutiva immobiliare di Ruolo Generale n. 577/2019, con Creditore Procedente IFIS NPL 2021-1 S.r.l. (Già "IFIS NPL S.p.A.") (P.IVA C.F./P.IVA 05148990269); Debitore Esecutato il Sig. [REDACTED] (nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED]), con provvedimento in udienza del 17/05/2021, notificato contestualmente al sottoscritto tramite PEC dalla Cancelleria della III Sezione Civile. Nella medesima udienza il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Fabrizia Fiore, e onerava quest'ultimo di verificare e relazionare immediatamente l'esito delle seguenti attività indicate nell'accettazione (cfr. Allegato I)

Il Giudice concedeva all'Esperto Stimatore "termine" per l'invio della relazione di stima, almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata al 01/02/2022 e assegnava un fondo spese di Euro 800,00 a titolo di anticipo, che poneva a carico del creditore procedente. Il sottoscritto Esperto Stimatore prestava il giuramento di rito mediate sottoscrizione e successivo deposito, per via telematica, dell'atto di accettazione dell'incarico e della dichiarazione di non incompatibilità in relazione all'incarico affidato. In data 22/07/2021, tramite pec (ALLEGATO II), il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per la successiva data del 29/07/2021 alle ore 9:30, giorno di primo accesso, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare siti in Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12 (ex Via Lavinaio). Infine con atti depositati in via telematica in data 04/08/2021 (ALLEGATO III), il sottoscritto Esperto Stimatore relazionava, al Giudice dell'esecuzione, l'esito delle attività richieste correlate al "Controllo preliminare" completezza documentale di cui al mandato conferitomi (cfr. ALLEGATO I).

## 2. ACCESSO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire le risposte ai quesiti posti dall'I.ll.mo Giudice dell'Esecuzione, previa approfondita valutazione dei documenti acquisiti attraverso il portale telematico, sono state svolte operazioni di accertamento tecnico che hanno avuto luogo mediante sopralluoghi e rilievi tecnici, previa convocazione formale delle parti. Pertanto, sono stati allegati alla presente i verbali d'accesso relativi alle operazioni peritali, debitamente sottoscritti da tutti i partecipanti (ALLEGATO IV).

### 2.1 Primo Accesso.

Il primo accesso è stato effettuato, come comunicato dal sottoscritto a mezzo posta certificata inviata alle parti in data 23/07/2021 (ALLEGATO II), il 29/07/2021 alle ore 9:30 presso i luoghi

*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.*

oggetto di pignoramento siti in Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12. Oltre al sottoscritto Esperto stimatore era presente il custode giudiziario, Avv. Anna Politelli. Non era presente invece alcun rappresentante del Creditore Procedente e del debitore esecutato, nonostante il custode giudiziario abbia inviato con congruo anticipo la convocazione a mezzo raccomandata e che il sottoscritto C.t.u. abbia informato di tale accesso con congruo anticipo a mezzo posta certificata. Purtroppo vista l'assenza dei convocati non è stato possibile visionare l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. In tale accesso si è riusciti comunque (cfr. Allegato IV) a rintracciare tramite i condomini presenti sui luoghi il contatto telefonico del debitore esecutato Sig. [REDACTED] che sentito telefonicamente da parte del Custode Giudiziario Avv. Anna Politelli comunicava di essere stato impossibilitato ad essere presente e che si rendeva disponibile a rendere accessibile e visibile l'unità immobiliare (box) oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare per il successivo accesso che sarebbe stato stabilito dallo scrivente esperto stimatore. Alle ore 10:15 si sono chiuse le operazioni peritali connesse al primo accesso.

## **2.2 Secondo Accesso.**

Il secondo accesso è stato effettuato, come comunicato dal sottoscritto a mezzo posta certificata inviata alle parti in data 28/10/2021 (ALLEGATO V), il 04/11/2021 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12. Oltre al sottoscritto Esperto stimatore era presente il custode giudiziario, avv. Anna Politelli e per il debitore esecutato un delegato Sig. [REDACTED] non era presente invece alcun rappresentante del Creditore Procedente, nonostante che il sottoscritto C.t.u. abbia informato di tale accesso con congruo anticipo a mezzo posta certificata in data 28.10.2021.

Grazie alla disponibilità e la cortese collaborazione del Sig. [REDACTED] delegato del debitore esecutato Sig. [REDACTED] (per delega telefonica del Sig. [REDACTED]) si è riusciti ad eseguire la ispezione del locale box unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In tale accesso il sottoscritto Esperto stimatore vista l'assenza del debitore non ha consegnato, al debitore esecutato, una copia del foglio informativo (ALLEGATO VI) contenenti le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, inoltre ha effettuato le operazioni peritali di rilievo, sia fotografiche che dimensionali dei luoghi e più precisamente dell'immobile oggetto di pignoramento, infine sono state rilevate le dotazioni impiantistiche e l'allaccio alle reti dei servizi cittadini. Alle ore 10:15 si sono concluse le operazioni peritali relative al secondo accesso del 04/11/2021.

## **3. CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

Per quanto concerne il controllo preliminare per la verifica della completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) lo scrivente esperto descrive quanto segue:

### **IN PRIMO LUOGO:**

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

- I. il creditore precedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**;
- II. con riferimento all'immobile pignorato nella presente procedura di Esecuzione Immobiliare la **certificazione notarile sostitutiva**, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento data di notifica del pignoramento (19.11.2019) trascritto il 18/02/2020 (n. 6820/5195);

IN SECONDO LUOGO:

- I. il creditore precedente non ha depositato **l'estratto catastale attuale e storico** e che lo scrivente ha provveduto immediatamente ad acquisire (ed allegare al modulo di controllo preliminare);
- II. il creditore precedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva**, ed i dati catastali attuali e storici dell'Immobile oggetto del pignoramento sono indicati in detta certificazione notarile sostitutiva;
- III. inoltre si comunica che il creditore precedente ha depositato attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, proveniente sempre da pubblico ufficiale, del registro catastale.

IN TERZO LUOGO:

- I. il creditore precedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato;
- II. lo scrivente ha proceduto all'immediata acquisizione dello stesso certificato, e nel modulo di controllo della documentazione si è indicato lo stato civile dell'esecutato come risultante dal **certificato acquisito e allegato** (in data 14.07.2021).
- III. vista l'esistenza di rapporto di coniugio del debitore esecutato, lo scrivente ha provveduto immediatamente ad acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato (Comune di Napoli - Secondigliano), con indicazione delle annotazioni a margine.
- IV. da tale certificato risulta che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato (coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]) in regime di comunione legale ed il pignoramento è stato notificato anche al coniuge.

Dall'esame degli atti e dei documenti è emerso che il CREDITORE PROCEDENTE, identificato nella IFIS NPL 2021-1 S.r.l. (Già "IFIS NPL S.p.A.) (P.IVA C.F./P.IVA 05148990269), abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, con sede in Napoli, redatta in data 03/03/2020 e depositata dal creditore precedente in data 03/03/2021 (ALLEGATO VII). Il sottoscritto Esperto, al fine di verificare la completezza della documentazione depositata, ha riscontrato che:

il suddetto immobile risulta di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in comunione dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], a lui pervenuto per acquisto dalla Società GRA.CO Costruzioni Edili S.r.l. con sede in Pofi, in virtù di atto di compravendita per notar Pelosi Francesco Paolo del 17/12/2010, Rep. 50938/20093 (cfr. Allegato XI), trascritto presso

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

la conservatoria di Napoli 2 addì 13/11/2011 ai nn. 1298/1014. Alla suindicata società GRA.CO Costruzioni Edili S.r.l. l'immobile riportato al catasto fabbricati Foglio 3 P.IIA 1215 Sub 16 è pervenuto per acquisto dalla Società RO.VER. S.r.l. con sede in portici, in virtù di atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 28/07/1994, Rep. 87083 (cfr. Allegato XXXIV), trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 addì 30/07/1994 ai nn. 25508/19352 e confermato da atto per notar Del Balzo Alessandra del 24/05/2010, Rep. 157370/25339 (cfr. Allegato XXXV), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 14/06/2010 ai nn. 28170/19283.

Si rileva, altresì, che non sono stati depositati dal creditore procedente né l'estratto catastale attuale, né tantomeno quello storico mentre la certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti, del compendio immobiliare pignorato, ex art. 567 c.p.c., risulta essere completa dell'indicazione dei dati catastali, sia attuali che storici.

#### 4. QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

*L'atto di pignoramento (ALLEGATO VIII) è stato notificato al debitore esecutato, Sig. [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] con C.F. [REDACTED] in comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con C.F. [REDACTED], residenti nel comune di Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12 (scala A) sino alla data del 3/06/2021 giorno nel quale venivano entrambi cancellati per emigrazione verso il comune di Parete (CE) così come risulta dai certificati di residenza storici ricevuti in data 13 dicembre 2021 dalla scrivente CTU a seguito di istanza inoltrata a mezzo PEC ai Servizi Demografici del Comune di Melito di Napoli (NA) (cfr. ALLEGATO IX), dall'Ufficiale Giudiziario in data 18/02/2020 ed è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 2 in data 18/02/2020 (ALLEGATO X) al n.6820 del Registro Generale e n.5195 del Registro Particolare, su richiesta della IFIS NPL S.p.A., con sede legale e direzione generale in Venezia. Dall'esame dello stesso, il sottoscritto Esperto ha potuto verificare che sono stati pignorati, in riferimento ai beni immobili indicati nel prosieguo (cfr. paragrafo 4.1.) del presente elaborato peritale, i seguenti diritti reali:*

- a) in danno del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]), dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12;

Dall'esame del titolo di provenienza acquisito dal sottoscritto Esperto (direttamente dal debitore esecutato Sig. [REDACTED]), l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto ai debitori esecutati, Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED], in virtù di Atto Notarile di Compravendita per Notaio Dott. Prof. PELOSI Francesco Paolo di Succivo (CE) del 17/12/2010 con repertorio n.50938, raccolta n.20093, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aversa (CE) il 12/01/2011 al n.1015.1/2011 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 13/01/2011 ai nn.1298 e 1014 (ALLEGATO XI). Dal sopracitato atto notarile di compravendita risulta che, i debitori esecutati

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

acquistarono il bene oggetto di pignoramento dalla Società “GRA.CO. Costruzioni Edili S.r.l.”, “coniugati in regime di comunione legale dei beni”.

Per quanto sopra esposto, risulta, quindi, che i diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati.

#### **4.1 Immobili oggetto di pignoramento.**

In base alle informazioni assunte presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- i) Box Auto sito in **Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12 (già Via Lavinaio)** posta al Piano Terra, **Foglio 3, Particella 1215, Sub 24**, Categoria C/6 (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse), Classe 4, Consistenza mq. 20, p.T., int. E, Rendita Catastale 39,25 Euro. (INTESTATO A: [REDACTED]). Alla presente, sono state allegate le visure e la planimetria catastale del bene immobile oggetto di pignoramento (ALLEGATO XII e XIII).

Il sottoscritto Esperto ha riscontrato la perfetta corrispondenza tra i dati catastali presenti nel “Catasto Fabbricati” del Comune di Melito di Napoli (NA), i dati riportati “nell’atto di pignoramento notificato il 19/11/2019 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 18/02/2020 ai nn. 6820/5195”, nella relativa “nota di trascrizione del 18/02/2020” ed in quelli rinvenuti “nell’atto di compravendita del 17/12/2010”, il tutto è stato schematizzato in forma tabellare e semplificativa nella seguente tabella n.1.

TABELLA N.1 VERIFICA CORRISPONDENZA FRA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI								
DATI PIGNORAMENTO del 18/02/2020			DATI CATASTALI aggiornanti al 08/07/2021			DATI ATTO NOTARILE del 17/12/2010		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
3	1215	24	3	1215	24	3	1215	24

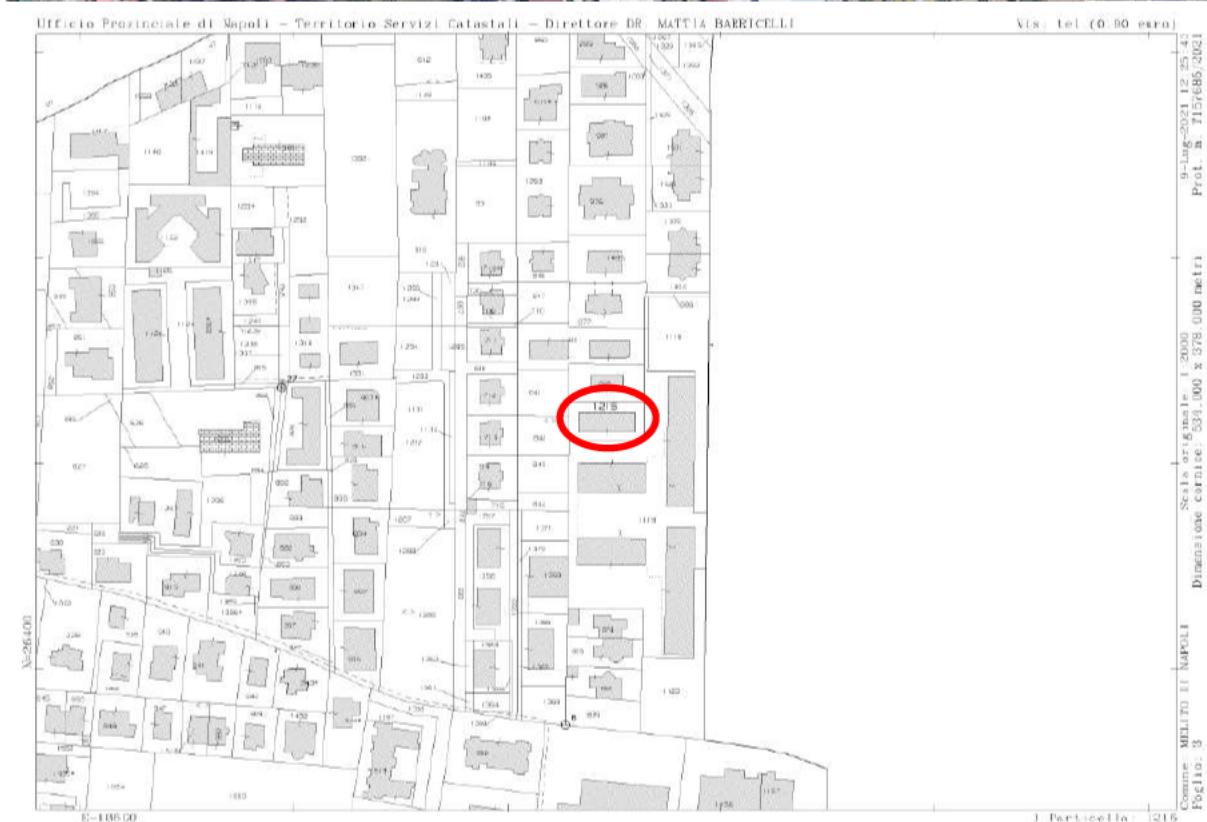
**CORRISPONDENZA  
VERIFICATA**

Inoltre, all’interno dell’atto di pignoramento, l’indicazione di tutti i dati catastali è risultata omogenea.

#### **4.2 Individuazione geografica degli immobili in oggetto.**

L’immobile oggetto di pignoramento ad uso privato è situato al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12 (già Via Lavinaio). Per garantire l’esatta individuazione del fabbricato in esame, di seguito è stata allegata una sovrapposizione delle foto satellitari dell’area d’interesse e della relativa mappa catastale (ALLEGATO XIV).

*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.*



### **4.3 Formazione lotto di vendita.**

Alla luce di quanto sopra esposto e viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, allo stato dell'arte, il sottoscritto Esperto reputa necessario considerare un unico lotto di vendita costituito da:

**Box auto:** piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare tipologicamente definibile come box auto situata al piano terra, del fabbricato sito nel comune di Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n. 12 (già Via Lavinaio), individuata nel Catasto Fabbricati, del suddetto Comune, al Foglio 3 - particella 1215 - subalterno 24 e confinante a Sud con Viale privato

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

comune di accesso ed entrata anche al box oggetto del presente pignoramento (adiacente alla Via Virgilio), a Ovest con unità immobiliare aliena tipo Box auto (int. D) individuata nel Catasto Fabbricati al Foglio 3 - particella 1215 - subalterno 23, ad Est con unità immobiliare aliena tipo Box auto (int. F) individuata nel Catasto Fabbricati al Foglio 3 - particella 1215 - subalterno 25 a Nord con altra u.i. caratterizzata dal vano scala dell'Edificio. Il viale di accesso ai Box auto posti al piano terra, separato dalla confinante strada pubblica Via Virgilio da un muretto di recinzione con relativa inferriata metallica, confina a Nord con la particella 990 mentre ad Ovest con la particella 841 e 842 entrambe appartenenti al Foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA).

## 5. QUESITO N.2: ELENARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

A valle delle operazioni peritali legate al secondo accesso ed al sopralluogo effettuato, l'Esperto Stimatore ha provveduto a rappresentare graficamente e fotograficamente l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento (ALLEGATO XV – XVI – XVII - XVIII).

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) presso la Via Virgilio civico n.12 (già Via Lavinaio). Il fabbricato sorge in un'area ad uso prevalentemente residenziale in prossimità nella periferia Est del centro città ed in vicinanza dell'asse viario SP 500 Asse perimetrale di Melito – Scampia, ad alta densità abitativa. Non molto distanti da esso sono presenti negozi, bar e market di vario genere, scuole, istituti di credito ed assicurativi, farmacie e vari magazzini e laboratori di artigiani, ma tutti però non a distanza pedonale perché tutti lontani almeno 1 Km.

Il Comune di Melito di Napoli è situato a nord di Napoli ai limiti dei quartieri di Scampia e Secondigliano, è di fatto inglobato nella periferia settentrionale della metropoli partenopea, inoltre confina anche con i popolosi comuni di Sant'Antimo, Casandrino e Giugliano in Campania.

Inoltre, l'area in cui è ubicato il Box oggetto di pignoramento risulta discretamente collegata ai principali servizi offerti dai limitrofi Sant'Antimo, Casandrino e Giugliano in Campania. Melito di Napoli è attraversata dalla ex Strada statale 7 bis di Terra di Lavoro e dalla Circumvallazione Esterna di Napoli che attraversa il comune per poi condurre al Lago Patria (Giugliano). L'Asse Mediano collega Melito con i principali centri dell'hinterland, mentre l'Asse Perimetrale di Melito-Scampia, connessa all'Asse Mediano, collega Melito con la zona settentrionale del capoluogo (Scampia, Chiaiano, Capodichino-Secondigliano).

### 5.1 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Il fabbricato in oggetto è ad uso abitativo ed è composto da n. 4 piani fuori terra, cioè si eleva per n. tre piani oltre il piano terra. L'edificio è caratterizzato da un organismo strutturale in cemento armato caratterizzato dalla struttura portante con intelaiatura di travi e pilastri con solai latero-cementizi. L'accesso alle unità abitative avviene direttamente dallo spazio condominiale con accesso dall'ingresso pedonale (attraverso portoncino metallico) ubicato al civico 12 della Via Virgilio. Il cortile (cfr. foto da 11 a 19), separato dalle proprietà circostanti

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

da un muro di recinzione, circonda l'edificio sui 4 lati ed è costituito da un ampio spazio comune scoperto che conduce anche ai Box pavimentato (carrabile) con quadroni in materiale a base cementizia con dimensioni cm 40 x 40 cm (cfr. Allegato XVIII). L'accesso carrabile è garantito da n.2 cancelli metallici con apertura a battente motorizzati con bracci telescopici. In particolare uno è presente sulla Via Virgilio civ. 10 (in accosto e sullo stesso fronte del portoncino di ingresso al fabbricato pedonale del civ. 12 sulla via Virgilio) che da accesso ad alcuni Box che sono posizionati sul lato nord dell'edificio in oggetto; il secondo varco carrabile (che da accesso agli altri Box autorimesse anche al Box oggetto del presente pignoramento) è sempre con apertura a battente (con bracci telescopici) ed è ubicato sul lato Sud del lotto edificatorio in oggetto in particolare sulla parte terminale di tale lato a ridosso del muro di confine delle proprietà confinanti. Il fabbricato, similmente agli immobili circostanti, risulta allacciato alla rete fognaria comunale; così come le canalizzazioni degli impianti idrici, elettrici e telefonici dell'immobile sono regolarmente collegate alle rispettive reti cittadine di distribuzione consortili o comunali. L'edificio si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni di manutenzione e in uno stato di conservazione appena sufficiente, non palesando però particolari situazioni di degrado delle parti comuni.

## 5.2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO – LOTTO UNICO.

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è ubicato al piano terra, con accesso diretto dallo spazio condominiale, pedonale presso l'attuale civico n.12 di Via Virgilio (già Via Lavinaio) nel Comune di Melito di Napoli (NA) e varco carrabile sul lato sud dell'edificio lungo la stessa Via Virgilio (s.n.c.). Tale secondo varco carrabile (non quello in accosto all'ingresso pedonale al civ. 12 della Via Virgilio) è quello che da accesso ai box auto presenti sul lato sud ed anche al Box auto oggetto della presente esecuzione immobiliare. L'unità immobiliare risulta ad uso box autorimessa ed è confinante, in senso orario, a Sud con corte privata comune di accesso ai vari Box con ingresso tramite un varco carrabile (cancello metallico a doppio battente motorizzato cfr. Allegato fotografico) dalla Via Virgilio, a Ovest con unità immobiliare aliena (altro box identificato con int. D) individuata nel Catasto Fabbricati al Foglio 3 - particella 1215 - subalterno 23, a Nord con altra u.i. ed infine ad Est con altra unità immobiliare aliena (altro box identificato con int. F) individuata nel Catasto Fabbricati al Foglio 3 - particella 1215 - subalterno 25. *Dalle operazioni peritali legate al secondo accesso, il box in oggetto situato al piano terra è risultato avere una superficie utile interna, netti calpestabili, di circa 18,00 mq ed una superficie linda, comprensiva delle murature, pari a circa 21,00 mq.* In pianta ha una forma pressoché rettangolare (a meno di una piccola risega di circa 70 cm sul lato Est confinante con Box int. F) con l'accesso posizionato sul lato corto dello stesso.

Da atto notarile Notaio Dott. Prof. Francesco Paolo Pelosi riporta: "box per auto al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati venti, confinante con boxes auto identificati in catasto con la p.la 1215 sub. 23 e sub. 25, con vano scala identificato in catasto con la p.la 1215 sub 3 e con corsia di manovra identificata in catasto con la p.la 1215 sub. 2.

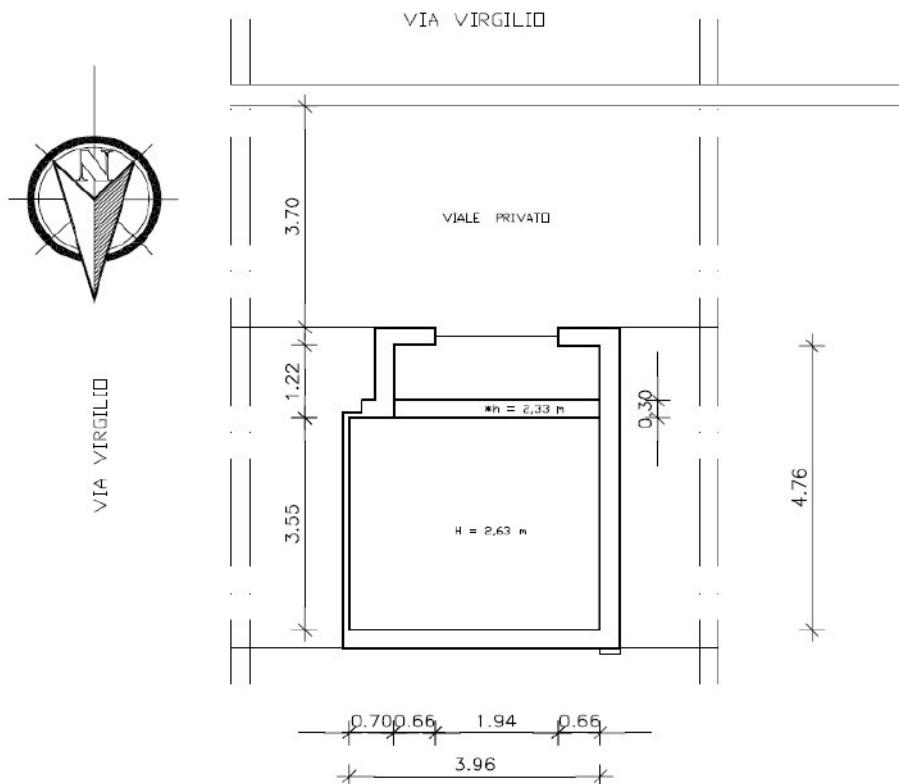
=====

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

- quota indivisa pari ad 1/8 sul locale al piano terra dell'estensione catastale di metri quadrati venti, confinante con box auto identificato in catasto con la p.la 1215 sub 24, con immobile identificato con la p.la 1215 sub 17, con vano scala identificato con la p.la 1215 sub. 3 e con corsia di manovra identificata in catasto con p.la 1215 sub 2 per due lati; (cfr. Allegato XI).  
Allo stato dell'arte e di fatto, nel Box oggetto del pignoramento ubicato al piano terra è stata rilevata un'altezza media netta pari a circa 2,63 m (cfr. figura 1). Le pareti del Box ed il soffitto risultano intonacate e rasate ma non tinteggiate. La pavimentazione è del tipo domestico/residenziale con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro (bianco) e dimensioni cm 15 x 15 cm (cfr. Allegato XVIII).

Il box è dotato di impianto elettrico (non è stato possibile reperire eventuali attestazioni e/o certificazioni sull'impianto elettrico ai sensi dei vigenti regolamenti e norme UNI di riferimento). L'accesso avviene tramite un serramento costituito da una serranda avvolgibile (di larghezza di circa 1.94 m) di materiale metallico apribile manualmente (scorrimento su binari non attuata con motorino elettrico) dotata di serratura e chiave a chiusura. Il box è tenuto dai debitori esecutati, Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], in uno stato di conservazione appena sufficiente. Il tutto è stato rappresentato negli allegati grafici e fotografici (ALLEGATO XV – XVI – XVII - XVIII).

## PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



**FIGURA 1 - STATO DI FATTO - PIANTA IMMOBILE PIANO TERRA OGGETTO DI PIGNORAMENTO SOPRALLUOGO DEL 04/11/2021**

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

Sup. Netta  $\approx$  18,00 mq  
Sup. Lorda  $\approx$  21,00 mq

### 5.3 RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO.



FOTO 1 – Vista interno Box oggetto di pignoramento (Via Virgilio civ. 12).



FOTO 2 – Altra vista interno Box oggetto di pignoramento (Via Virgilio civ. 12).



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



FOTO 3 – Ulteriore vista interno Box oggetto di pignoramento (Via Virgilio civ. 12).



FOTO 4 - Ulteriore vista interno Box oggetto di pignoramento (Via Virgilio civ. 12).

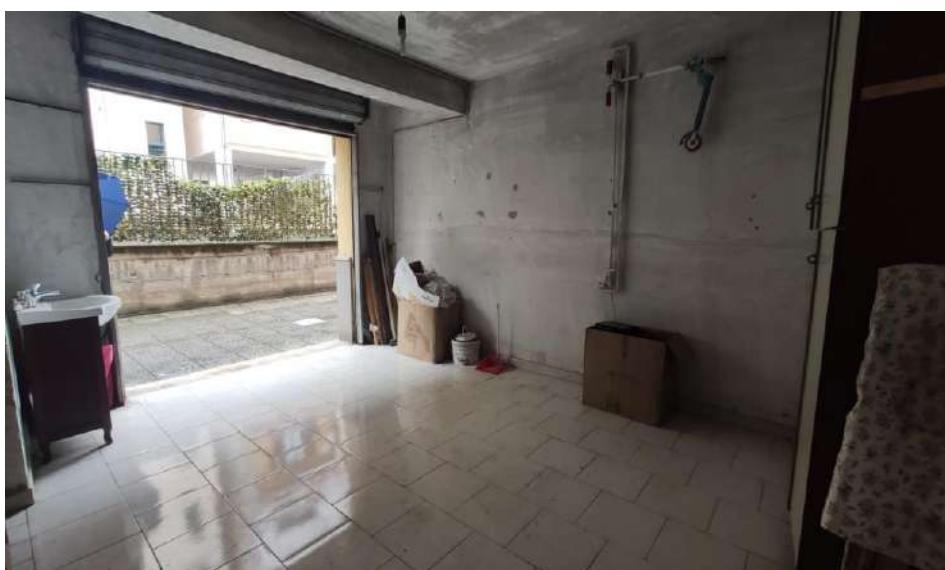


FOTO 5 - Ulteriore vista interno Box oggetto di pignoramento (Via Virgilio civ. 12).

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



FOTO 6 - Ulteriore vista interno Box oggetto di pignoramento (Via Virgilio civ. 12).



FOTO 7 - Ulteriore vista interno Box oggetto di pignoramento (Via Virgilio civ. 12).



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

FOTO 8 - Ulteriore vista interno Box oggetto di pignoramento (Via Virgilio civ. 12).



FOTO 9 - Ulteriore vista interno Box oggetto di pignoramento (Via Virgilio civ. 12).



FOTO 10 - Ulteriore vista interno Box oggetto di pignoramento (Via Virgilio civ. 12).



FOTO 11 - Viale accesso anche al Box oggetto di pignoramento (serranda avvolgibile aperta).

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



FOTO 12 – Vialeto pedonale accesso al Box pignorato dall'ingresso pedonale di Via Virgilio civ. 12.



FOTO 13 - Vialeto pedonale accesso al Box pignorato dall'ingresso pedonale di Via Virgilio civ. 12



FOTO 14 - Viale accesso anche al Box oggetto di pignoramento (serranda avvolgibile aperta).

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



FOTO 16 - Viale accesso al Box oggetto di pignoramento.



FOTO 15 - Viale accesso al Box oggetto di pignoramento.



FOTO 17 - Viale accesso al Box oggetto di pignoramento.

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



FOTO 18 - Viale accesso al Box oggetto di pignoramento.



FOTO 19 - Viale accesso al Box oggetto di pignoramento.



FOTO 20 – Vista interna del Varco carrabile motorizzato di accesso (lato Sud Ovest rispetto al Box oggetto pignoramento)

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



FOTO 21 – Vista interna del Varco carrabile motorizzato di accesso (lato Sud Ovest rispetto al Box oggetto pignoramento)



FOTO 22 – Vista interna del varco carrabile motorizzato di accesso (lato Sud Ovest rispetto al Box oggetto pignoramento)



FOTO 23 – Vista esterna del varco carrabile motorizzato di accesso (lato Sud Ovest rispetto al Box oggetto pignoramento)

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



FOTO 24 - Vista esterna del varco pedonale e carrabile motorizzato sulla Via Virgilio ai civv. 12 e 10 rispettivamente (lato Nord Est rispetto al Box oggetto pignoramento).



FOTO 25 - Vista esterna del varco pedonale sulla Via Virgilio al civ. 12 (lato Nord Est rispetto al Box oggetto pignoramento)



FOTO 26- Vista della cassetta postale esterna del Debitore esecutato Sig. [REDACTED] e [REDACTED].

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



FOTO 27 – Dispositivo misuratore consumi energia elettrica  
Debitore Esecutato Sig. [REDACTED]



FOTO 28 – Citofoni Condominio Via Virgilio civ. 12

#### 5.4 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

A valle delle operazioni peritali, legate all'accesso, l'Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento Box al piano terra, che il soffitto e le pareti dell'immobile sono rifiniti con intonaco civile per interni con rasante senza tinteggiatura; La pavimentazione, posata secondo gli schemi tradizionali, è composta da mattonelle in ceramica, di colore chiaro (bianco) e risulta, in linea generale, in discrete condizioni.



FOTO 29 – Vista interna Box – particolare pavimento



FOTO 30 – Vista interna Box – part. intonaci pareti e soffitto

La porta d'ingresso dotata di chiusura di sicurezza, in buone condizioni, è del tipo serranda avvolgibile in materiale metallico, in linea generale, in discrete condizioni di manutenzione.

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

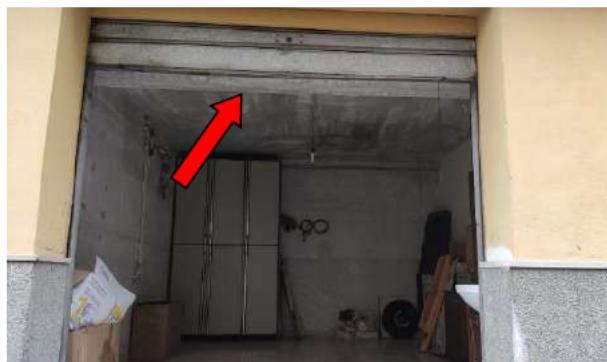


FOTO 31 –Serranda manuale avvolgibile con chiusura a chiave.



FOTO 32 Vista esterna vialetto accesso Box pignorato.

## 5.5 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

A valle delle operazioni peritali legate al secondo accesso ed al sopralluogo effettuato, l'Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento, le seguenti dotazioni impiantistiche, ossia:

- impianto elettrico e impianto citofonico (cfr. Allegato XVIII);

Alla data del secondo accesso, avvenuto il 04/11/2021, risultano altresì presenti sia il contatore ENEL, installato in un armadietto dedicato ed ubicato sulla facciata esterna dell'Edificio nell'area condominiale fronte ingresso pedonale dalla Via Virgilio civ. 12 (cfr. Foto da 31 a 34).



FOTO 33 – Vista esterna armadietto contenente misuratori ENEL Condominio (porte di chiusura con grigliato metallico)

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



FOTO 34 - Vista esterna armadietto contenente misuratori ENEL Condominio (porte di chiusura con grigliato metallico)

(porte aperte con grigliato metallico)



FOTO 36 – Misuratore ENEL immobile pignorato Box al piano terra int. E – Sig. [REDACTED]



FOTO 35 - Vista interna armadietto contenente misuratori ENEL Condominio

Infine a valle delle operazioni peritali sviluppate nel corso del secondo accesso, il sottoscritto Esperto Stimatore ha accertato che il Box oggetto del pignoramento posto al piano Terra, pertinenza esclusiva dell'immobile al piano terra, risulta essere dotato delle seguenti dotazioni impiantistiche e precisamente: impianto elettrico alimentato dal misuratore ENEL precedentemente descritto (cfr. foto da 31 a 34).

Per quanto concerne la conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (impianto elettrico), dall'atto di compravendita, datato 16/05/2005, non risultano "dichiarazioni di conformità" ai sensi dell'art. 7 del D.M. n.37 del 22/01/2008 né all'ex art. 9 Legge n.46 del 05/03/1990, né "dichiarazioni di rispondenza" redatte ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. n.37 del 22/01/2008, di tutti gli impianti sopra elencati.

## 5.6 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Il calcolo della "Superficie equivalente commerciale" dell'immobile pignorato, è stato effettuato dal sottoscritto Esperto Stimatore così come previsto dal D.P.R. n.138/98 illustrato dall'Agenzia del Territorio tramite l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, intitolato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". La struttura utilizzata a "Box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture. Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

L'immobile oggetto della presente perizia, la "Superficie equivalente commerciale" londa corrispondente alla somma delle superfici come descritto, è risultata pari a complessi mq equivalenti **21,00** (cfr. calcolo analitico e grafico esplicitato nel paragrafo 5.2).

## 6. QUESITO N.3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, avendo esaminato le risultanze catastali e compiuta ogni altra necessaria indagine presso l'ufficio di Napoli 2 dell'Agenzia del Territorio svolta telematicamente sul portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate relativamente all'immobile indicato nell'atto di pignoramento, OSSERVA che:

- L'immobile in esame risulta costituito in catasto con scheda di "tipo p" protocollo n.8724.2/1995 del 17/05/1995, in atti dal 23/05/1995 ed alla Partita 5138, come risulta dalla visura storica allegata (ALLEGATO XII).
- L'intestazione catastale degli immobili in oggetto risulta essere conforme allo stato di fatto emerso dall'esame dei registri immobiliari per quanto concerne la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni (con la Sig.ra [REDACTED]).
- Il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è stato edificato sulla particella di terreno identificata al Catasto Terreni al **Foglio 3 – Particella 1215** (partita 5138), così come evidenziato nell'estratto di mappa del Catasto Terreni (ALLEGATO X).
- Vi è la perfetta corrispondenza tra i dati catastali presenti nel Catasto Fabbricati del Comune di Frattaminore (NA), i dati riportati nell'atto di pignoramento del 19/11/2019, nella relativa nota di trascrizione del 18/02/2010 con n.6820 del Registro Generale e n.5195 del Registro Particolare e quelli rinvenuti nell'atto di compravendita del 17/12/2010 (cfr. paragrafo n. 4.1).

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

- Sono state riscontrate, dalla data di costituzione in catasto, le seguenti variazioni catastali correttamente eseguite:
  - La prima variazione catastale, constatata successivamente alla data di costituzione, risale al 26/10/2010 con protocollo n. NA0953048 in atti dal 26/10/2010 variazione di toponomastica, divisione e cambio destinazione d'uso (n.71821/2010) e riguarda la modifica del sub (da 16 a 24) della toponomastica (da Via Lavinaio a Via Virgilio) e la modifica dei dati relativi alla categoria (da C/1 a C/6) della classe (da 3 a 4) e della consistenza (da 41 mq a 20 mq).
  - La seconda variazione catastale, constatata successivamente alla data di costituzione risale al 26/10/2011, protocollo n. NA0890260, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2011 protocollo n. NA0890260 in atti dal 26/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 121997.1/2011) attuata dall'Agenzia del Territorio attraverso e riguarda la variazione di classamento (n. 121997.1/2011) la conferma dei dati relativi alla categoria (C/6), alla classe (4), consistenza (20 mq) rendita (€39,25).
  - La terza ed ultima variazione catastale, constatata successivamente alla data di costituzione, risale al 09/11/2015 e riguarda l'inserimento in visura dei dati di superficie (23 mq) e la conferma dei dati relativi alla categoria (C/6), classe (4), consistenza (20 mq) e rendita (€39,25).



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

Data: 08/07/2021 - n. T109513 - Richiedente: VLNGPP83M21F839Z

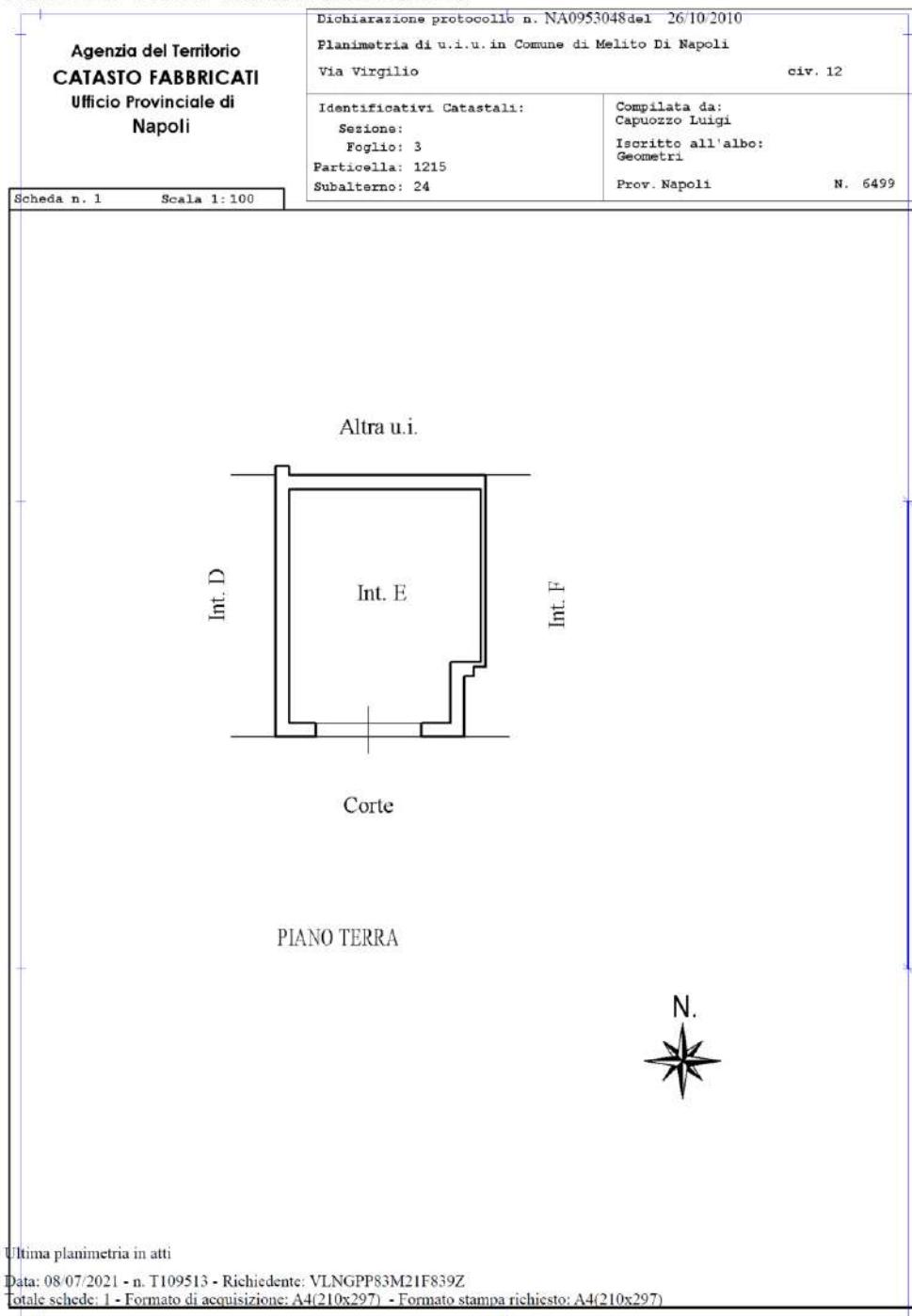


FIGURA 3 – PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA.

## 7. QUESITO N.4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

### LOTTO UNICO COSTITUITO DALL'UNITA' F. 3 – PART. 1215 – SUB. 24

Piena ed intera proprietà (con quota di 1/1 del Debitore Esecutato, Sig. [REDACTED], sposato in comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED]) di una unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato tipologicamente definibile come box (in

quanto la sua superficie non supera i 40 mq) utilizzato rimessa auto/moto e ripostiglio ubicato nel comune di Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12 (ex Via Lavinaio) al piano terra, in zona C di espansione del P.R.G. vigente presente sul sito istituzionale del Comune di Melito di Napoli.

Il box è caratterizzato da una forma rettangolare con accesso da un varco dotato di serranda manuale avvolgibile metallica al quale si giunge percorrendo la corsia di manovra privata di accesso ai box tramite cancello carrabile a doppio battente motorizzati dalla Via Virgilio sul lato Sud. Il Box (int. E) in oggetto confina, in senso orario: a Sud con corsia di manovra condominiale "vialetto carrabile di accesso ai box" (particella 1215 sub 2) da Via Virgilio , a Ovest con unità immobiliare aliena (Box int. D) individuata in Catasto Fabbricati al Foglio 3 - particella 1215 - subalterno 23, a Nord con altra u.i. Vano scala condominiale individuata in Catasto Fabbricati con particella 1215 - subalterno 3 e ad Est con altra u.i. (Box int. F) individuata in Catasto Fabbricati al Foglio 3 - particella 1215 - subalterno 25.

Lo stato dei luoghi riscontrato corrisponde alla consistenza catastale del sub pignorato (Foglio 3 -P.Ila 1215 – sub 24).

Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare box oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza di regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 21.02.1991 al n. 197/90. Le unità immobiliari site al piano terra individuate catastalmente al Foglio n.3, p.Ila 1215 sub. 14 (int. 1) sub. 15 (int. 2) sub. 16 (int. 3) sono state realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n. 197/90 e tali difformità sono state oggetto di pratica di condono Edilizio L.724/94 al Prot. N. 4131/95 del 01.03.1995 con relativa istanza di sanatoria. In data 02.07.2010 il Comune di Melito di Napoli ha rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 35/2010, conseguente alla domanda presentata in data 1.3.1995 prot. 4131. Infine, per la trasformazione di n. 3 locali ad uso commerciale in numero 6 boxes, è stata presentata presso competente Settore del Comune di Melito di Napoli Pratica di Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e dell'art. 2 della Legge Regionale n.19/2001) protocollata il 4.8.2010 al prot. N. 17514.

Lo scrivente esperto ha riscontrato che, dopo avere effettuato tutti i dovuti accessi sui luoghi (cfr. paragrafo 2), lo stato attuale/reale (ovvero il così detto "Stato dei Luoghi" descritto) è conforme a quanto è graficamente rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo esistente sull'immobile pignorato presentato al Settore Urbanistica del Comune di Melito di Napoli (Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 17514 del 04.08.2010), le cui opere sono state ultimate in data 14.10.2010 come da relativo "Certificato di Collaudo Finale di Denuncia di Inizio Attività" acquisito dallo scrivente C.t.u. presso gli archivi del competente settore comunale (cfr. Allegato XXXIII).

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO (in cifra tonda) = € 15'150,00**

**8. QUESITO N.5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

L'atto di pignoramento (ALLEGATO VIII), dettagliatamente descritto nel precedente capitolo 4, è stato notificato ai DEBITORI ESECUTATI, Sigg. Blasio [REDACTED] e [REDACTED], dall'Ufficiale Giudiziario in data 18/02/2020 ed è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 2 in data 18/02/2020 (ALLEGATO X) al n.6820 del Registro Generale e n.5195 del Registro Particolare, su richiesta della IFIS NPL S.p.A., con sede legale e direzione generale in Venezia.

Di seguito sono stati descritti tutti i titoli di provenienza dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, appartenente al fabbricato insistente sulla particella individuata al Catasto Terreni al Foglio 3 – Particella 1215 (ALLEGATO XIII), a partire dalla data di trascrizione del pignoramento e procedendo a ritroso fino al primo atto derivativo e originario, traslativo, trascritto in data antecedente di vent'anni rispetto alla trascrizione stessa.

Dall'esame del titolo di provenienza acquisito dal sottoscritto Esperto (direttamente dal debitore esecutato Sig. [REDACTED]), l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto ai debitori esecutati, Sigg. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED], in virtù di Atto Notarile di Compravendita per Notaio PELOSI Francesco Paolo di Succivo (CE) del 17/12/2010 con repertorio n.50938, raccolta n.20093, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aversa (CE) il 12/01/2011 al n.1015.1/2011 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 13/01/2011 ai nn.1298 e 1014 (ALLEGATO XI). Dal sopracitato atto notarile di compravendita risulta che, i debitori esecutati acquistarono il bene oggetto di pignoramento dalla Società "GRA.CO. Costruzioni Edili S.r.l.", "coniugati in regime di comunione legale dei beni".

Per quanto sopra esposto, risulta, quindi, che i diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che l'indicazione dei dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, riportata negli atti notarili sopra descritti, è risultata omogenea alle risultanze catastali e alle indagine operate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 (indagini condotte dallo scrivente in via telematica).

## **9. QUESITO N.6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

Il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare la legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, nei mesi di ottobre e novembre si è recato presso gli uffici dei Servizi competenti in Edilizia Privata del comune di Melito di Napoli, al fine di recuperare copia dei titoli edilizi/abilitativi per l'immobile oggetto del procedimento esecutivo immobiliare di pignoramento.

Successivamente lo scrivente C.t.u. ha inoltrato tramite PEC del giorno 11 e 14/12/2021 al Settore IV - Lavori pubblici, urbanistica e pianificazione territoriale, SUAP nonché al Protocollo Generale del Comune di Melito di Napoli (NA), una richiesta (ALLEGATO XIX) di copia, conforme all'originale, dei seguenti documenti/provvedimenti:

- a) n. 1 "copia degli atti (relazioni e grafici) della pratica edilizia (Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 14.02.1990 con n. 95/90, anche esclusivamente in formato digitale);
- b) n. 1 "copia eventuali e successivi permessi di costruire, licenze e/o concessioni edilizie rilasciate ed infine eventualmente condoni edilizi presenti sull'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare;
- c) n. 1 "copia di certificazioni attestanti l'abitabilità o l'agibilità sull'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare;

In dettaglio:

- In data 11 dicembre lo scrivente inoltrava istanza (cfr. PEC – ALLEGATO XIX) al Comune di Melito di Napoli per l'acquisizione della Pratica Edilizia Concessione Edilizia n. 95/90 del 14.02.1990;
- In data 14 dicembre lo scrivente inoltrava nuova istanza di sollecito (cfr. PEC – ALLEGATO XIX) al Comune di Melito di Napoli per l'acquisizione della Pratica Edilizia Concessione Edilizia n. 95/90 del 14.02.1990 e attestazioni circa eventuali esistenze di vincoli presenti sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12 (ex Via Lavinaio) con i seguenti dati catastali: Foglio 3 - Particella 1215 - SUB 3 - PT costituito in catasto con scheda di "tipo p" protocollo n.73 dal 28/01/1976 ed attualmente intestato ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Successivamente, non ricevendo alcun riscontro ai contatti e recapiti indicati nelle istanze inoltrate, né telefonici né via mail ovvero via posta certificata, si è recato di persona (delegando anche collaboratore di personale fiducia) presso gli uffici del comune di Melito di Napoli nelle giornate del 21-22-23 del mese di dicembre dalle quali è emerso che:

- in data 21 dicembre, si acquisiva informativa (verbalmente) dal Geom. [REDACTED] ivi presente (Responsabile del Settore Edilizia Privata, abusivismo e condono edilizio comunale) che per ritirare la pratica edilizia e le attestazioni documentali richieste si fissava appuntamento per il successivo giovedì 23 dicembre alle ore 9.00 occasione nella quale (una volta pagati i diritti di segreteria alla tesoreria del comune di Melito di Napoli) si sarebbe potuta ritirare copia della Pratica edilizia richiesta;
- il giorno 23 dicembre alle ore 9 lo scrivente C.t.u. (così come concordato) si recava personalmente presso gli uffici comunali per il ritiro della documentazione richiesta e, una volta esibita la ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, alla presenza del sottoscritto personale comunale addetto si recava nell'archivio dell'Ufficio recuperando tale concessione, che purtroppo da un esame da parte dello scrivente C.t.u. la C.E. n. 95/90 rilasciata il 14.02.1990 risultava essere riferita ad altro immobile in altro indirizzo rilasciata ad altro soggetto ed in particolare al Prot. N. 3403 del 27/03/1990 la Concessione Edilizia

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

n. 95/90 a nome della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] n.q. di proprietaria chiede la il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da eseguirsi in Via Signorelli 1<sup>o</sup> Traversa a SX da destinarsi ad abitazioni ubicata al Foglio 2 Mappale 554 del Comune di Melito di Napoli (cfr. Allegato XXI) contrariamente a quanto riportato nell'atto notarile di compravendita per Notaio PELOSI Francesco Paolo (di Succivo (CE) del 17/12/2010 con repertorio n.50938, raccolta n.20093, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 13/01/2011 ai nn.1298 e 1014) nel quale per mero errore di trascrizione (verosimilmente) il Notaio ha trascritto erroneamente la concessione edilizia n.95/90 rilasciata il 14.02.1990 dal Comune di Melito di Napoli alla ROVER S.r.l. mentre in realtà trattasi di altra Pratica Edilizia riferita ad altro Soggetto/immobile/indirizzo;

A questo punto, individuata tale incongruenza (errore di trascrizione nell'atto di compravendita), lo scrivente C.t.u. congiuntamente all'addetto dell'ufficio si è adoperato per rintracciare sul registro dei titoli edilizi i riferimenti della concessione edilizia (corretta) cioè rilasciata nell'arco temporale del 1990 (a ridosso dei mesi di febbraio-marzo-aprile) alla suddetta Società ROVER a r.l. (così come da atti pubblici in possesso dello scrivente e presenti nel fascicolo telematico).

Lo scrivente assieme all'addetto comunale avviavano una nuova ricerca sul registro (librone cartaceo) delle Concessioni Edilizie comunali rilasciate nell'annualità 1990 per nominativo richiedente "ROVER S.r.l.".

Al termine della ricerca svolta si è accertata l'esistenza della concessione edilizia n.52/90 del 08/03/1990 rilasciata alla "ROVER S.r.l." sulla Via Lavinaio (oggi Via Virgilio) quindi si esortava l'addetto comunale a ritornare nell'archivio dei titoli edilizi del Comune di Melito di Napoli per la ricerca di questa nuova pratica edilizia (e non già quella erroneamente trascritta dal Notaio PELOSI Francesco Paolo e indicata dallo scrivente nelle istanze inoltrate e protocollate presso gli uffici comunali), purtroppo (questa volta) la ricerca materiale in archivio esperita dall'addetto comunale dava esito negativo (così come comunicato verbalmente al sottoscritto dallo stesso addetto la pratica cartacea non era presente nell'archivio dei titoli edilizi registrati presso lo stesso comune).

Pertanto, vista l'impossibilità di continuare le ricerche nella stessa mattinata del 23 dicembre nonché l'avviso affisso per la chiusura al pubblico dalla stessa giornata sino al 7 gennaio 2022 lo scrivente concordava con il Geom. [REDACTED] del Settore Edilizia Privata del comune di ripresentare integrazione/rettifica alle istanze precedenti per acquisire una copia della concessione edilizia con una richiesta eseguita (questa volta) per soggetto istante e cioè "ROVER S.r.l." nell'anno di riferimento 1990 ed in particolare indicando anche gli estremi della C.E. già individuata nel registro cartaceo che è la 52/90 del 8.3.90 rilasciata alla ROVER S.r.l. sullo stesso indirizzo di nostro interesse Via Lavinaio (oggi Via Virgilio).

Così, in data 29 dicembre, lo scrivente CTU ha inoltrato "INTEGRAZIONE ISTANZA" per acquisire copia documentale dei titoli edilizi e attestazioni richieste (cfr. ALLEGATO XXVII).

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

Intanto vista l'imminente scadenza del termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale di stima e l'impossibilità di reperire la documentazione necessaria lo scrivente CTU procedeva a depositare telematicamente "istanza di Proroga" all'I.II.mo G.E (cfr. Allegato XXVIII).

Pertanto, visto che la pratica edilizia (n.52/90 datata 08.03.1990) è risultata essere insussistente, cioè non è più disponibile e/o non è stata rinvenuta alcuna copia presso l'archivio comunale, così come comunicato anche all'I.II.mo G.E. nella istanza di proroga depositata (cfr. Allegato XXVIII), lo scrivente restava in attesa di formale riscontro alle richieste inoltrate dei titoli abilitativi presentati su immobile pignorato, in assenza dei quali lo scrivente si è visto impossibilitato a sviluppare le dovute verifica di conformità dell'immobile pignorato che deve essere condotto dal confronto dei grafici allegati alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi e quanto riportato in catasto fabbricati.

Non avendo ricevuto alcun riscontro dal competente settore comunale nei giorni successivi, su quanto ripetutamente richiesto, nel mese di gennaio lo scrivente è ritornato fisicamente presso gli uffici comunali per sollecitare un riscontro. In particolare nelle giornate del 13-19 gennaio si è ritornati e si è interloquito anche con il Dirigente comunale Arch. [REDACTED] del Servizio Condono Edilizio, urbanistica e lavori pubblici del comune di Melito di Napoli che, sentito telefonicamente anche il Geom. [REDACTED], confermava e rassicurava lo scrivente CTU circa la presa in carico delle istanze e della urgenza rappresentata dallo scrivente per il completamento e deposito della perizia di stima, rimandando alla settimana successiva per il ritiro di quanto richiesto.

Purtroppo ritornato il giorno 27 gennaio non si è avuto alcun riscontro e/o significativa avanzamento sulla esistenza o meno dei titoli edilizi e di tutto quanto richiesto.

In particolare dallo studio dell'Atto Notarile della Dott.ssa Alessandra Del Balzo del 28.07.1994 Rep. 87083 (Allegato XXXIV) lo scrivente esperto ha individuato il punto che ha indotto alla trascrizione erronea nell'atto notarile di compravendita del Notaio Pelosi del 17.12.2010 Rep. N. 50938 Racc. N. 20093 (Allegato XI) nel quale è indicato impropriamente che "...omissis...la società "ROVER S.r.l. acquistò l'appezzamento di terreno sito in Melito di Napoli, identificato in catasto terreni al foglio 2, p.la 622, are 5,40 e p.la 978, are 1,20, sul quale la detta società, in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Melito di Napoli il 14.02.1990 n.95/90, costruì un fabbricato in cemento armato, costituito da quattro solai in latero -cemento, poggiati ognuno di detti su ventisette pilastri, sempre in cemento armato, con accesso da Via Lavinaio, ora via Virgilio, n.12;===== infatti l'atto notarile del Notaio Del Balzo riguarda la compravendita di n.2 cespiti immobiliari nel comune di Melito di Napoli tra le Società ROVER S.r.l. (parte venditrice) e GRACO Costruzioni Edili S.r.l. (parte acquirente) e all'art. 4 di tale atto di compravendita (Allegato XXXIV) è riportato che "...omissis...che il cespote immobiliare oggetto della vendita di cui all'articolo 1 è stato realizzato in forza di regolare licenza edilizia, rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 14.02.1990 n. 95/90 .....omissis.....mentre il cespote immobiliare oggetto della vendita di cui all'articolo 2 è stato realizzato in forza di regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data

21.02.1991 n. 197/90....omissis..." pertanto il Notaio Dott. Prof. Francesco Paolo Pelosi ha trascritto erroneamente gli estremi della licenza edilizia rilasciata per il cespote di cui all'articolo 1 anziché all'articolo 2 che è oggetto della compravendita in Via Virgilio (ex Via Lavinaio), mentre sono correttamente riportati i titoli edilizi successivi e cioè Permesso di Costruire in sanatoria n.35/2010 del 02.07.2010 (Allegato XXXI) e Denuncia di Inizio Attività prot. N. 17514 del 04.08.2010 (Allegato XXXII).

Quindi, a valle delle numerose missive inviate a mezzo PEC/protocollate a mano presso gli uffici comunali, nonché dopo le numerose telefonate e accessi avvenuti in ultimo nelle giornate del 21, 22 e 23 nel mese di Dicembre (2021) e nei giorni del 13, 19 e 27 del mese di gennaio e nelle giornate del 3 e 10 febbraio 2022, finalmente in data 10 febbraio lo scrivente CTU recatosi per l'ennesima volta presso l'ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli riusciva finalmente ad acquisire i titoli edilizi (ricostruiti) rilasciati/presenti al Comune riferiti al bene oggetto del presente procedimento e cioè:

ID	ESTREMI TITOLO EDILIZIO	COMUNE	DATA	ALLEGATO
A	CONCESSIONE EDILIZIA N.197/90	MELITO DI NAPOLI	21/02/1991	XXX
B	PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 35/2010	MELITO DI NAPOLI	02/07/2010	XXXI
C	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' PROT. 17514	MELITO DI NAPOLI	04/08/2010	XXXII

Per gli stessi titoli si recuperavano le pratiche di cui lo scrivente ha provveduto a scansionare/fotografare singolarmente le istanze, relazioni e/o grafici in esse contenute.

#### 9.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI.

Dall'esame delle informazioni rinvenute, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto appurare che: -

- i) La zona sede del fabbricato in cui è presente il Box oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Urbanistica del Comune detta "Zona C di espansione" di cui all'art. 3 delle Norme di Attuazione (N.d.A) del P.R.G. Comunale vigente adottato con deliberazione commissariale n.1 del 4.5.85 (cfr. ALLEGATO XX).
- ii) Il box sito al piano terra, catastalmente identificato al Foglio 3 - Particella 1215 - Sub 24, è situato al piano terra di un fabbricato edificato con "Concessione Edilizia n.197/90 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli il 21/02/1991" così come dallo scrivente ampiamente argomentato nei paragrafi precedenti si è individuata (contrariamente a quanto riportato nell'atto di compravendita a firma del notaio Dott. Prof. Francesco Paolo PELOSI) nel registro delle Pratiche edilizie del Comune di Melito di Napoli (cfr. Allegato XXX) in favore della "Rover S.r.l.", per la realizzazione di un "complesso residenziale", sulla Via Lavinaio (oggi Via Virgilio); le unità al piano terra sono state realizzate in difformità dalla "GRA.CO. COSTRUZIONI EDILI S.r.l." tre locali ad uso commerciale, individuati in catasto con le p.lla 1215 e sub 14, 15 e 16, per la cui realizzazione sono state oggetto di sanatoria (ai sensi della Legge 724/94) con istanza

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

prot. N. 4131 del 01.03.1995 è stato rilasciato "Permesso di Costruire in sanatoria n.35/2010 il 02.07.2010" dal settore Urbanistica del Comune di Melito di Napoli (Allegato XXXI), ed infine per la trasformazione (frazionamento e cambio di destinazione d'uso) dei n.3 locali ad uso commerciale (foglio 3 p.la p.la 1215 e sub 14, 15 e 16 - categoria catastale C/1) a n. 6 locali da destinarsi a box-auto (foglio 3 p.la p.la 1215 e sub 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 categoria catastale C/6) con Denuncia Inizio Attività Prot. N. 17514 del 04.08.2010 (Allegato XXXII).

Per quanto attiene alla conformità dello stato dei luoghi ai titoli Edilizi rinvenuti è opportuno rappresentare che dal confronto tra lo stato reale dei luoghi accertato a seguito degli accessi esperiti (Allegato XVIII), la situazione riportata nella corrispondente planimetria catastale (Allegato XIII), i grafici allegati alla "Permesso di Costruire in Sanatoria n. 35/2010 del 02.07.2010" (Allegato XXXI) e la "Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 17514 del 04.08.2010" (Allegato XXXII), il sottoscritto Esperto Stimatore ha riscontrato che l'immobile oggetto di pignoramento non presenta difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

## 10. QUESITO N.7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Come risulta dai verbali di accesso (ALLEGATO IV), effettuati dal custode giudiziario congiuntamente al sottoscritto Esperto il 29/07/2021 e 04.11.2021 presso i luoghi oggetto di pignoramento in Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12, è stato appurato che il BOX posto al piano terra risulta libero, non utilizzato dal proprietario, ne locato, ne condotto da terzi.

## 11. QUESITO N.8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, attraverso la valutazione sia della certificazione notarile (cfr. capitolo 3 e Allegato VII) redatta ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c., acquisita tramite portale telematico PCT, sia dalla valutazione delle ispezioni catastali e ipotecarie acquisiti presso i pubblici registri, gli eventuali oneri e vincoli sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Di seguito se ne descrive la verifica sviluppata.

### 1.1. SEZIONE A – *Oneri e Vincoli a carico dell'acquirente.*

Il sottoscritto, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha verificato l'esistenza o meno di *oneri e vincoli a carico dell'acquirente* gravanti sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Di seguito è stato sintetizzato il riscontro della verifica effettuata dal sottoscritto.

- i) Non sono stati rinvenuti procedimenti giudiziari di contenzioso civile o domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato, fatta eccezione, ovviamente, del pignoramento effettuato da IFIS NPL SpA, notificato con atto di pregetto in data 07.08.2019;
- ii) Il comune di Melito di Napoli, nonostante i numerosi solleciti e istanze presentate dal sottoscritto C.t.u., non ha rappresentato l'esistenza sul bene in oggetto l'esistenza di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

- iii) Non sono stati rinvenuti convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sul bene pignorato.
- iv) Non sono stati rinvenuti pesi, servitù o vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dall'art. 1117 del codice civile in materia di disciplina delle parti comuni, tale asserzione non ha trovato conferma per la mancanza di un amministratore condominiale formalmente costituito da parte dei condomini del fabbricato di cui il box fa parte.
- v) Il comune di Melito di Napoli, nonostante i numerosi solleciti e istanze presentate dal sottoscritto ctu, non ha rappresentato l'esistenza sul bene in oggetto di vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico, architettonico e archeologico.
- vi) Non sono state rilevate l'esistenza di altre procedure esecutive, dall'ISPEZIONE IPOTECARIA

### **1.2. SEZIONE B – Oneri e Vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Il sottoscritto, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha appurato l'inesistenza di altre formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento oltre a quelle già indicate nella certificazione notarile (ex art. 567 c.p.c.) a firma del Notaio in Napoli dott.ssa Maria Landolfo (ALLEGATO VII). Infatti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate, presente in atti del fascicolo telematico, nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 (ALLEGATO X), aggiornate alla data del 18/02/2020, è emerso che risultano iscritte ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in esame. Di seguito è stato sintetizzato il riscontro della verifica effettuata.

#### **i) Iscrizioni ipotecarie:**

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 14/12/2018 ai nn. 55918/8005 emesso dal Tribunale di Napoli il 09/10/2016 per EURO 12.778,04 a garanzia di EURO 12.092,54 contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] a favore BANCA IFIS SpA con sede in VENEZIA gravante sull'immobile in oggetto;

#### **ii) Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/02/2020 ai nn.6820/5195 emesso dal Tribunale di Aversa e notificato il 19/11/2019 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] a favore IFIS NPL SPA con sede in VENEZIA gravante sull'immobile in oggetto.

#### **iii) Difformità urbanistiche:**

- Nessuna.

#### **iv) Difformità catastali:**

- Nessuna.

### **12. QUESITO N.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.**

Il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare se il bene oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale ha effettuato una ricerca sull'esistenza di diritti demaniali riconducibili allo

Stato, sull'immobile in esame. Tale ricerca ha condotto all'informativa da parte dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Campania, che a seguito del *"riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni ai sensi del D. Lgs n.33 del 14/03/2013"*, ha provveduto alla pubblicazione sul proprio portale telematico (open demanio) di tutti i beni di proprietà dello Stato e la loro posizione sul territorio.

Quindi, sulla base di quanto detto in precedenza il sottoscritto ha appurato attraverso il portale <https://dati.agenziademanio.it>, l'insussistenza di diritti demaniali sul bene in esame, poiché il fabbricato sede dell'immobile oggetto di pignoramento non risulta nella banca dati degli immobili riconducibili allo Stato (cfr. Allegato XXVI).

### **13. QUESITO N.10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

### **14. QUESITO N.11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, non è dotato di alcun condominio costituto, né sono state redatte le tabelle millesimali per la gestione delle parti comuni. Infatti, le spese di gestione delle parti comuni sono ripartite bonariamente tra i singoli proprietari e non sono quantificabili a priori. Infine non sono risultati presenti procedimenti in corso né spese arretrate attribuite alle parti comuni dell'edificio, almeno per quanto appreso nel corso dei vari accessi dalle testimonianze dei condomini presenti.

### **15. QUESITO N.12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

Al fine di ricercare il valore di mercato degli immobili in oggetto è risultata necessaria la conduzione di un'analisi del mercato immobiliare locale finalizzata alla valutazione delle potenzialità economiche/commerciali dei beni. Inoltre è risultato necessario anche il reperimento di contratti ufficiali di compravendita, ove possibile, recenti e relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Per tale ragione è stata condotta dal sottoscritto Esperto un'accurata indagine presso diverse agenzie immobiliari operanti sul territorio d'interesse (ALLEGATO XXXVI). Tuttavia, non è stato possibile reperire atti notarili ufficiali di compravendita di immobili situati in una zona che fosse quanto più omogenea possibile a quella in cui ha sede il fabbricato oggetto di pignoramento. Di seguito, sono state invece esplicitate tutte le indagini di mercato effettuate in base al sito di interesse ed in base alla tipologia dell'immobile ricercato.

Dalle indagini, il sottoscritto Esperto ha appurato che il mercato locale delle compravendite, con riferimento agli immobili simili a quelli in oggetto, sta risentendo della situazione di crisi del settore. I dati relativi ai prezzi di mercato degli immobili comparati, rispetto al caso in esame, sono stati desunti dalle offerte di vendita del mercato immobiliare di zona ed i "valori

delle offerte trovate" sono stati deprezzati di una quantità pari a circa il 5%, a seconda se le Offerte stesse risultavano o meno allineate tra loro e per tener conto, inoltre, dell'incontro finale tra Domanda ed Offerta, al fine di ricavare il prezzo finale, che rappresenta nella sostanza il vero Valore di Mercato.

Si vuol precisare che il parametro quantitativo principale utilizzato è stato "la Superficie equivalente commerciale".

### **15.1 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI.**

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gli immobili siti nel Comune di Melito di Napoli (NA) presso la Via Virgilio (già Via Lavinaio), civico n.12, ricadono all'interno della Zona OMI D3 detta "Fascia OMI D3 Periferica/Periferia Est".

- Il valore di mercato espresso dall'OMI per il 2° semestre 2020 per i Box, in normale stato conservativo, oscilla tra i 530,00 e i 800,00 €/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 2,00 ed i 3,00 Euro/mq lordo x mese.

È stata allegata alla presente la sintesi delle fasce OMI di riferimento, relativa al secondo semestre del 2020 (ALLEGATO XXIV).

### **15.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE IN MELITO DI NAPOLI (NA).**

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato un'attenta analisi di mercato delle offerte e delle compravendite, relativamente ad abitazioni con destinazione residenziale simili a quella in oggetto che ricadono pressoché nella fascia semicentrale a ridosso del centro storico in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa.

#### **15.2.1 DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI MELITO DI NAPOLI, UTILI PER IL CONFRONTO CON L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

Di seguito si elencano le caratteristiche ed i valori d'offerta/compravendita del mercato immobiliare presente sul territorio in oggetto, con riferimento all'anno 2020/2021, relativamente a Box con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di pignoramento posto in Via Virgilio, oggi civico n.12, Melito di Napoli (NA), ricavati dai registri delle agenzie immobiliari presenti nella zona di interesse.



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
ID VALORI (2020 - 2021)	BOX AUTO / GARAGE in Melto di Napoli (NA) Foglio: 3 - Particella: 1215 - Sub.: 24	Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx
DATI GENERALI	FONTE DATI	Offerta / Vendita	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	-
		Agenzia / Notaio	Agenzia a BAKEKA. IT - Immobiliare. it	Agenzia Idealista. t - Immobiliare. t	Agenzia Idealista. it - Immobiliare. it	Agenzia Idealista. it - Immobiliare. it	Agenzia Idealista. it - Immobiliare. it	Agenzia Mi levanti. it	Agenzia Subito. it	Agenzia Subito. it	Agenzia Trovacasa. net	Agenzia Trovacasa. net	-
	Ubicazione Immobile	Via	Testo	Circumvallaz. Esterna	Via Lavinia	Via Roma	Corso Europa	Corso Europa	Via San Vito	zona Centrale	Via Umbria - Via Fratelli Cervi	Via Fratelli Cervi	VIA VIRGILIO n. 12, piano: T - interno: E
	Consistenza utile omogenea commerciale	Superficie Netta capteabile equivalente	mq	20	30	54	25	30	20	54	50	26	39
		Superficie linda equivalente Commerciale	mq	24	36	60	28	34	23	60	60	30	42
	Valore	PREZZO	€	25.000	49.000	50.000	30.000	30.000	25.000	50.000	50.000	15.000	37.000
		Prezzo di Sconto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	23.750	46.550	47.500	28.500	28.500	23.750	47.500	47.500	14.250	35.150
		Prezzo netto unitario	€/mq	1.188	1.552	880	1.140	950	1.188	880	950	548	901
	Zona OMNI (I semestre 2018)	Prezzo Lordo unitario	€/mq	990	1.293	792	1.018	838	1.033	792	792	475	837
		Fascia OMNI per Box e Garage in zona residenziale	Sigla	D2	D3	C2	B2	C2	B2	D2	D2	C2	D3
		min Lordo	€/mq	540	530	590	630	630	590	630	540	540	590
	Edificio	Max Lordo	€/mq	830	800	890	960	960	890	960	830	830	890
		Localizzazione di dettaglio	Testo	N	R	N	R	R	D	R	D	D	N
		Stato di Conservazione	Testo	M	O	N	N	M	N	N	M	N	N
	Unità immobiliare e BOX / GARAGE	Vicinanza ad X	Testo	V	V	M	M	M	L	M	L	M	-
		Spazi di manovra	Grandi o Piccoli o Assenti	Testo	G	G	P	P	G	P	G	P	G
		Live lo del Piano: Int - S1 - PT - P1/con_rampa ...	N°	PT	PT	S1	S1	PT	Int	PT	P1	PT	S1
		Ascensore per risalire	SI / NO	Testo	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	SI
		Localizzazione - Qualità dell'ambiente circostante	Scadente - Medioocre - Normale - Ottimo	Testo	M	B	B	O	O	M	B	M	M
		Percorso privato per raggiungere i Box	ASSENTE o PercorsoAssegnato o Comune	Testo	CO	PA	CO	PA	CO	PA	PA	CO	CO
		Spazi esterni annessi	SI / NO	Testo	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
		Epoca costruttiva	Nel decennio	Testo	ANNI 80/90	ANNI 70/80	ANNI 60/70	ANNI 80/90	ANNI 80/90	ANNI 70/80	ANNI 90	ANNI 90	ANNI 2000
		Vano unico catastale ?	N°	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1
		Appetibilità parcheggio in base a la zona	1 Ottima - 2 Buona - 3 Medioocre - 4 Scarsa	Testo	S	B	O	O	M	O	S	S	B
	Stato di manutenzione degli impianti	Accessori indiretti esclusivi	SI / NO	Testo	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
		Ariosity e salubrità degli spazi	Scadente - Medioocre - Buona - Ottima	Testo	M	B	M	M	B	M	M	S	B
		In Condominio	SI / NO	Testo	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI
		Stato di manutenzione degli impianti	Scadente - Medioocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	B	N	M	B	N	N	M	N	M
		Stato Edificio Manutenitivo	Scadente - Medioocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	M	B	N	N	N	M	M	N	M

Tabella Immobili

### 15.3 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

Il valore di mercato ricercato dal sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver effettuato un'attenta attività di *“due diligence”*, è stato quello legato allo scopo della stima della presente perizia. I procedimenti che possono essere usati si distinguono in *DIRETTI* o *SINTETICI* ed *INDIRETTI* o *ANALITICI*. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato sia un procedimento *diretto* (con l'approccio di mercato basato sulla comparazione ordinaria con beni immobili simili e di valore noto), sia un procedimento *indiretto* (utilizzando l'approccio finanziario basato sulla capitalizzazione del reddito).

- Per la Stima Diretta si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Internazionali.

Visto il campione di dati disponibile, omogeneo al segmento di mercato di riferimento, si è determinato il valore unitario degli immobili in oggetto mediante il procedimento

denominato Market Comparison Approach (M.C.A.). Esso è un procedimento diretto, comparativo, pluriparametrico ed è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno associato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato, sia questa quantitativa o qualitativa. Più semplicemente l'immobile oggetto di stima (subject o Oggetto di stima) e gli immobili presi in comparazione (comparables o beni Comparati) sono stati confrontati in base alle caratteristiche più apprezzate dal mercato, quantificando i cosiddetti prezzi marginali. I prezzi che sono stati considerati provengono da fonti costituite da contratti oppure da offerte e proposte di vendita e sono stati utilizzati nel procedimento estimativo come "pseudo-prezzi". Le caratteristiche riguardanti sia l'immobile in esame che quelli di raffronto sono state: quantitative, qualitative ordinabili e qualitative non ordinabili. L'entità con cui una caratteristica è stata presa di riferimento nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è stata considerata (nel caso di caratteristica qualitativa), ha determinato l'entità dei prezzi componenti. Questo perché essi sono stati associati alla quantità della corrispondente caratteristica, tramite il cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo ha espresso, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. Nella prassi estimativa i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative vengono determinati attraverso i cosiddetti rapporti mercantili. Con tale termine si intendono i rapporti tra i prezzi unitari relativi alle caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. Tutti i coefficienti di ragguaglio tra superfici di uso diverso, che esprimono in realtà rapporti tra prezzi unitari diversi, sono rapporti mercantili che rappresentano prezzi marginali. Nel caso, invece, di alcune caratteristiche qualitative, come ad esempio lo stato manutentivo, è possibile procedere alla determinazione del relativo prezzo marginale mediante una valutazione dei costi complessivi da sostenere per raggiungere un diverso stato manutentivo. Nella prassi operativa, per la maggior parte di tali caratteristiche, si procede alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile Oggetto di stima (subject) e gli immobili di confronto Comparati (comparables). In definitiva (ai fini della comparazione per la determinazione del valore economico ricercato) l'immobile in Oggetto, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, è stato confrontato con un campione omogeneo (o reso tale mediante le operazioni di allineamento) costituito da beni Comparati, dei quali si conoscevano i prezzi, l'epoca di compravendita/offerta e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile Oggetto di stima. Nel caso specifico, per la determinazione dei valori di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche, in quanto

le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo, per lo scopo, il valore finale ricercato:

- ubicazione (zona OMI – microzona catastale);
- epoca del dato (semestre di riferimento OMI);
- localizzazione di dettaglio (all'interno della zona OMI);
- stato conservativo del fabbricato;
- consistenza commerciale linda;
- livello di piano;
- orientamento dell'affaccio prevalente;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare;
- soleggiamento, ariosità e panoramicità;
- ecc ...

Le disomogeneità dei dati analizzati sono state superate dalle operazioni di allineamento, effettuate nella tabella detta di "ammissibilità" con la quale si è verificata la possibilità, o meno, di utilizzare i beni Comparati nel procedimento di valutazione. Quindi, affinché tutti i valori di mercato ricercati potessero essere definiti, dal sottoscritto Esperto Stimatore, come quei valori di mercato che con maggior probabilità si formerebbero in una libera compravendita ed in un approccio di tipo commerciale è stato necessario provvedere all'adeguamento dei prezzi disponibili dei beni Comparati, ricavati dall'analisi di mercato effettuata, al fine di eliminare le ordinarie differenze che essi riscontravano con i beni Oggetto di stima. Questo perché non è stato ovviamente possibile individuare dei beni comparabili perfettamente identici a quelli in oggetto. Il procedimento è stato sintetizzato nelle tabelle di seguito riportate. *Nel caso specifico sono state selezionate n. 10 unità immobiliari destinate a civile abitazione*, ubicate pressoché della zona dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) e comparabili all'unità oggetto di pignoramento. Ognuna di esse è stata oggetto di recente offerta/compravendita. Acquisite tutte le informazioni utili, su ognuno degli immobili comparati sopra indicati (Tabelle d'indagine immobili), il sottoscritto ha analizzato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, proprie di tutti gli immobili comparati. Pertanto, sono state riportate di seguito le tabelle contenenti le schede riepilogative delle caratteristiche degli immobili in comparazione ed è stato elaborato, dal sottoscritto, un Test di ammissibilità (Tabella test di Ammissibilità dei Comparati) per aver riscontrato una diversa localizzazione OMI di uno o più beni Comparati. Successivamente, nella Tabella dei dati, le caratteristiche più apprezzate dal mercato sono state trasformate in punteggi e quantità sia per i beni Comparati che per il singolo bene Oggetto di stima (Tabella dati e punteggi). Per questi ultimi si sono stimati inoltre i prezzi marginali, intesi come l'apprezzamento economico che il mercato immobiliare attribuisce alle diverse caratteristiche differenziali (Tabella dei Prezzi Marginali). Infine, si è provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità (Tabella di Valutazione), attraverso le seguenti operazioni:

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

- a) stima, attraverso la somma dei “prezzi marginali” dei più probabili valori di mercato degli immobili in comparazione, opportunamente “corretti” in base alle loro caratteristiche rese omogenee a quelle dell’immobile oggetto di stima;
- b) calcolo del più probabile valore di mercato unitario medio corretto (P. medio), dato dalla media aritmetica dei prezzi unitari corretti di cui al punto a.;
- c) calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dei Comparati rispetto a quello medio di cui sopra;
- d) eliminazione dei Comparati che presentavano un prezzo medio unitario corretto che si discostava di una percentuale superiore a circa il 15% da quello medio, ritenendo tale alea sufficientemente indicativa in relazione alla quantità dei campioni selezionati.
- Per la Stima Indiretta si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Interazionali di capitalizzazione del reddito denominato Income Capitalization Approach. Esso è un procedimento indiretto, che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo netto per un saggio di capitalizzazione (r).

### 15.3.1 STIMA DIRETTA M.C.A. DELL’IMMOBILE PIGNORATO

Al fine di giungere ad una stima quanto più congrua possibile del valore di mercato relativo all’immobile oggetto di pignoramento posto in Via Virgilio, n.12 in Melito di Napoli (NA), lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato un’analisi M.C.A. sul singolo subalterno, partendo dalla Tabella Immobili (cfr. paragrafo 15.2.1).

	CARATTERISTICHE		Unità di misura	BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
	Denominazione			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx
DATI	Ubicazione	Via	Testo	Circumvaliaz. Esteria	Via Lavina o	Via Roma	Corso Europa	Corso Europa	Va San V to	zona Centrale	Via Umbria - Via Fratelli Cervi	Via Fratelli Cervi	Via Giulio Cesare	VIA VIRGILIO n. 12, piano: T - interno: E
	Consistenza	Superficie Lorda	mq	24	36	60	28	34	23	60	60	30	42	21
	Valore	Prezzo di Sconto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	23.750	46.550	47.500	28.500	28.500	23.750	47.500	47.500	14.250	35.150	Y [€]
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	990	1.293	792	1.018	838	1.033	792	792	475	837	Z [€/mq]
	Zona OMII (I semestre 2018)	Fascia	Sigla	D2	D3	C2	B2	B2	C2	B2	D2	D2	C2	D3
		min Lordo	€/mq	540	530	590	630	630	590	630	540	540	590	530
		Max Lordo	€/mq	830	800	890	960	960	890	960	830	830	890	800
		Valore medio OMII Lordo	€/mq	685	665	740	795	795	740	795	685	685	740	665
	Ki	VOMI med X / VOMI med Comparati	€/mq	0.971	1.000	0.899	0.836	0.836	0.899	0.836	0.971	0.971	0.899	1
TEST DI AMMISSIBILITÀ	Prezzo unitario corretto	$P'_{ci} = Ki \times p_{ci}$	€/mq	961	1293	711	851	701	928	662	769	461	752	Z [€/mq]
	TEST	Vx OMII min	€/mq											
		Vx OMII Max	€/mq											
		Scostamento Inf. OMII medio X - V OMII min	€/mq											
		Scostamento Sup. V OMII Max - V OMII medio X	€/mq											
	A	VOMI min - Scost. Inf.	€/mq											
	B	VOMI Max + Scost. Sup.	€/mq											
	Dato ammissibile [SI / NO]	Range [ A ; B ]	Testo	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
	VALORE AMMISSIBILE	Prezzo Corretto	€	-	-	42.686	23.840	23.840	21.343	39.733	46.113	13.834	31.588	
	VALORE UNITARIO AMMISSIBILE	Prezzo netto unitario Corretto Ammissibile	€/mq	-	-	711,4	851,4	701,2	928,0	662,2	768,6	461,1	752,1	

Tabella test di Ammissibilità dei Comparati

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

CARATTERISTICHE			PUNTEGGIO E QUANTITA' DEGLI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO	
Ambito	Denominazione	Unità di misura / PUNTEGGIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx	
BOX (U.I.)	Consistenza netta	Superficie utile netta	mq	20	30	54	25	30	20	54	50	26	39	<b>18</b>
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0											0
		Normale	1	1	2	1	2	2	0	2	0	0	1	1
		Ricercata	2											
	Conservazione e Stato Manutentivo	Scadente	0											2
		Mediocre	1											
		Normale	2											
		Ottimo	3											
	Spazi di manovra	Assenti	0											
		Piccoli	1	2	2	1	1	2	1	2	2	1	2	1
		Grandi	2											
	Livello del Piano	SI / NO	1 / 0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1
		Interrato	0											
		Seminterrato	1											
		PT / PR	4	4	4	3	3	4	0	4	2	4	3	4
		P1 con rampa	2											
	Localizzazione - Qualità dell'ambiente circostante	P2 con rampa	1											
		Scadente	0											
		Mediocre	1	1	2	2	3	3	1	2	2	1	1	0
		Buona	2											
		Ottima	3											
	Stato Edificio Manutentivo	Scadente e da ristrutturare	0											
		Mediocre	1											
		Normale	1,5	1	2	1,5	1,5	1,5	1	1	1,5	1	1	1
		Buono	2											
	Percorso privato per raggiungere i Box	Ottimo di lusso	3											
		Assenti	0	1	2	1	2	2	1	2	2	1	1	1
		Percorso Assegnato	2											
	Appetibilità parcheggio in base alla zona	Comune	1											
		SI / NO	1 / 0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
		Scarsa	0											
		Mediocre	1	0	2	3	3	3	1	3	0	0	2	2
	Accessori indiretti esclusivi	Buona	2											
		Ottima	3											
		SI / NO	1 / 0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente	0											
		Mediocre	1	1	2	1	1	2	1	2	1	0	2	1
		Buona	2											
		Ottima	3											
	Stato di manutenzione degli impianti	Scadente	0											
		Mediocre	1											
		Normale	1,5	2	1,5	1	2	1,5	1,5	1	1,5	1	1,5	0
		Buono	2											
	Appartenente a Condominio / Privato	Ottimo di pregio	3											
		SI / NO	0 / 1	0	1	0	1	1	0	0	0	1	0	0

Tabella dati e punteggi

CARATTERISTICHE			PM - Prezzo Marginale degli immobili comparati											
AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura risultato	K1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Edificio	Conservazione e Stato Manutentivo	K1 x Sup.Oggetto L	€	150	-	-	3150,0	3150,0	3150,0	3150,0	3150,0	3150,0	3150,0	3150,0
Unità immobiliare	Spazi di manovra	K2 x Pc i	€	4%	-	-	1707,4	953,6	953,6	853,7	1589,3	1844,5	553,4	1263,5
	Consistenza netta	K3 x Pmin	€/mq	1	-	-	461,1	461,1	461,1	461,1	461,1	461,1	461,1	461,1
	Livello del Piano	K4 x Pc i	€	0,02	-	-	853,7	476,8	476,8	426,9	794,7	922,3	276,7	631,8
	Localizzazione - Qualità dell'ambiente circostante	K5 x Pc i	€	0,03	-	-	1280,6	715,2	715,2	640,3	1192,0	1383,4	415,0	947,6
	Stato Edificio Manutentivo	K6 x Sup.Oggetto N	€	100	-	-	1800,0	1800,0	1800,0	1800,0	1800,0	1800,0	1800,0	1800,0
	Percorso privato per raggiungere i Box	K7 x Pc i	€	0,02	-	-	853,7	476,8	476,8	426,9	794,7	922,3	276,7	631,8
	Spazi esterni annessi	K8 x Pc i	€	0,01	-	-	426,9	238,4	238,4	213,4	397,3	461,1	138,3	315,9
	Appetibilità parcheggio in base alla zona	K9 x Pc i	€	0,05	-	-	2134,3	1192,0	1192,0	1067,1	1986,6	2305,7	691,7	1579,4
	Ariosità e salubrità degli spazi	K10 x Pc i	€	0,01	-	-	426,9	238,4	238,4	213,4	397,3	461,1	138,3	315,9
	Stato di manutenzione degli impianti	K11 x Sup.Oggetto N	€	180	-	-	3240,0	3240,0	3240,0	3240,0	3240,0	3240,0	3240,0	3240,0
Note														u.m. K1
K1 x Sup.Oggetto L														150 €/mq
K2 x Pc														4%
K3 x Pmin														1 -
K4 x Pc														2%
K5 x Pc														3%
K6 x Sup.Oggetto N														100 €/mq
K7 x Pc														2%
K8 x Pc														1%
K9 x Pc														5%
K10 x Pc														1%
K11 x Sup.Oggetto N														180 €/mq

Tabella dei Prezzi Marginali

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO Xx
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Edificio	Conservazione e Stato Manutentivo	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-	-	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	0,0	0,0	3150,0	0,0	0,0	0,0	3150,0	0,0	
Unità immobiliare	Spazi di manovra	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	0,0	0,0	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1844,5	0,0	0,0	
	Consistenza netta	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	mq	-	-	-36,0	-7,0	-12,0	-2,0	-36,0	-32,0	-8,0	-21,0	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	-16600,7	-3227,9	-5533,6	-922,3	-16600,7	-14756,2	-3689,1	-9683,8	
	Livello del Piano	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-	-	1,0	1,0	0,0	4,0	0,0	2,0	0,0	1,0	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	853,7	476,8	0,0	1707,4	0,0	1844,5	0,0	631,8	
	Localizzazione - Qua l'à dell'ambiente circostante	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-	-	-2,0	-3,0	-3,0	-1,0	-2,0	-2,0	-1,0	-1,0	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	-2561,1	-2145,6	-2145,6	-640,3	-2384,0	-2766,8	-415,0	-947,6	
	Stato Edilizio Manutentivo	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-	-	-0,5	-0,5	-0,5	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	-900,0	-900,0	-900,0	0,0	0,0	-900,0	0,0	0,0	
	Stato di manutenzione degli Impianti	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-	-	-1,0	-2,0	-1,5	-1,5	-1,0	-1,5	-1,0	-1,5	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	-3240,0	-6480,0	-4860,0	-4860,0	-3240,0	-4860,0	-3240,0	-4860,0	
	Percorso privato per raggiungere il Box	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-	-	0,0	-1,0	-1,0	0,0	-1,0	-1,0	0,0	0,0	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	-476,8	-476,8	0,0	-794,7	-922,3	0,0	0,0	0,0	
	Spazi esterni annessi	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	426,9	238,4	238,4	213,4	397,3	461,1	138,3	315,9	
	Appetibilità parcheggio in base alla zona	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-	-	-1,0	-1,0	-1,0	1,0	-1,0	2,0	2,0	0,0	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	-2134,3	-1192,0	-1192,0	1067,1	-1986,6	4611,3	1383,4	0,0	
	Ariosity e salubrità degli spazi	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-	-	0,0	0,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	-1,0	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	0,0	0,0	-238,4	0,0	-397,3	0,0	138,3	-315,9	
SINTESI VALUTATIVA	$\Sigma \Delta P_i$ sommatoria delle correzioni di prezzo		€	-	-	-24.155,6	-13.707,1	-11.957,9	-3.434,5	-25.006,0	-19.132,8	-2.534,0	-14.859,6	PREZZO MEDIO UNITARIO LORDO ammesso
	Pc PREZZO CORRETTO INIZIALE		€	-	-	42.685,8	23.839,6	23.839,6	21.342,9	39.732,7	46.113,1	13.833,9	31.587,5	
	$P'c = P_c + \Sigma \Delta P_i$ PREZZO CORRETTO FINALE		€	-	-	18.530,2	10.132,6	11.881,7	17.908,4	14.726,7	26.980,3	11.299,9	16.727,9	
	$p'c = P'c / S_o$ prezzo unitario corretto finale		€/mq	-	-	1.029,5	562,9	660,1	994,9	818,2	1.498,9	627,8	929,3	
	$\Delta \%$ scostamento percentuale		%	-	-	13,5%	-58,1%	-34,9%	10,5%	-8,8%	40,6%	-41,8%	4,2%	da reggere
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITÀ +/- 15%				TESTO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI
PREZZO UNITARIO LORDO CORRETTO AMMISSIBILE (scartando i NO)				€/mq	-	-	1.029,5	-	-	994,9	818,2	-	-	929,3
valore medio unitario lordo finale ragguagliato e corretto										943,0				Xx
VALORE FINALE comprensivo di pertinenze e spazi di uso esclusivo										19.802,2				
valore finale unitario netto e corretto				€ / mq						1.100,1				

Note

$\Delta K$	Differenza dei punteggi o delle quantità rispetto al caso in Oggetto
S	Valore o Punteggio del caso in Oggetto
Ci	Valore o Punteggio del Comparato I
$\Delta P$	Correzione del prezzo
PM	Prezzo Marginale

### Tabella di Valutazione

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte e del procedimento adottato nella presente perizia di stima ed alla fine delle valutazioni matematiche che hanno tenuto conto anche della svalutazione immobiliare degli ultimi anni è stato individuato, per l'immobile in parola e con riferimento temporale al 2° semestre del 2020, un valore unitario di mercato pari ad €/mq lordo 943,00. Quindi, in base alla consistenza commerciale linda (21,00 mq) si è determinato il valore complessivo del bene immobiliare oggetto di pignoramento, posto in Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12, ed è risultato pari, in cifra tonda, ad **€ 19'803,00 (diconsi euro diciannovemilaottocentotre/00)**.

#### 15.3.2 STIMA DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO

Poiché i dati di mercato reperiti nella zona di interesse, relativi agli immobili simili a quelli in oggetto, non hanno mostrato una grande numerosità, il sottoscritto ha ritenuto opportuno calcolare il valore ricercato anche con un metodo indiretto. Anche per la Stima Indiretta si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Internazionali. Considerando una media ponderata dei canoni locativi relativi ad immobili simili a quello oggetto di stima (ALLEGATO XXXVII) è stato impiegato il metodo della capitalizzazione del reddito. La scelta del sottoscritto Esperto ha permesso anche il confronto tra i due procedimenti estimativi.

## Il Procedimento analitico indiretto

Il metodo della capitalizzazione ha consentito di determinare il valore del bene come accumulazione finale dei redditi che lo stesso bene ha prodotto e/o che potrà produrre nella sua vita utile, ipotizzata molto lunga. Detta accumulazione è stata attualizzata ad un tasso detto di capitalizzazione, secondo la semplice formula:

$$V = R/r$$

Dove:

**V** è il valore di mercato determinato;

**R** è il canone di locazione che si valuta;

**r** il saggio di capitalizzazione.

In particolare è stato fatto riferimento al reddito ed al saggio lordo. Nel caso di specie, conoscendo i valori di locazione OMI, è stato possibile determinare il valore di mercato che può essere corrisposto ordinariamente in una libera compravendita del bene oggetto di stima; naturalmente è stato individuato a monte un idoneo saggio di capitalizzazione.

## La ricerca del saggio di capitalizzazione

Nella determinazione del saggio di capitalizzazione è stato considerato un approccio indiretto con un procedimento di tipo additivo, consistente nel correggere con aggiunte e detrazioni un saggio di capitalizzazione medio stimato in base ad un primo esame del mercato locale OMI. Le correzioni hanno tenuto conto della situazione particolare del fabbricato rispetto all'ordinarietà del mercato stesso. Tali correzioni complessivamente, sia in positivo che in negativo, non potevano però sforare un intervallo di variabilità fissato a priori che ha tenuto conto delle condizioni del mercato locale. Inoltre gli elementi additivi non sono stati applicati al saggio di capitalizzazione lordo, ma, per un approccio più immediato, al suo inverso denominato GRM (Gross Rent Multiplier). Infatti effettuando le correzioni su quest'ultimo indice si è potuto ragionare finanziariamente, in ambito lineare nella relazione tra valore e reddito, ambito che sicuramente ha migliorato la capacità di dosare le correzioni apportate. Contrariamente, se il sottoscritto Esperto Stimatore avesse scelto di agire direttamente sul saggio di capitalizzazione non si sarebbe compreso, con la stessa facilità, in che modo potevano essere dosate le correzioni da apportare e la relazione tra valore e reddito sarebbe stata quadratica.

## Variabilità saggio di capitalizzazione, ricerca del Valore dell'immobile pignorato

Partendo da un saggio medio, ottenuto come media tra il saggio di capitalizzazione minimo e massimo del segmento di mercato al quale appartiene l'immobile da stimare, è stata effettuata una correzione attraverso una serie di aggiunte e detrazioni riferite alle specifiche caratteristiche dell'immobile apprezzate sul mercato locale per segmento immobiliare.

In genere le influenze Ascendenti sul saggio sono quelle che innalzano il valore dello stesso saggio di capitalizzazione ed incidono in modo negativo sul valore dell'immobile ma con l'approccio GRM, cioè il reciproco del saggio, tali influenze positive faranno invece aumentare



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

il valore dell'immobile e quindi si riferiscono a caratteristiche di pregio (per es. presenza di infrastrutture a servizio della zona di ubicazione dell'immobile di stima, centralità, peculiarità architettoniche, ecc ...).

In genere le influenze Discendenti sul saggio sono quelle in grado di diminuire il valore dello stesso saggio di capitalizzazione ed innalzano il valore dell'immobile ma con l'approccio GRM, cioè il reciproco del saggio, tali influenze negative faranno invece diminuire il valore dell'immobile e quindi si riferiscono a caratteristiche di limitatezza o di imperfezione (per es. immobile vetusto, ubicato in zona periferica o malsana, ecc ...).

### Individuazione dell'intervallo di variabilità del saggio medio

Il saggio  $r$  definitivo è stato ricavato effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche, produttive ecc.... E' stato ritenuto congruo, dal sottoscritto Esperto Stimatore, considerare un intervallo di oscillazione del saggio medio lordo iniziale non superiore a:

$$r = \frac{r_{\max} + r_{\min}}{2} + \sum I_a + \sum I_d$$

dove:

$$r_{\max} = (\text{Reddito annuo da fitto netto OMI Max}) / (\text{Valore OMI medio lordo});$$

$$r_{\min} = (\text{Reddito annuo da fitto netto OMI min}) / (\text{Valore OMI medio lordo});$$

Introducendo l'indice *GRM*, gli estremi dell'intervallo precedente sono stati trasformati in:

$$\text{GRM}_{\min} = \frac{1}{r_{\max}}$$

$$\text{GRM}_{\max} = \frac{1}{r_{\min}}$$

Quindi il *GRM* medio di tale fascia d'oscillazione è risultato pari a:

$$\frac{\text{GRM}_{\max} + \text{GRM}_{\min}}{2}$$

A questo punto, per tener conto delle specificità dell'immobile sono state effettuate, sul GRM medio, una serie di aggiunte (Ai) e detrazioni (Di) e la sommatoria delle stesse è stata contenuta all'interno di un semi intervallo e cioè tra gli estremi della fascia di oscillazione.

$$\begin{aligned} \text{Max} \sum A_i &= \text{GRM}_{\max} - \text{GRM}_{\text{medio}} & = + & \frac{\text{GRM}_{\max} - \text{GRM}_{\min}}{2} \\ \text{Max} \sum D_i &= \text{GRM}_{\min} - \text{GRM}_{\text{medio}} & = - & \frac{\text{GRM}_{\max} - \text{GRM}_{\min}}{2} \end{aligned}$$

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

STIMA CON IL METODO INDIRETTO			
CARATTERISTICA	valore	u.m.	
<b>Superficie utile netta immobile</b>	<b>18,00</b>	mq	Calpestabile, coperta e abitabile.
<b>Superficie Lorda immobile omogeneizzata</b>	<b>21,00</b>	mq	Secondo il D.P.R. n.138/98
Superficie netta complessiva sottotetto	<b>0,00</b>	mq	-
Superficie Lorda complessiva sottotetto	<b>0,00</b>	mq	-
Superficie nette pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	<b>0,00</b>	mq	di questa serve il 50% utile coperta con h>1,50m
Superficie lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	<b>0,00</b>	mq	di questa serve il 50% londa coperta con h>1,50m
Superficie nette pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	<b>0,00</b>	mq	di questa serve il 25% londa coperta con h>1,50m
Superficie lorde pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	<b>0,00</b>	mq	di questa serve il 25% londa coperta con h>1,50m
Superficie SCOPERTE pertinenziali	<b>0,00</b>	mq	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecced., il 2%
Superfici di Balconi, Terrazzi e simili netti comunicanti	<b>0,00</b>	mq	di questa serve il 30% fino a 25mq. Per l'ecced., il 10%
Superfici di Balconi, Terrazzi e tetti netti non comunicanti	<b>0,00</b>	mq	di questa serve il 15% fino a 25mq. Per l'ecced., il 5%
Giardini, Box, Posti Auto e spazi secondari esclusivi non comunicanti	<b>0,00</b>	mq	di questa serve il 10% fino a mq netti. Per l'ecced., il 2%
<i>Superficie netta equivalente</i>	<b>18,00</b>	mq	<i>utile per le locazioni</i>
<b>Superficie londa equivalente - UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98</b>	<b>21,00</b>	mq	<b>■ Superficie commerciale</b>
Fitto netto mese/mq OMI Max	<b>3,00</b>	€/mq mese	
Fitto netto mese/mq OMI min	<b>2,00</b>	€/mq mese	
Fitto netto mese/mq OMI medio	<b>2,50</b>	€/mq mese	
Valore /mq OMI Max	<b>800,00</b>	€/mq	
Valore /mq OMI min	<b>530,00</b>	€/mq	
Valore /mq OMI medio	<b>665,00</b>	€/mq	
Reddito annuo da fitto netto OMI Max	<b>648,00</b>	€/anno	
Reddito annuo da fitto netto OMI Min	<b>432,00</b>	€/anno	
Reddito annuo da fitto netto OMI medio	<b>540,00</b>	€/anno	
Valore lordo OMI Max	<b>16.800,00</b>	€	
Valore lordo OMI min	<b>11.130,00</b>	€	
Valore lordo OMI medio	<b>13.965,00</b>	€	
r max (saggio Massimo)	<b>0,0464</b>	-	
r min (saggio minimo)	<b>0,0309</b>	-	
GRM Max	<b>32,33</b>	-	
GRM min	<b>21,55</b>	-	
GRM MEDIO	<b>26,94</b>	-	
Max Aggiunte i	<b>5,40</b>	-	
Max Detrazioni i	<b>-5,40</b>	-	

input

Il peso delle influenze Ascendenti o Discendenti del saggio in relazione ad ogni singola caratteristica è stato commisurato alla forchetta riscontrata tra saggio minimo e saggio massimo. È stato quindi distribuito, sulla base del mercato locale, il margine di variabilità del GRM fra le singole caratteristiche che potevano generalmente influenzare il prezzo dell'immobile, in termini di massima influenza che la singola caratteristica mediamente poteva essere in grado di esercitare.

### Tabella delle Aggiunte e delle Detrazioni massime per il GRM dell'immobile pignorato

È stata definita la "tabella delle influenze massime" in aggiunta e in detrazione del GRM medio, nella quale alla specifica i-esima caratteristica è stata associata l'entità massima positiva (+Ai) o negativa (-Di) della relativa influenza sul GRM.

AMBITO	N°	Caratteristiche influenti sul GRM	Oscillazione delle Aggiunte Ai (presenza / pregio ecc...)	Oscillazione delle Detrazioni Di (assenza / degrado ecc...)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	0,9	-0,9
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,7	-0,7
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.	1,2	-1,2
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.	0,5	-0,5
	5	Caratteristiche architettoniche.	0,1	-0,1
	6	Età dell'edificio.	0,5	-0,5
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni e flessibilità lay-out dell'appartamento.	0,3	-0,3
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.	0,6	-0,6
	9	Qualità degli affacci.	0,2	-0,2
	10	Rischio legato al locatario.	0,4	-0,4
			<b>Σ .</b>	<b>5,4</b>
				<b>-5,4</b>

Tabella delle influenze massime



### Tabella delle Aggiunte e delle Detrazioni effettive sul GRM dell'immobile pignorato

Il sottoscritto Esperto Stimatore, successivamente, ha compilato la tabella delle influenze "effettive" riferite all'immobile in esame, nella quale è stata associata alla specifica i-esima caratteristica l'entità positiva o negativa della relativa influenza, determinata in funzione della specificità dell'immobile da stimare rispetto al range corrispondente. Il tutto è stato sintetizzato di seguito nella "tabella delle influenze effettive".

AMBITO	N°	Caratteristiche influenti sul GRM	Aggiunte Ai (presenza / pregio ecc...)	Detrazioni Di (assenza / degrado ecc...)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.		-0,3
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		-0,3
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.	1,0	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.	0,5	
	5	Caratteristiche architettoniche.	0,1	
	6	Età dell'edificio.	0,5	
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni. Flessibilità lay-out dell'appartamento.	0,1	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.	0,5	
	9	Qualità degli affacci.		-0,1
	10	Rischio legato al locatario.	0,4	
	$\Sigma$		<b>3,1</b>	<b>-0,7</b>

*Tabella delle influenze effettive*

Quindi:

$$\text{GRM corretto} = \text{GRM medio} + \text{Ai} + \text{Di} \quad (\text{con Ai positiva e Di negativa})$$

$$\text{GRM corretto} = 26,94 + 3,1 - 0,70 = 29,34$$

*Mentre il saggio di capitalizzazione lordo per l'immobile in oggetto è risultato pari a :  
 $r = 1/\text{GRM corretto}$ .*

<b>GRM MEDIO corretto =</b>	<b>29,34</b>	<b>-</b>	
<b>r c. (saggio corretto) =</b>	<b>0,0341</b>	<b>-</b>	<b>3,41%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE</b>	<b>€ 15.843</b>		

### Stima indiretta dell'immobile pignorato

Il valore, legato alla capitalizzazione del reddito dell'immobile, è stato quindi determinato nel seguente modo:

$$V (\text{Valore immobile}) = R (\text{Locazione annua media OMI}) / r (\text{saggio di capitalizzazione})^n$$

$$V = (540,00 \text{ Euro/anno}) / (0,0341)^1 = \text{in cifra tonda} \quad \text{Euro 15'843.}$$



## 15.4 VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO

Alla luce di quanto sopra esposto e delle stime ottenute, il sottoscritto Esperto Stimatore ha considerato il più probabile Valore di Mercato (V.M.) dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12, come media delle due analisi effettuate, quella diretta e quella indiretta (cfr. capitolo n.15).

$$V.M. = [ (19'803 + 15'843) / 2 ]$$

**V.M. = 17'823 €**

## 15.5 DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il sottoscritto Esperto Stimatore per la determinazione del prezzo a base d'asta del lotto unico, ritiene opportuno applicare una riduzione del 15% medio del valore di mercato ricavato, dettagliatamente descritto in precedenza, per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, per tener conto delle obsolescenze funzionali ed esterne che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione ed infine per tener conto che la vendita potrà avere luogo mediante rilanci in sede di gara, tutto ciò al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata. Il tutto è stato schematizzato in forma tabellare e semplificativa nella seguente tabella n.3.

TABELLA N.3 DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€ 17.823,00
RIDUZIONE DEL 15% PER VENDITA FORZATA	-€ 2.673,45
<b>TOTALE</b>	<b>€ 15.149,55</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 15'150,00**

## 16 QUESITO N.13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Con "atto di pignoramento" (ALLEGATO VIII) notificato ai debitori esecutati, Sig. [REDACTED]  
 [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] con C.F. [REDACTED] in comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con C.F. [REDACTED], residenti nel comune di Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12 (scala A) sino alla data del 3/06/2021 giorno nel quale venivano entrambi cancellati per emigrazione verso il comune di Parete (CE) così come risulta dai certificati di residenza storici



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenutoso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

ricevuti in data 13 dicembre 2021 dalla scrivente CTU a seguito di istanza inoltrata a mezzo PEC ai Servizi Demografici del Comune di Melito di Napoli (NA) (cfr. ALLEGATO IX), dall'Ufficiale Giudiziario in data 18/02/2020 ed è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 2 in data 18/02/2020 (ALLEGATO X) al n.6820 del Registro Generale e n.5195 del Registro Particolare, su richiesta della IFIS NPL S.p.A., con sede legale e direzione generale in Venezia. Dall'esame dello stesso, il sottoscritto Esperto ha potuto verificare che sono stati pignorati, in riferimento al bene immobile oggetto della presente relazione di stima, i seguenti diritti reali:

- e) in danno del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]), dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio n.12;

Il pignoramento non ha dunque ad oggetto una quota indivisa degli immobili.

#### **17 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.**

Alla data di notifica dell'atto di pignoramento ai debitori esecutati avvenuta in data 18/02/2020, il sottoscritto Esperto ha appurato, in ordine alla residenza anagrafica (ALLEGATO IX), che i Sig. [REDACTED] in comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] risultavano iscritti all'ufficio anagrafe del Comune di Parete (CE) dal 03/06/2020, per immigrazione dal Comune di Melito di Napoli (NA) così come espressamente indicato nei certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Parete (CE), in data 13/12/2021, su richiesta dello scrivente.

Di seguito sono stati elencati i certificati di residenza storica che sono stati reperiti, su espressa richiesta del sottoscritto, dagli uffici comunali competenti atti a dimostrare la residenza attuale dei debitori esecutati: -

- Il Sig. [REDACTED], come da certificato storico di residenza (cfr. Allegato IX), risulta risiedere dal 03/06/2021 nel comune di Parete (CE), emigrato dal comune di Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio civ.12.
- La Sig.ra [REDACTED], come da certificato storico di residenza (cfr. Allegato IX), risulta risiedere dal 03/06/2021 nel comune di Parete (CE), emigrato dal comune di Melito di Napoli (NA) alla Via Virgilio civ.12.

Dall'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio n.172 del 2002 (ALLEGATO XXV), rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli (Ufficio Anagrafe Secondigliano) in data 14/07/2021, il sottoscritto Esperto ha appurato che i debitori esecutati, i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], si sono uniti in matrimonio il 09/10/2002.

Si rappresenta, inoltre, che non esistendo annotazioni al certificato in ordine al regime patrimoniale prescelto, i coniugi risultano, quindi, attualmente coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

## 18 ELENCO ALLEGATI

- I) 1 Nomina, accettazione incarico e giuramento Esperto Stimatore.
- II) 2 Convocazione PEC inviata alle parti per avviso *primo accesso*.
- III) 3 Verifica attività preventive (controllo preliminare) richieste dal G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore.
- IV) 4 Copia verbali di accesso.
- V) 5 Convocazione PEC inviata alle parti per avviso *secondo accesso*.
- VI) 6 Foglio Informativo.
- VII) 7 Relazione notarile - Notaio Dott.ssa Maria Landolfo.
- VIII) 8 Atto di pignoramento immobiliare notificato il 19.11.2019 e trascritto il 18.02.2020.
- IX) 9 Certificati di residenza storici debitore Esecutato (PEC istanza e ricezione).
- X) 10 Ispezione ipotecaria del 18.02.2020.
- XI) 11 Atto Notarile di compravendita del 17.12.2010 – Notaio Dott. Francesco Paolo Pelosi.
- XII) 12 Visure catastali dell'immobile oggetto di pignoramento (Aggiornate e Storiche).
- XIII) 13 Planimetria catastale aggiornata e storica immobile oggetto di pignoramento.
- XIV) 14 Elaborato grafico di inquadramento dell'immobile oggetto di pignoramento.
- XV) 15 Inquadramento urbanistico area d'interesse.
- XVI) 16 Elaborato grafico rilievo metrico dell'immobile oggetto di pignoramento.
- XVII) 17 Elaborato dei coni ottici fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento.
- XVIII) 18 Elaborato fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento.
- XIX) 19 Richiesta PEC inviata al Comune di Melito di Napoli - *copia titoli edilizi esistenti*.
- XX) 20 Piano Regolatore Generale adottato dal comune e relative Norme Tecniche di Attuazione.
- XXI) 21 Concessione Edilizia n. 95/90.
- XXII) 22 Istanza di proroga termini per deposito relazione di stima C.t.u..
- XXIII) 23 Estratto fotografico Registro Pratiche Edilizie del Comune di Melito di Napoli.
- XXIV) 24 Sintesi delle fasce OMI di riferimento - 2° Semestre 2020.
- XXV) 25 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni.
- XXVI) 26 Ricerca sul portale (*open demanio*) <https://dati.agenziaedemanio.it>
- XXVII) 27 Integrazioni richieste PEC/a mano al Comune di Melito di Napoli - *copia titoli edilizi esistenti*.
- XXVIII) 28 Istanza di proroga all'I.II.mo G.E..
- XXIX) 29 richiesta PEC al Comune di Melito di Napoli - *copia titoli edilizi esistenti*.
- XXX) 30 Concessione Edilizia n. 197/90.
- XXXI) 31 Permesso di Costruire in sanatoria n. 35/2010..
- XXXII) 32 DIA Prot. N. 17514 del 04/08/2010.
- XXXIII) 33 Certificato di Collaudo Finale della DIA Prot. N. 17514 del 04/08/2010.
- XXXIV) 34 Atto notaio Del balzo del 28/07/1994 Rep. 87083.
- XXXV) 35 Atto rettifica notaio Del balzo del 24/05/2010 Rep. 157370/25339.
- XXXVI) 36 Indagine immobiliare effettuate – *schede vendita immobili – delimitazione zone di appetibilità*.
- XXXVII) 37 Indagine immobiliare effettuate – *schede fitto immobili – perimetrazione localizzazione fitti*.
- XXXVIII) 38 Ricevute dell'avvenuta trasmissione della Perizia al Creditore Procedente e debitore Esecutato.
- XXXIX) 39 Elenco Allegati alla Perizia.

Casoria (NA), 15/04/2022

**IL C.T.U.**  
**ESPERTO STIMATORE**  
**Ing. Edmondo Albano**

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali, tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.