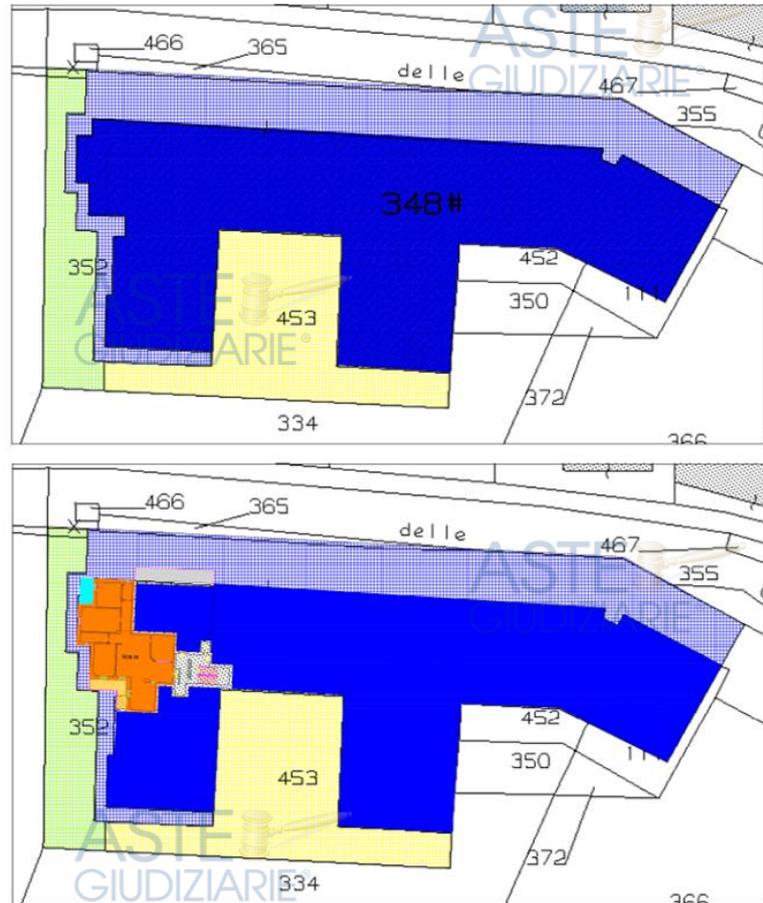
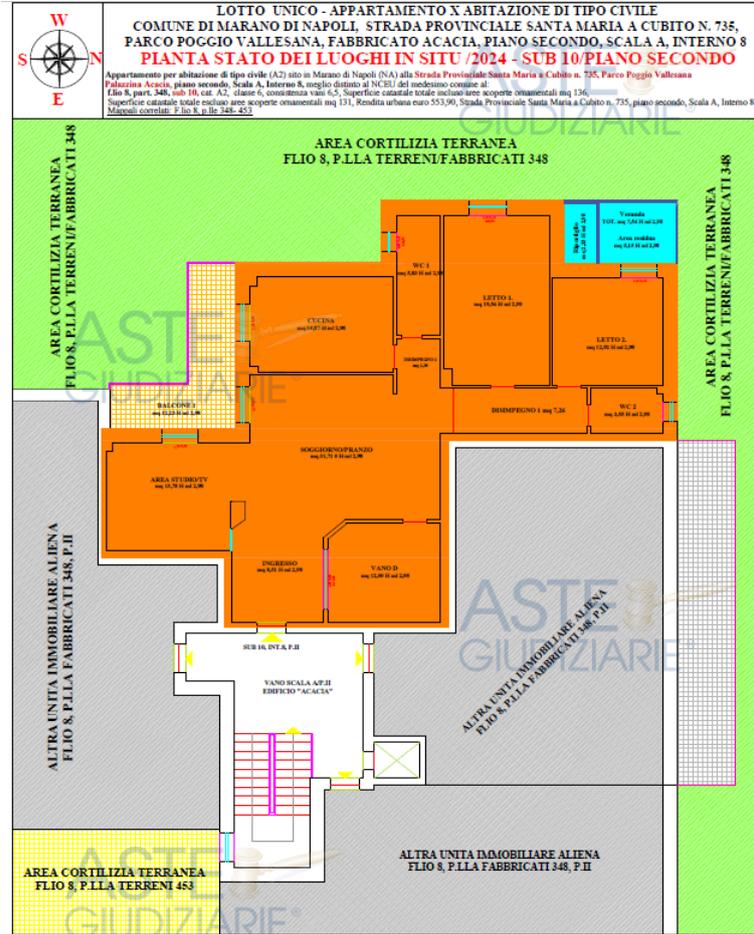


**LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:**

**APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO CIVILE - COMUNE DI MARANO DI NAPOLI**

**STRADA PROVINCIALE SANTA MARIA A CUBITO N. 735, PARCO POGGIO VALLESANA /FABBRICATO ACACIA**

**PIANO SECONDO, SCALA A, INTERNO 8, F.LIO 8, PART. 348, SUB 10, CAT. A2**



Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE  
PROCEDURA R.G.E. n. 131/2024



CREDITORE PROCEDENTE

**LOIRA SPV S.R.L.** con sede in Roma (RM) *codice fiscale* 16616491003

pec:



DEBITORE ESECUTATO



.....

INDICE:



Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali



Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla "completezza" della stessa

Capitolo 3.

Risposta ai quesiti dell'ill.mo G.E. di cui al prestampato allegato



CAPITOLO I.

INCARICO CONFERITO AL C.T.U. e DIARIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante R.G.E. n. 131/2024, l'Onorevole Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, **Dott.ssa Margherita Lojodice**, provvedeva con ordinanza del **25.10.2024** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - **7599** n. iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, **10469** n. iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli Sez. Civile, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica. Per comodità espositiva e di consultazione, l'*elaborato peritale* è stato ordinato come esposto nel suindicato indice

Diario delle operazioni peritali

In data **25.11.2024** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **avv.to Diego Sorrentino** - previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultimo con avviso di accesso anche della scrivente -, si recava presso i luoghi staggiti, e precisamente:

**Appartamento per abitazione di tipo civile (A2)** sito in Marano di Napoli (NA) alla **Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, Parco Poggio Vallesana /Palazzo Acacia, Piano secondo, Scala A, Interno 8**, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

- **f.lio 8, part. 348, sub 10**, cat. A2, classe 6, consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 136, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 131, Rendita urbana euro 553,90, Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, Piano secondo, Scala A, Interno 8

**Mappali correlati: F.lio 8, p.lle 348 - 453**

L'accesso in premessa ha consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze.

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

- Quote plano-altimetriche interne e esterne, relazioni del bene con le unità attigue aliene e le aliquote comuni, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicienza di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico, igienico-sanitario.

*Al verbale di accesso redatto dal custode e sottoscritto dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.*

 Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni e Catasto Urbano del Comune di Marano di Napoli - Estratto mappa terreni, visure catastali, schede planimetriche - attuale e pregressa -, elenco immobili, elaborato planimetrico e accertamento della proprietà urbana

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Marano di Napoli rivolta al reperimento di:

- Sezione Edilizia Privata - eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti il compendio staggito, supportate da istanze abilitative ex ante e/o post - accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001-;
- Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabusivismo - eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti il compendio staggito, supportate da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri
- Prospetto vincoli e zonizzazione

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di SMVC e Archivio notarile di Napoli: Copia atti ultraventennali e note di trascrizione - a favore (provenienza), contro (pregiudizievoli) - iscrizioni e annotazioni, ispezioni x nominativo e x immobile;

DOPPIA ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali oneri insoluti del compendio staggito nei confronti del condominio del Parco e del Fabbricato di appartenenza, con raccolta del prospetto generale per entrambi i condomini (regolamento, tabelle millesimali etc.);

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

ISPEZIONI DI MERCATO UFFICIALI presso il sito dell'Agenzia del Territorio OMI + GEOPOLI, per il rilevamento delle quotazioni immobiliari riconosciute dall'Agenzia delle Entrate

In data **07.04.2025**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale come sopra articolato, comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE  
E VALUTAZIONE DELLA RELATIVA COMPLETEZZA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

1. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

2. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

VALUTAZIONE DELLA "COMPLETEZZA" DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

**Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato:**

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, L. 03.08.1998 n. 302, in data **21.05.2024** per notaio **Giulia Messina Vitrano** di Corleone, con termine di **aggiornamento** del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali su entrambe le banche dati al **19.04.2024**

Incrociando le risultanze delle consultazioni **ipotecarie cartacee dirette** presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di Napoli 2. con le ispezioni **ipotecarie telematiche**, la scrivente **NON ha rilevato alcuna criticità** da sottoporre all'attenzione del G.E:

- **né nella concatenazione ultraventennale della provenienza del bene staggito - formalità in favore**
- **né nell'elenco delle formalità ultravennali pregiudizievoli gravanti sul bene staggito - formalità contro**

Ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,

si distingue tra:

1. **Punto 1. - Disamina della continuità delle trascrizioni a favore** del bene staggito, ex art. 2650 c.c., ultravennali dalla pubblicità del pignoramento
2. **Punto 2. - Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultravennali**, gravanti sul bene staggito

**Punto 1.**

La documentazione di parte creditrice procedente:

- **Assevera** la storia traslativa del bene in un arco temporale **superiore** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **19.04.2024** ai nn. **19993/15816** derivante da atto giudiziario del **18.03.2024** Rep. **1909/2024** emesso dal Tribunale di Napoli Nord
- **Garantisce** la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'art. 2650 c.c., riallacciandosi al **I titolo costitutivo-traslativo di diritti reali in senso universale**, la cui trascrizione è **ultravennale** dalla pubblicità del pignoramento:
- **Atto di assegnazione/scrittura privata autenticata** del **17.12.1973** Rep. 31593, Racc. 2969, per notaio **Alberto Evangelista** di Napoli, registrato presso l'ufficio Atti Civili di Napoli il 02.01.1974, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2. in data 12.01.1974 ai nn. 1925/1726, con cui:
  - La **Società Cooperativa Edilizia a r.l. C.E.R.A.M. – CENTRO EDILIZIO RESIDENZIALE ASCEA MARINA** con sede legale in Napoli, **assegna** al socio ..... il **diritto di piena ed esclusiva proprietà individuale per la quota intera** sull'appartamento per abitazione di tipo civile (A2) sito in Marano di Napoli (NA) alla Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, **Rione Residenziale Poggio Vallesana /Palazzo Acacia, Piano secondo, Scala A, Interno 8**, meglio identificato nella **planimetria catastale** allegata all'atto e

ASTE  
GIUDIZIARIE®

presentata all'UTE di Napoli /Comune di Marano in data 09.01.1973 scheda n. G/0243047 – registrata al n. 30 con causale: "Denuncia di nuova costruzione"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**NB.** Unicamente l'atto del 1973 in oggetto garantisce la continuità ultraventennale delle trascrizioni in favore della parte debitrice esecutata, dalla pubblicità del pignoramento Rep. 1909/2023, sulla quota intera di piena proprietà a carico del bene staggito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Infine,

la raccolta del certificato di stato civile della parte debitrice esecutata, anticipata dal custode, ha consentito di accertare:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- La **correttezza dell'acquisto** nel 1973 in favore del solo ....., all'epoca **celibe**: il matrimonio ..... verrà celebrato, infatti, **tre anni dopo** e precisamente in data **10.07.1976** in assenza di annotazioni a margine dell'estratto stesso, e pertanto in **regime di comunione dei beni**, stante la riforma del diritto di famiglia del '75
- Conseguente **correttezza della nota d'iscrizione ipotecaria del 2009** sulla **quota personale di 1/1 di piena proprietà** sul predetto bene a carico del solo ..... (titolo con cui si legittima la presente azione esecutiva, riformato parzialmente con **annotazione** del 22.01.2018 ai nn. 3280/251 in merito ai termini di rimborso della linea di credito)
- Conseguente **correttezza della recente nota di trascrizione di pignoramento Rep.1909/2024** a carico del solo ..... per la **quota intera di piena proprietà** sul sub 10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ciò premesso, si accerta che:**

**l'unità immobiliare attualmente staggita appartiene per la quota intera di piena proprietà alla parte debitrice esecutata**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Punto 2.**

La certificazione in atti g



- la **completezza dell'elenco delle formale ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali** dalla trascrizione del pignoramento Rep. 1909/2024 dettagliatamente rubricate
- la **conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento** per:
  - identificazione catastale soggettiva e oggettiva del cespite staggito
  - estremi identificativi della parte debitrice esecutata
  - identificazione di **quota** e **diritto reale** legittimamente sottoposti a esecuzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Riepilogando, si accerta:**

- Garanzia di continuità delle trascrizioni sul diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul sub 10 staggito, nell'ultraventennio dal pignoramento Rep. 1909/2024, per corretta chiusura a ritroso della catena traslativa del bene, con il riscontro di atto inter vivos a carattere traslativo ultraventennale dalla trascrizione di pignoramento
- Correttezza della compravendita del 1973 in favore della sola parte debitrice esecutata, alla quale il diritto di piena proprietà per la quota intera sul sub 10 perviene in qualità di *bene personale*
- Correttezza dell'iscrizione ipotecaria del 2009 e relativa annotazione del 2018 contro ..... a carico del sub 10, per la quota di 1/1 di piena proprietà in qualità di *bene personale*
- Correttezza formale e sostanziale dell'atto di pignoramento Rep. 1909/2024 e relativa trascrizione contro il solo ..... per la quota intera di piena proprietà
- Completezza della documentazione ipo-catastale agli atti



**Seguono schemi approntati dall'esponente:**

[Elenco delle formalità a favore /provenienza](#)

[Elenco delle formalità pregiudizievoli](#)



*Elenco delle formalità a favore*

*Quadro sinottico della provenienza ultraventennale*

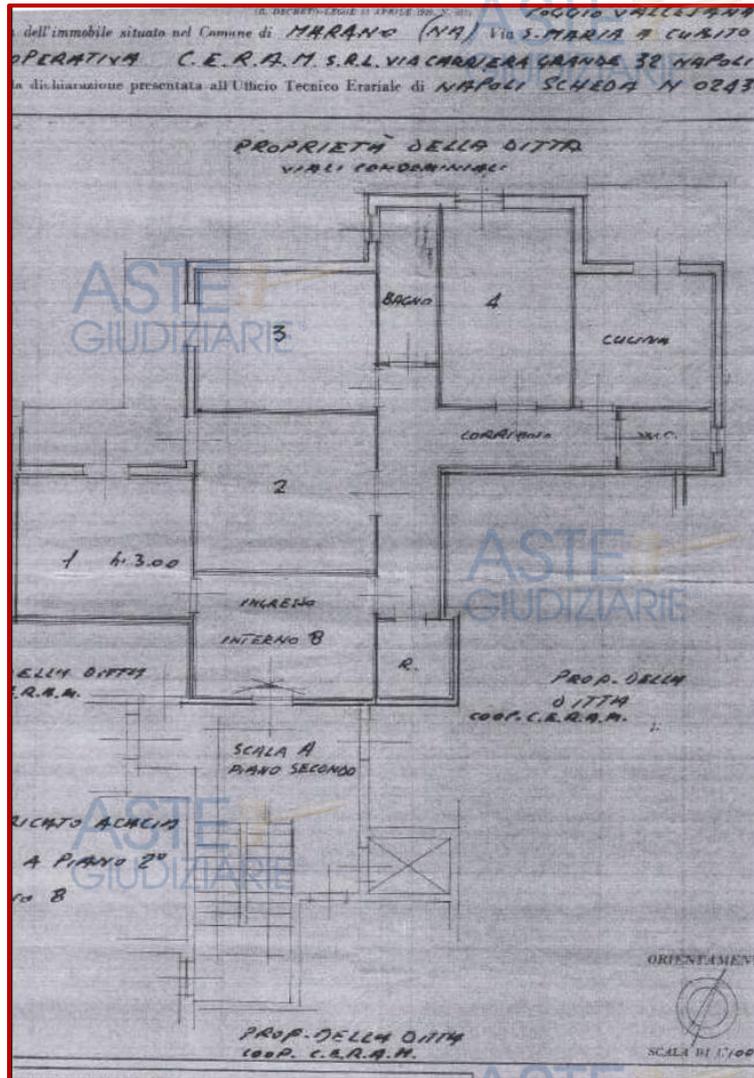


[SUB 10/P.LLA 348/F.LIO 8](#)

**Atto di assegnazione/scrittura privata autenticata** del 17.12.1973 Rep. 31593, Racc. 2969, per notaio Alberto Evangelista di, registrato presso l'ufficio Atti Civili di Napoli il 02.01.1974, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2. in data 12.01.1974 ai nn. 1925/1726 con cui:

- La **Società Cooperativa Edilizia a r.l. C.E.R.A.M. – CENTRO EDILIZIO RESIDENZIALE ASCEA MARINA** con sede legale in Napoli, **asigna** al socio ....., il diritto di piena ed esclusiva proprietà individuale per la quota intera sull'appartamento per abitazione di tipo civile (A2) sito in Marano di Napoli (NA) alla Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, **Rione Residenziale Poggio Vallesana /Palazzo Acacia, Piano secondo, Scala A, Interno 8**, meglio identificato nella **planimetria catastale** allegata all'atto e presentata all'UTE di Napoli /Comune di Marano in data 09.01.1973 scheda n. G/0243047 – registrata al n. 30 con causale: *“Denuncia di nuova costruzione”*





A sua volta la **società alienante** acquista legittimamente il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera **sull'intero fabbricato Acacia** - in corso di costruzione, ad opera della Società Edile CO.ED.IT. SpA - in forza di :

- **Atto di compravendita per diritto di accessione** dell'11.07.1972 Rep. 23523 Racc. 1345 per notaio *A. Evangelista* di Napoli, registrato a Napoli Ufficio Atti Civili il 21.07.1972 al n. 15073 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2. il 07.08.1972 ai nn. 39739/29165, da potere dei germani , germani e sig.ra Anna (*atto parimenti raccolto e allegato alla presente*)
- Con successivo **atto** del 04.09.1972 Rep. 23523 Racc. 1345 per medesimo notaio *A. Evangelista*, registrato a Napoli Ufficio Atti Civili il 12.09.1972 al n. 17602, la predetta società riceve **l'indennità ex art. 396 cc** da potere dei con titolari germani , germani e sig.ra Anna





Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione di pignoramento del **19.04.2024** ai nn. **19993/15816** derivante da atto giudiziario del **18.03.2024** Rep. **1909/2024** emesso dal Tribunale di Napoli Nord e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione *contro il soggetto esecutato a carico del bene staggito* - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, l'unità staggita risulta libera da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

**Iscrizione d'ipoteca volontaria** del **21.12.2009** ai nn. 73652/13203 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **27.11.2009** Rep. 40518 Racc. 13686 per notaio *Armida Lombardi* da Qualiano - con **annotazione** del **22.01.2018** ai nn. 3280/251 derivante da **atto integrativo a mutuo fondiario** del 25.07.2017 Rep. 35811/Racc. 21406 per notaio *Giancarlo Iaccarino* - :

**in favore di:** BANCA SAI S.P.A. con sede in Torino (TO) *codice fiscale 04966500011 (creditore ipotecario)*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro:

- .....(debitore datore d'ipoteca)

- ..... (debitore NON datore d'ipoteca)

**a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale €150.000 e un totale € 300.000 al tasso d'interesse annuo 5,80%, da restituire in anni 20

**a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento per abitazione di tipo civile (A2) sito in Marano di Napoli (NA) alla Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, Parco Poggio Vallesana /Palazzina Acacia, piano secondo, Scala A, Interno 8, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

— **f.lio 8, part. 348, sub 10**, cat. A2, classe 6, consistenza vani 6,5, Rendita urbana euro 553,90, Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, piano secondo, Scala A, Interno 8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Annotazione** del **22.01.2018** ai nn. 3280/251 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2 /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante **atto integrativo a mutuo fondiario** del 25.07.2017 Rep. 35811/Racc. 21406 per notaio *Giancarlo Iaccarino* da Massa Lubrense, con cui si modifica parzialmente il **contratto di mutuo fondiario** del **27.11.2009** Rep. 40518 Racc. 13686 per notaio *Armida Lombardi* da Qualiano (trascritto il **21.12.2009** ai nn. 73652/13203) in merito ai termini di rimborso della linea di credito

**in favore di:** BANCA SAI S.P.A. con sede in Torino (TO) *codice fiscale* 04966500011 (*creditore ipotecario*)

contro:

- ..... (debitore datore d'ipoteca)

- ..... (debitore NON datore d'ipoteca)

**a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale sino alla data della predetta annotazione pari ad euro 130.401,68

**a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento per abitazione di tipo civile (A2) sito in Marano di Napoli (NA) alla Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, Parco Poggio Vallesana /Palazzina Acacia, piano secondo, Scala A, Interno 8, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

— **f.lio 8, part. 348, sub 10**, cat. A2, classe 6, consistenza vani 6,5, Rendita urbana euro 553,90, Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, piano secondo, Scala A, Interno 8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **19.04.2024** ai nn. **19993/15816** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2. Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del **18.03.2024** Rep. **1909/2024** emesso dal Tribunale di Napoli

**in favore di:** LOIRA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM) *codice fiscale* 16616491003

contro: ..... (debitore datore d'ipoteca)

**a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento per abitazione di tipo civile (A2) sito in Marano di Napoli (NA) alla Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, Parco Poggio Vallesana /Palazzina Acacia, piano secondo, Scala A, Interno 8, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

f.lio 8, part. 348, sub 10, cat. A2, classe 6, consistenza vani 6,5, Rendita urbana euro 553,90, Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, piano secondo, Scala A, Interno 8

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell'atto di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice esecutata, si ritiene sussista correlazione e allineamento formale e sostanziale

In ordine al secondo profilo - **BENI PIGNORATI** - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del bene indicati nell'atto di pignoramento, si assevera che i medesimi corrispondono pienamente ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento.

Si conclude asserendo che:

l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto

### CAPITOLO 3.

RISPOSTA AI QUESITI DELL'ILL.MO. G.E. DI CUI AL PRESTAMPATO ALLEGATO AL GIURAMENTO

#### QUESITO n. 1:

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
    - nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
- L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione



L'**ipotetica divisione** - subordinata oltre che alla preventiva regolarizzazione urbanistica materiale e amministrativa del bene indiviso - stante gli illeciti maggiori e minori rinvenuti -, alla successiva denuncia di frazionamento:

- all'UTC per l'abilitazione ex ante dell'intervento divisorio
- al NCEU con modifica dei dati di classamento del bene unitario e costituzione di due subalterni derivati - a frazionamento avvenuto
- allo sdoppiamento materiale delle utenze

**non è infatti compensata dai ricavi della vendita delle singole sub-unità derivanti, sbilanciate da quadrature insoddisfacenti e altresì da valori intrinseci sostanzialmente divergenti, in ragione delle peculiarità morfologiche dei luoghi al contorno e delle difformità nella distribuzione di superficie ornamentale.**

Pertanto, un'ipotetica divisione - onerosa sul piano materiale, subordinata alla preventiva regolarizzazione amministrativa del bene, risulterebbe nel caso di specie, causa della riduzione di valore dell'unità unitariamente concepita.

In altri termini anche in ipotesi di preventiva regolarizzazione del bene,

NON sussistono i requisiti di cui all'art. 720 c.c.:

“Una divisione è comoda quando non produce un notevole deprezzamento di ciascun bene risultante rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, e contestualmente consente la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive”.

### **Ciò premesso si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO**

#### QUESITO n. 2:

*Elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

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

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come “beni comuni non censibili”). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile,

precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'unità staggita, di cui al **lotto unitario**, l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, la stessa è stata ispezionata nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato per il bene componente il **lotto unitario**:

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 22.11.2024 con n. prot. T267443/2024
- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati**: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale del 01.06.2007 protocollo NA0427501**
- **Analisi di conformità urbanistica**: sovrapposizione luoghi in situ/ 2024 ai **grafici di licenza n.1606/289/68 del 30.08.1968** e ai **grafici scheda catastale del 09.01.1973 n. G/0243047 – registrata al n. 30 – allegato A dell'atto di assegnazione del 17.12.1973** Rep. 31593, Racc. 2969, per notaio Alberto Evangelista di Napoli, trascritto il 12.01.1974 ai nn. 1925/1726 – *I planimetria catastale presentata all'UTE di Napoli /Comune di Marano all'indomani dell'edificazione del compendio con causale "Nuova costruzione". NB Stante l'irrintracciabilità agli atti dell'UTC di Marano dei grafici INTEGRATIVI di cui alla Licenza Edilizia n. 1606/289/68 del 30.08.1968, su istanza n. 1534, con cui si abilita l'edificazione del fabbricato Acacia, parte del più ampio Rione Poggio Vallesana, la disamina urbanistica si basa sul confronto tra stato di fatto e luoghi di scheda di I accatastamento/1973*
- **Pianta stato dei luoghi in situ** - quotata e non -
- **Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi"**, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile



Pertanto, alla documentazione grafica, fotografica, catastale, ipotecaria e urbanistica allegata alla presente, si chiede di far riferimento sistematicamente ai fini di un'illustrazione esaustiva e una pertinente lettura delle caratteristiche proprie del bene, di seguito analiticamente descritte.



Comune di Marano di Napoli:

- **Terreno:** f.lio 8, p.lle 348 - 453
- **Fabbricato:** f.lio 8, p.lla 348
- **Appartamento per abitazione di tipo civile:** f.lio 8, p.lla 348, sub 10, cat. A2, P.II



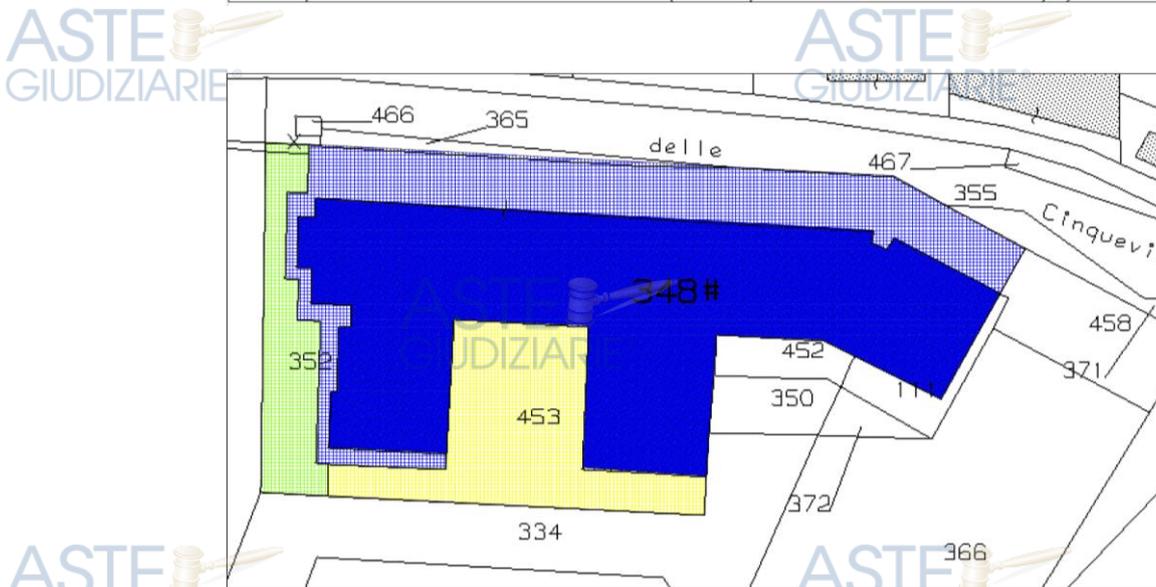
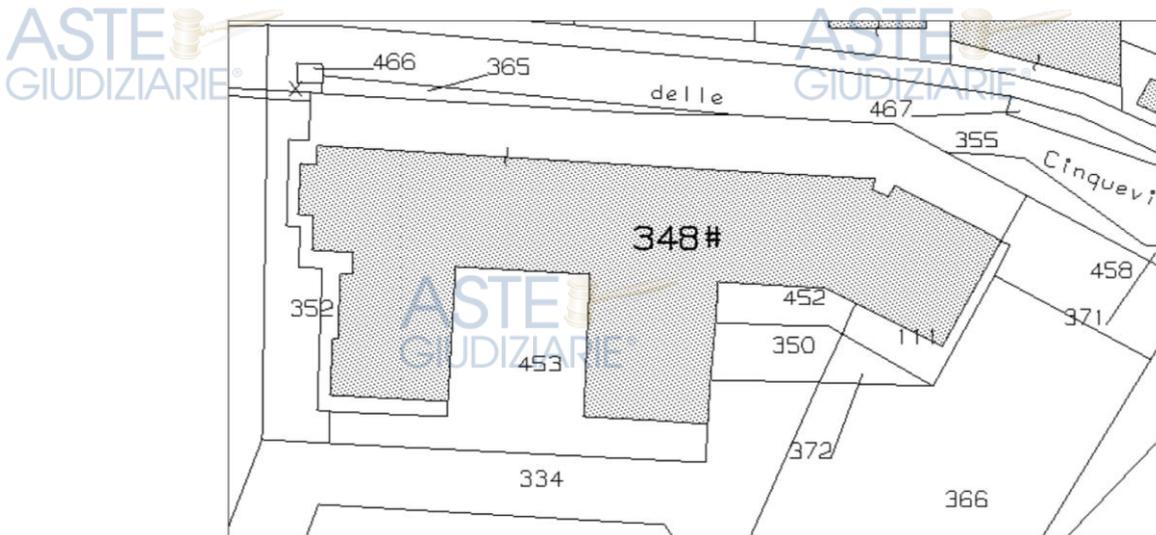
COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

**TERRENO F.LIO 8, P.LLE 348 - 453 - FABBRICATO F.LIO 8, P.LLA 348**

**IL SITO, IL FABBRICATO, IL CESPITE STAGGITO**

Caratteristiche del **sito**, del **terreno** e della **p.lla fabbricati** di pertinenza del cespite staggito in zona urbana centrale del Comune di Marano di Napoli :





Confini del compendio fondiario p.lle 348 - 453, f.lio 8 - NTC Comune di Marano di Napoli

- a Nord per aderenza orizzontale e/o verticale e affaccio diretto con p.lle terreni 365, 355, 458, f.lio 8, per distacco con Via Norvegia (ex via Cinquevie)
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lle terreni 371, 111, 452, 350, 334 f.lio 8
- a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lle terreni 111, 452, 334, 352, f.lio 8
- a Ovest per aderenza orizzontale con p.lle terreni 352, f.lio 8

— Sul **piano orografico**, il **sito** insiste su un'altura emergente dal contesto urbano, in affaccio su Via Norvegia - sottoposta strada a settentrione -; viceversa, il poggio si presenta sostanzialmente pianeggiante, privo di **acclività interna**, rimanendo pertanto alieno ad alcuna criticità geomorfologica e/o idrogeologica e ad alcun quando d'instabilità.

— In base al **PRG** vigente dal 1987 sul **piano zonizzativo/urbanistico**, entrambe le p.lle terreni di pertinenza del Fabbricato Acacia, di cui è parte il cespite staggito – p.lle 348 /area di sedime del fabbricato e p.lle 453 /area cortilizia comune -

sono porzioni della **zona B2- Residenziale SATURA** alla cui normativa tecnico-attuativa - **art. 21 NTA** - restano assoggettate per qualunque attività trasformativa dell'esistente

— Sul **piano storico/artistico**, il **sito**, esterno al centro storico, è privo di tracce della storia culturale della città; la **p.lla fabbricati 348** altresì, è aliena ad alcun valore culturale, architettonico e storico/artistico, rimanendo estranea alla tutela ex L.1089/1939.

— Sul piano **vincolistico generale**, pertanto:

— non esiste rilievo storico/artistico ex L. 1089/39 e s.m.i sulla **p.lla fabbricati**, parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico sui **terreni** di pertinenza, ma unicamente **vincolo archeologico generico**

— Sul **piano destinativo**, il **fabbricato Acacia** è porzione del più ampio complesso denominato **Parco Poggio Vallesana** (anche detto "Rione" per le dimensioni dell'insediamento) a carattere prevalentemente **residenziale di tipo civile** articolato in una pluralità di fabbricati di notevoli dimensioni, elevati mediamente per sei piani fuori terra oltre il basamentale, coperti da lastre praticabili e corredati da aree comuni, camminamenti, viali carrabili, aree verdi, aree gioco per bambini e parcheggi terranei.

— Sul **piano destinativo**, il **fabbricato Acacia** è frutto di un **iter urbanistico abilitativo ex ante**, legittimato da richiesta e rilascio di **Licenza edilizia n. 1606/289/68 del 30.08.1968**, su istanza n. 1534 del sig. Luciano, originario contitolare del complesso fondiario (unitamente ai germani e sig.ra ), poi volturata alla società C.E.R.A.M. – CENTRO EDILIZIO RESIDENZIALE ASCEA MARINA con sede in Napoli, subentrata nella piena titolarità del fabbricato realizzato in accessione, in forza di atto del '72 per notaio A. Evangelista.

— L'accesso carrabile e pedonale al Parco, da Oriente, è custodito da preposta guardiania ed è filtrato da sbarre elettrocomandate in entrata e in uscita. Il fabbricato Acacia è il primo stabile sulla destra, inforcando il viale di accesso una volta superata la guardiola, presenta morfologia a pettine su un impianto accentuatamente longitudinale con rotazione della testa terminale a oriente

Si articola in sei piani fuori terra oltre il basamentale, è servito da doppio corpo scala/ascensore - A - B -, contiene mediamente n. 4 appartamenti per pianerottolo/ scala, tutti di ampia quadratura e indistintamente inquadrati in **categoria civile**

**I due rami dell'impianto a pettine, unitamente alla porzione di raccordo longitudinale, configurano nel loro insieme un impianto cortilizio semi-aperto intorno alla p.lla 453: il cespite staggito, nella fattispecie, ricade nel ramo occidentale e conclusivo dell'impianto longitudinale di base**

— La **corte comune** contenuta tra i due rami del pettine, pertanto, dà accesso ai **due corpi scala A e B** posti simmetricamente rispetto all'impianto cortilizio, nell'**innesto** tra i rami protrusi a meridione e l'impianto longitudinale di base; nello specifico la scala A al servizio del bene staggito occupa l'**innesto a sinistra** della corte di accesso; pertanto, il relativo portone di ingresso è posto **frontalmente a sinistra** immettendosi nella corte servente dal viale di accesso

— Sotto il profilo **statico**, il complesso, in virtù della sua origine relativamente recente - inizi anni '70 - è concepito in struttura portante antisismica a telaio in cemento armato, solai latero-cementizi, tamponature in termoblocchi e tramezzature in forati di argilla.

— Sotto il profilo **tecnico/impiantistico**, il fabbricato è ampiamente predisposto alla civile abitazione essendo provvisto di impianto idrico, fognario, elettrico, adduzione di gas metano con caldaie autonome per l'alimentazione del sistema di riscaldamento e l'erogazione di acqua calda ai vari servizi, impianto telefonico, citofonico e televisivo

È altresì corredato da:

- [sistema meccanizzato di elevazione al piano per ciascuna cassa scala](#)
- [servizio portineria](#)
- [doppia amministrazione condominiale - per la gestione del fabbricato Acacia e per la gestione del Parco -](#)

— Sotto il profilo della **manutenzione** delle *parti comuni del Parco* la condizione conservativa risulta, allo stato attuale, di livello complessivamente **soddisfacente** nella conservazione dei viali e delle aree verdi

— **Più che soddisfacenti** le condizioni conservative del *Fabbricato Acacia* con particolare riguardo alle *facciate esterne* e alla *cassa scala interna*, di ampia concezione, elegantemente rivestita e pavimentata in essenza marmorea

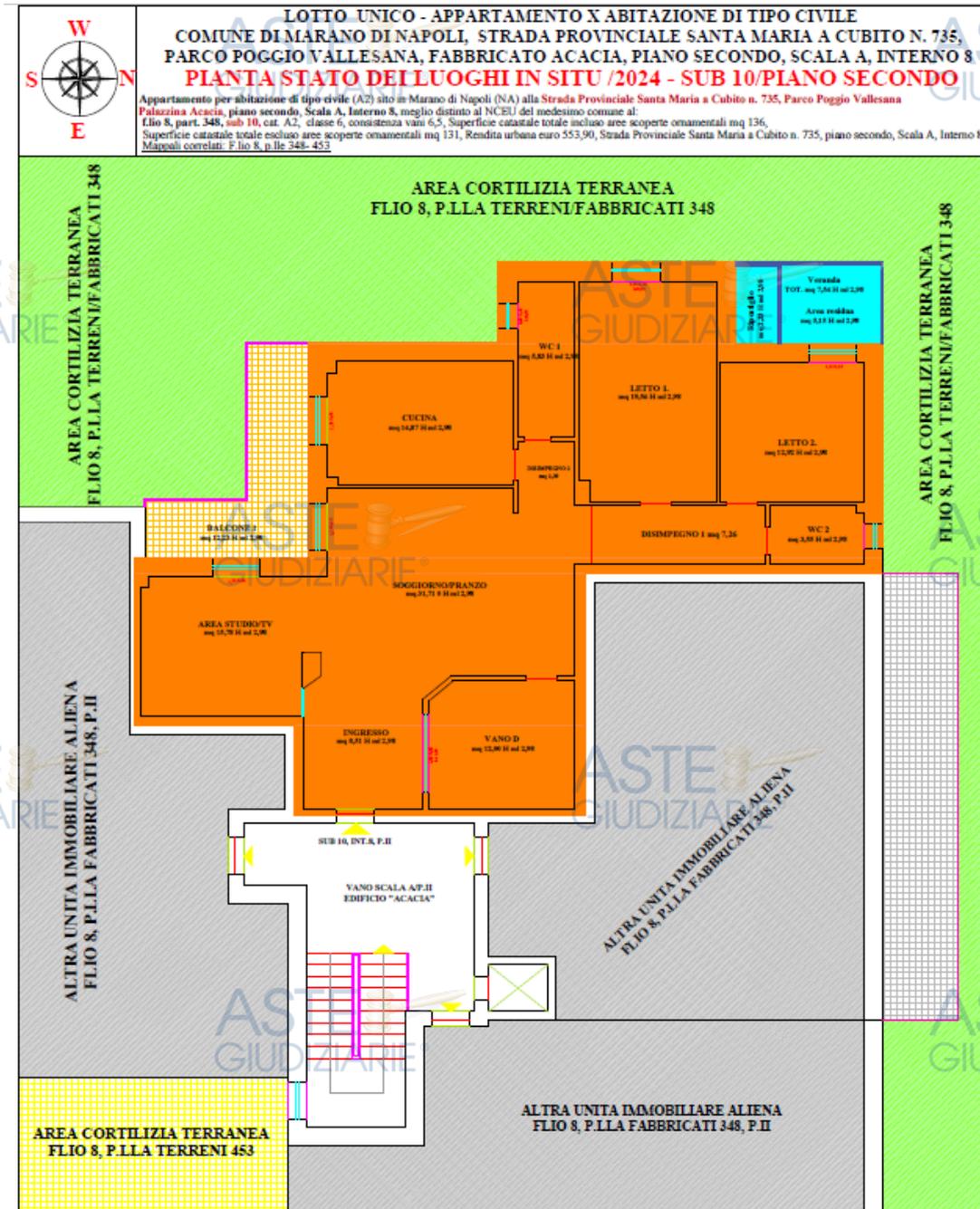
— Sotto il profilo **espositivo**, il fabbricato - nonostante l'altezza dell'altura di sedime - stante le caratteristiche del sito non gode di alcun affaccio di pregio.

#### LOTTO UNICO - SUB 10/P.II

**Appartamento per abitazione di tipo civile (A2)** sito in Marano di Napoli (NA) alla **Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, Parco Poggio Vallesana /Palazzina Acacia, piano secondo, Scala A, Interno 8**,  
meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

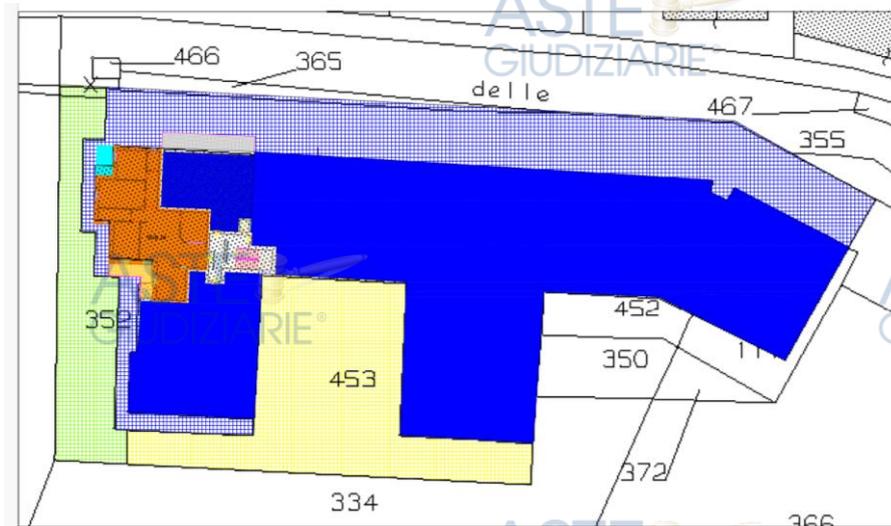
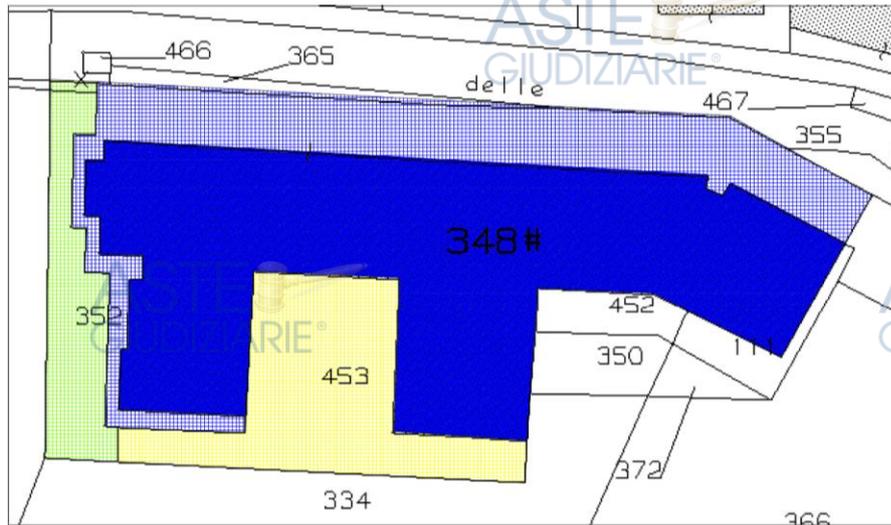
**f.lio 8, part. 348, sub 10**, cat. A2, classe 6, consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 136, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 131, Rendita urbana euro 553,90  
Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, piano secondo, Scala A, Interno 8

**Mappali correlati: F.lio 8, p.lle 348- 453**



**INSERIMENTO SUB 10 STAGGITO NEL TERRENO DI PERTINENZA - P.LLA 348 - FLIO 8**

VAX/2024 stampata in data 22.11.2024 con n. prot. T267443/2024



Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che:

**Si intende per:**

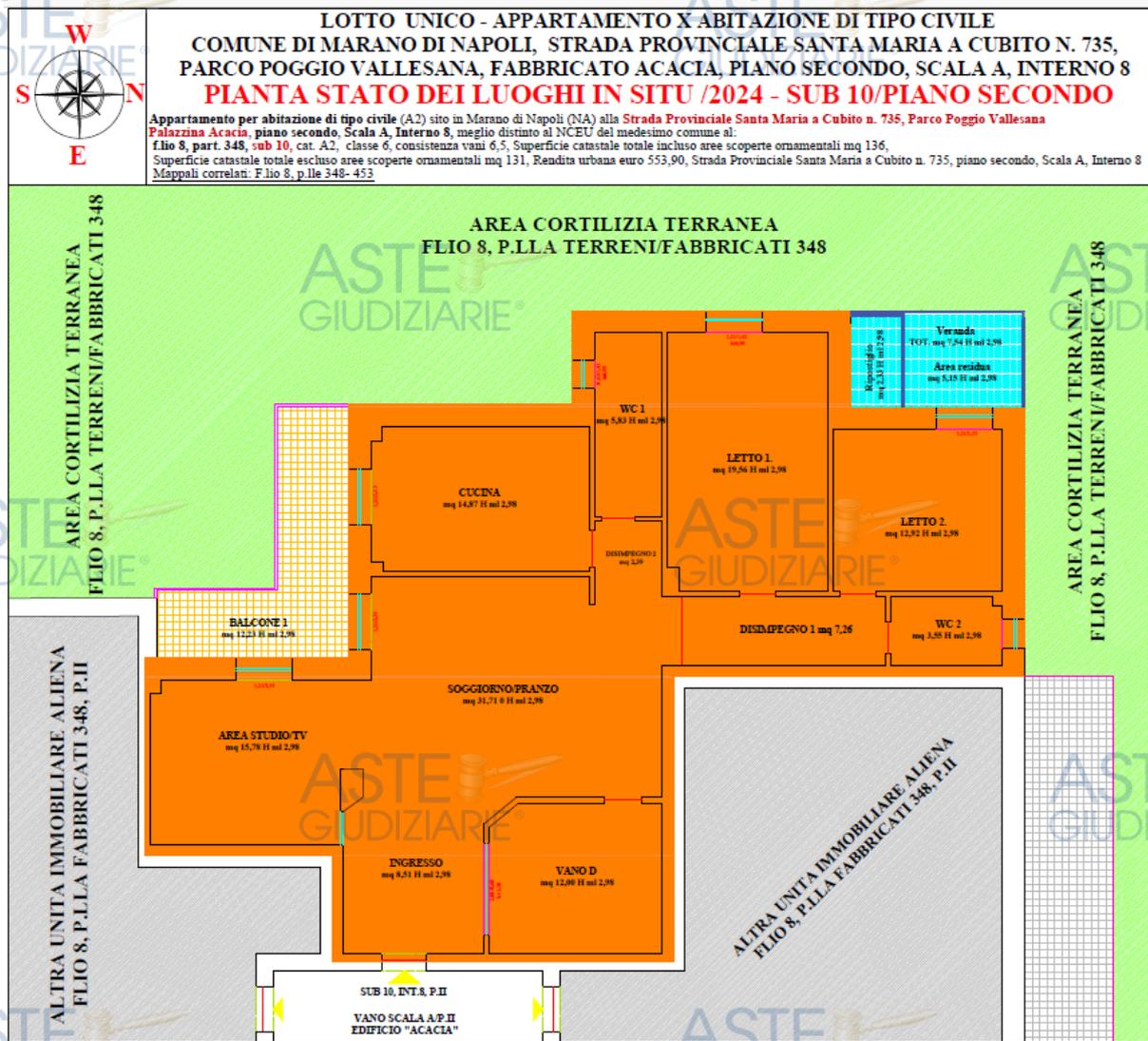
Aderenza orizzontale: il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **sul medesimo piano orizzontale** (con o senza affaccio diretto)

Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

**Confini SUB 10**

- **a Nord** per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 8, p.lla 348, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena f.lio 8, p.lla 348, P.II
- **a Est** per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio Scala A comune piano II, f.lio 8, p.lla 348, per sola aderenza orizzontale con altre unità immobiliari aliene f.lio 8, p.lla 348, P.II
- **a Sud** per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 8, p.lla 348, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena f.lio 8, p.lla 348, P.II
- **A Ovest** per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 8, p.lla 348





### Descrizione SUB 10

Il cespite staggito ricade nell'estremo **ramo occidentale** del **fabbricato Acacia**, I fabbricato sulla destra entrando nel Parco del Poggio Vallesana dalla Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, è servito dalla **porta centrale e frontale rispetto allo smonto sul ballatoio al P.II della scala A comune**, presenta *morfologia planimetrica risultante dall'innesto di rettangoli sfalsati all'origine della formazione di varie estroflessioni in direzione Sud e Ovest*, è corredato da due balconate a livello sui fronti contigui di affaccio Sud e Ovest, di cui quella ad occidente chiusa a *veranda*

L'appartamento - di discreta quadratura netta interna ed esterna - riscontrato nell'uso abitativo conformemente alla destinazione urbanistica e catastale, si articola in:

- **Ampio ingresso, salone doppio ripartito tra area pranzo e area soggiorno/tv, due camere da letto, due bagni, cucina abitabile, un ulteriore vano letto indirettamente illuminato a ridosso dell'atrio; il tutto corredato da 2 balconi a livello di cui:**
  - uno più ampio sul fianco S/W angolare, su cui convergono il salone doppio e la cucina
  - uno più piccolo sul fianco occidentale nei pressi dell'angolo nord, al servizio di una camera da letto e interamente chiuso

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

**a veranda** (come vedremo sine titulo urbanistico), a mezzo infissi in alluminio anodizzato e vetri trasparenti; a sua volta il vano verandato è corredato da un mobile ripostiglio in medesima tipologia costruttiva.

Parametri dimensionali rilevati:

- mq 162,37 lordi abitativi
- mq 138,70 netti abitativi
- mq 19,77 netti ornamentali - 2 balconate a livello di cui:
  - mq 7,54 netti ornamentali - balconata/veranda Ovest
  - mq 12,23 netti ornamentali – balconata angolare S/W
- H max netta d'interpiano rilevata in situ ml 2,98

Il cespite risulta particolarmente appetibile per:

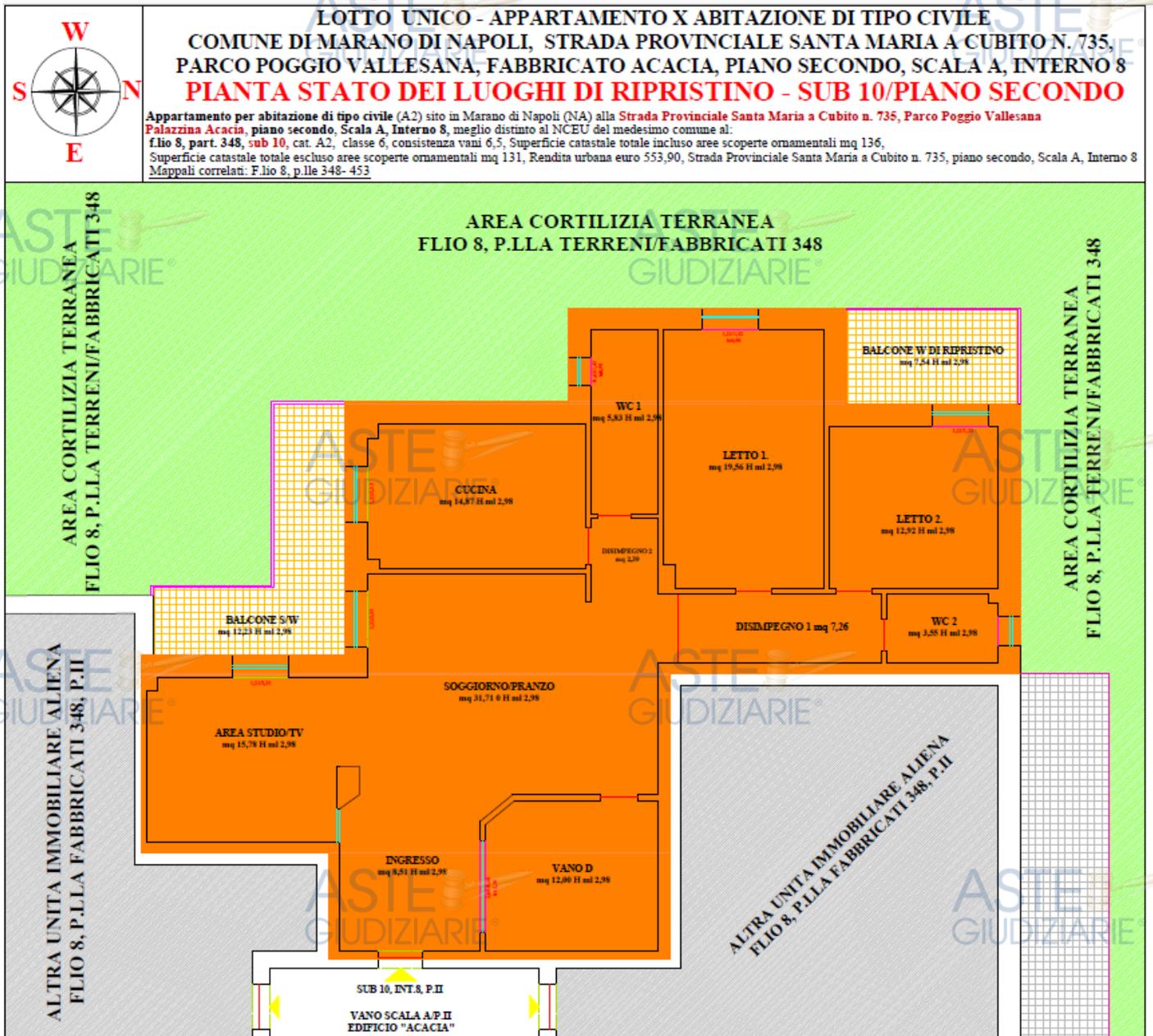
- **Localizzazione** - in **area centrale** del comune di Marano di Napoli, porzione di un complesso abitativo di moderna concezione, corredato da ogni optional per un'elevata efficienza della funzione abitativa - impianti ascensore, aree verdi, aree di parcheggio, aree gioco bambini, doppia amministrazione condominiale - parco e fabbricato -
- **Tripla esposizione - Sud, Ovest, Nord:** sotto il profilo **espositivo**, il cespite - in virtù della specifica **altezza di piano - Il oltre il basamentale** – dell'altezza del sito e della **trippla esposizione** – afferisce con vedute profonde e ariose sulle aree e i fabbricati del Parco, e a nord sul contesto urbano
- **Più che sufficiente quadratura interna** beneficiata dal corredo di superfici ornamentali per complessivi mq 20, al netto del ripristino della veranda in balconata
- **Ottimo orientamento - prevalente a S/W**
- **Buona altezza di piano in presenza di ascensore** - per ariosità, luminosità, privacy, isolamento acustico e termico, arretramento da strada - P.II oltre il basamentale (considerando **discriminatorio** il mancato corredo di impianto meccanizzato di elevazione per la fruibilità dei piani alti oltre il I, e poco rilevante per i piani sottostanti)
- **Buone condizioni conservative delle porzioni comuni**, con particolare riguardo alle *facciate esterne* del fabbricato Acacia e alla *cassa scala interna* di ampia concezione, elegantemente rivestita e pavimentata in essenza marmorea.
- **Buone condizioni conservative del cespite staggito** frutto, tra l'altro, di un intervento di *manutenzione straordinaria* con modifica distributiva interna non molto remoto, in cui si è provveduto ad una buon impegno della superficie disponibile in relazione al posizionamento dell'accesso, alla natura dei confini, all'ubicazione e tipologia delle fonti luminose.

**NB.** Si è rilevato un **fenomeno di lesionatura del pavimento localizzato nell'area cucina**, di dubbia provenienza, ascrivibile a varie potenziali ragioni, quali:

- **caduta accidentale** di un considerevole peso su un'area del massetto di allettamento della pavimentazione non perfettamente complanare
- **mancato impiego di rete metallica** di ripartizione dei carichi all'estradosso della soletta in c.a. del solaio di calpestio

SUPERFICI COMMERCIALI LEGITTIME OGGETTO DI STIMA

Alla luce di tutto quanto meglio avanti esposto nella disamina di legittimità urbanistica e del quadro normativo vigente, si computano esclusivamente le superfici legittime sul piano urbanistico, nella destinazione abitativa assentita da giusto titolo, opportunamente computate secondo le linee guida dell' Agenzia del Territorio



— Quadratura commerciale interna abitativa = mq 162,37 lordi al 100% della superficie residenziale = mq 162,37

— Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello e coperte - balconate W e S/W = mq 19,77 netti ornamentali al 35% della superficie residenziale = mq 6,92, in ragione dell'elevato apporto qualitativo e quantitativo dei predetti spazio ornamentale alla vivibilità degli interni, in ragione della natura tipologica delle stesse: balconi coperti, chiuso per due



lati da muratura, sufficientemente ampi e della buona distribuzione degli stessi a favore di entrambe le zone –  
maggior quadratura su area giorno e minor quadratura per area notte

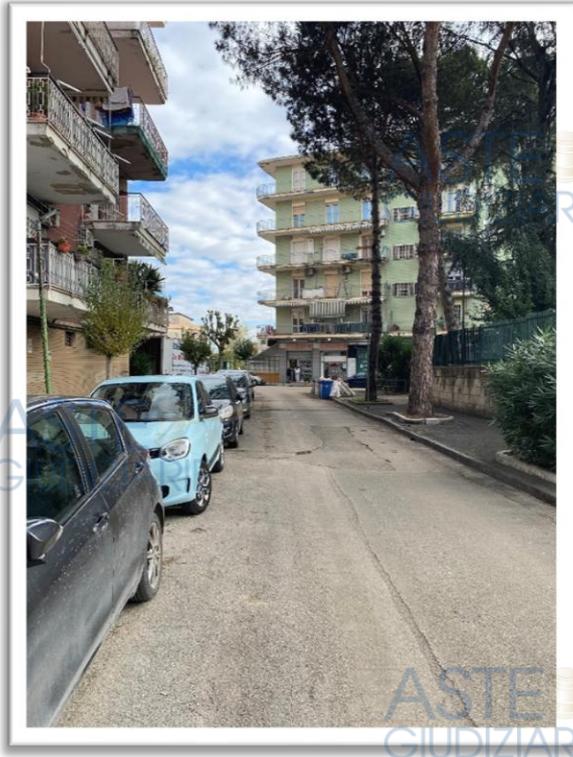


Quadratura commerciale globale oggetto di stima =  
mq 162,37 + mq 6,92 = mq 169,29 approssimabile a mq 169



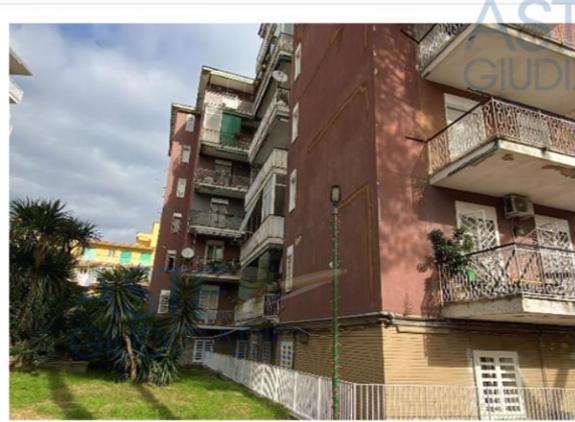
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**FABBRICATO ACACIA - F.LIO 8, P.LLA 348 - VIA SANTA MARIA A CUBITO N. 735- MARANO DI NAPOLI**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

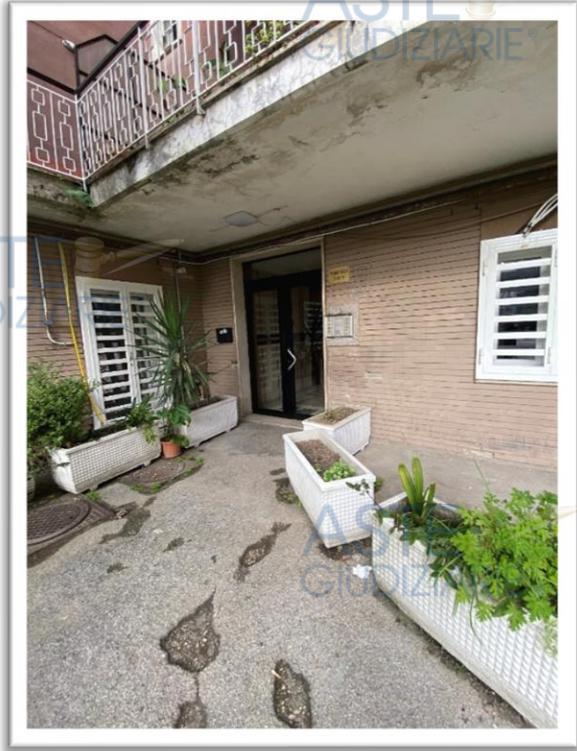
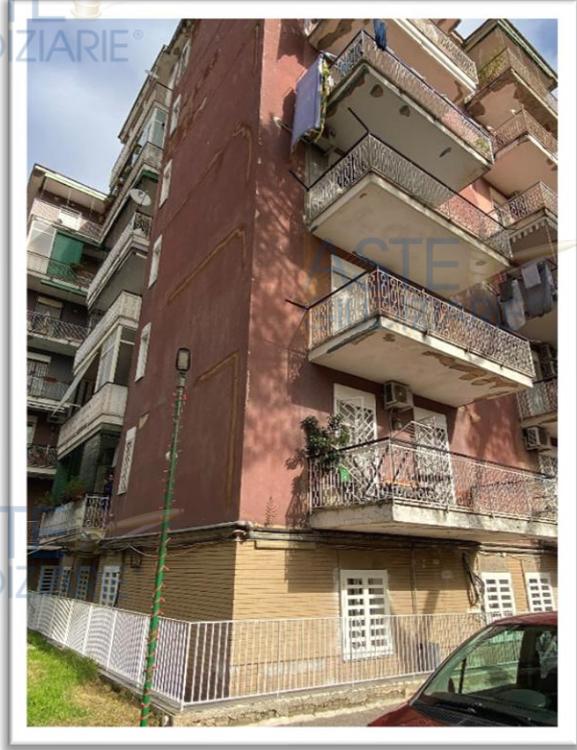
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

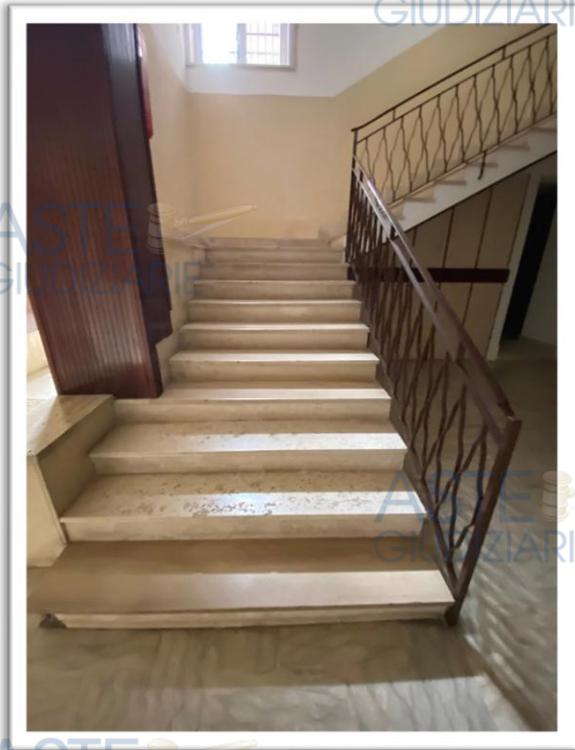
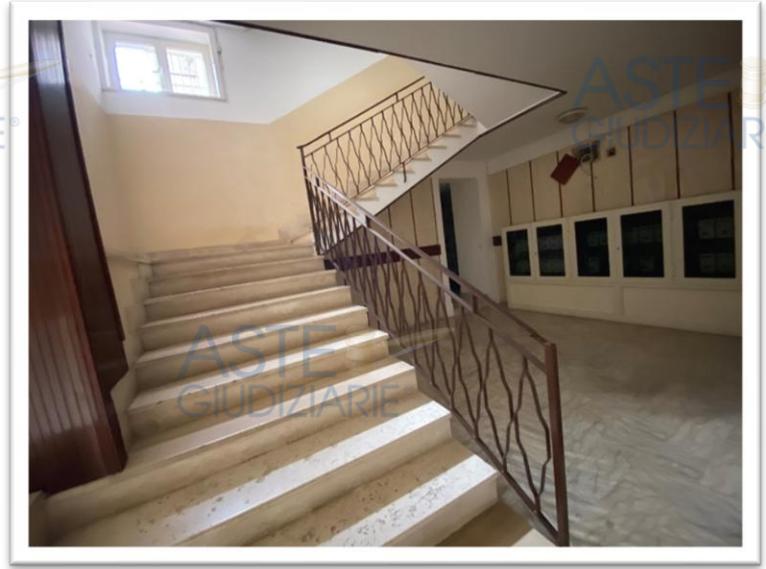
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

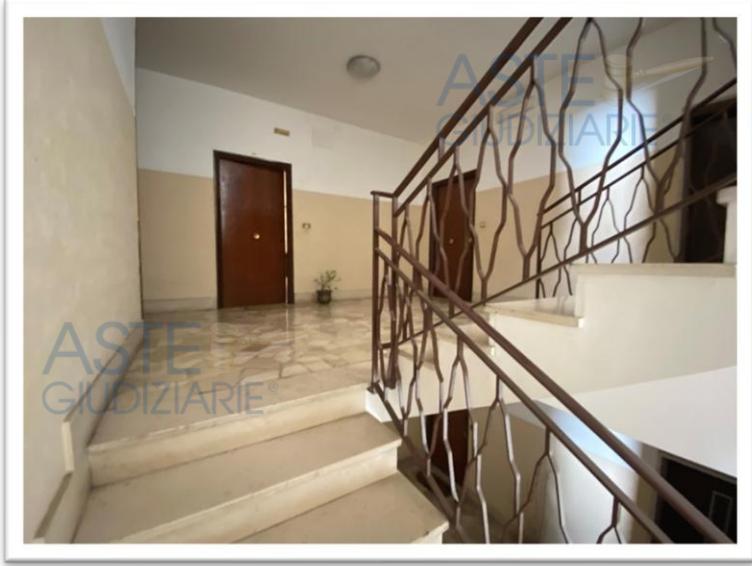
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

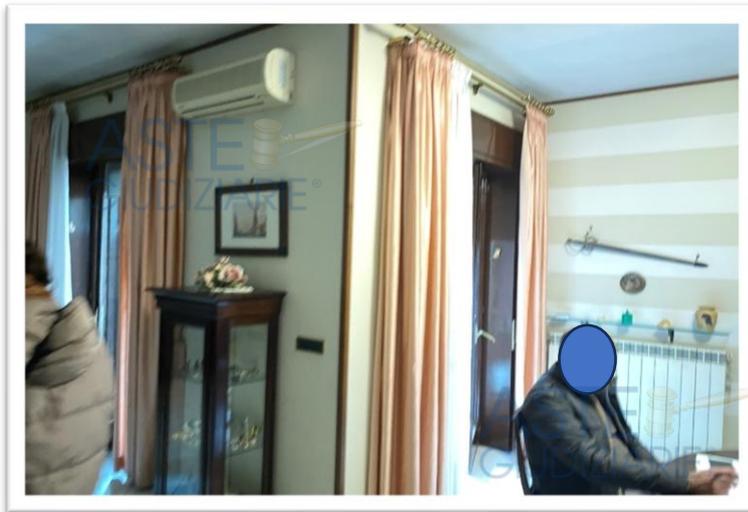
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

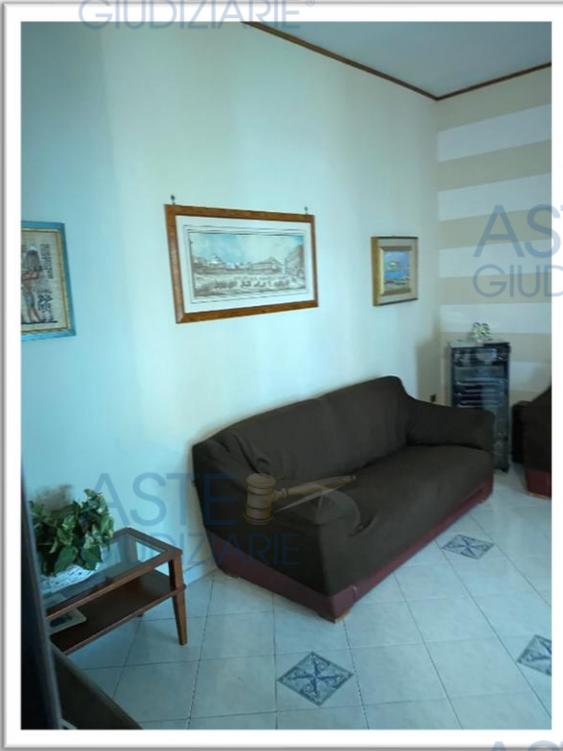
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



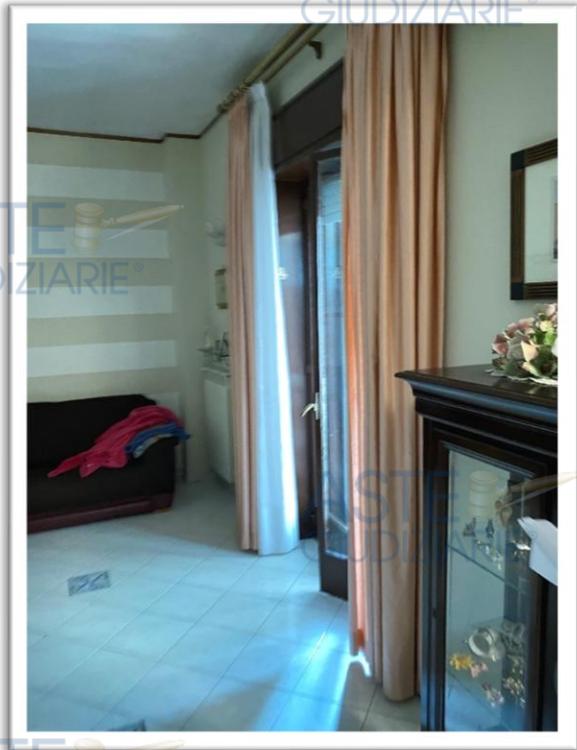
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

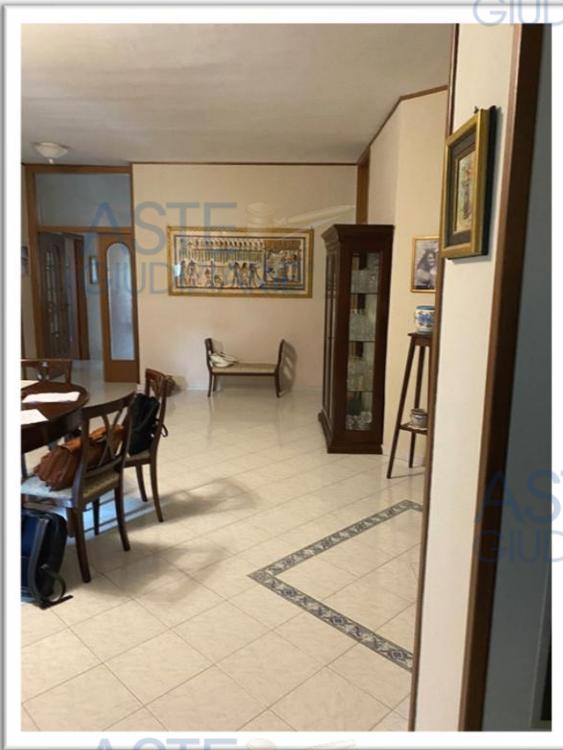
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

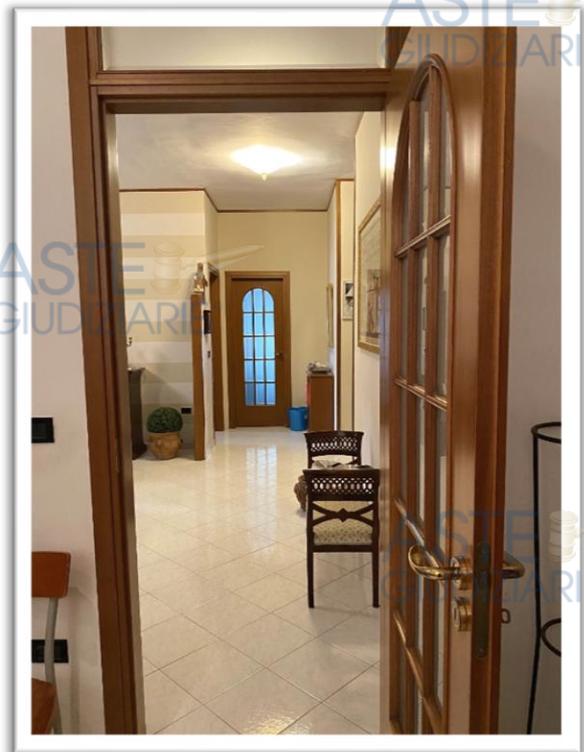
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

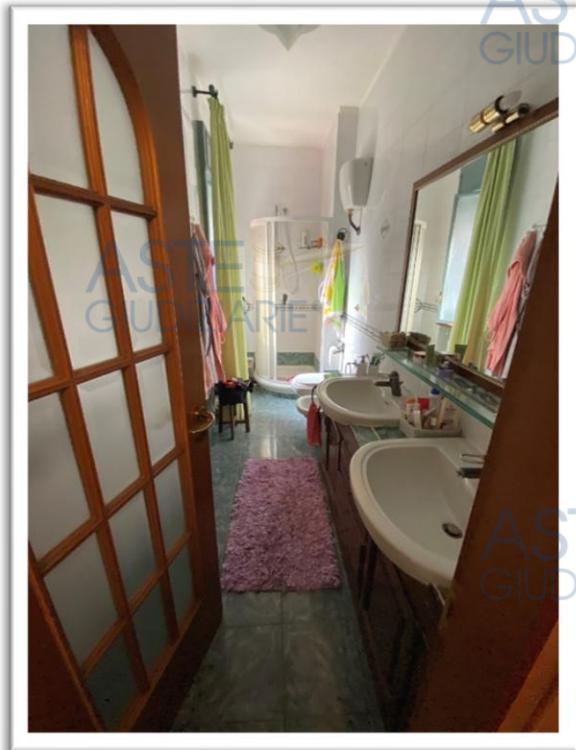
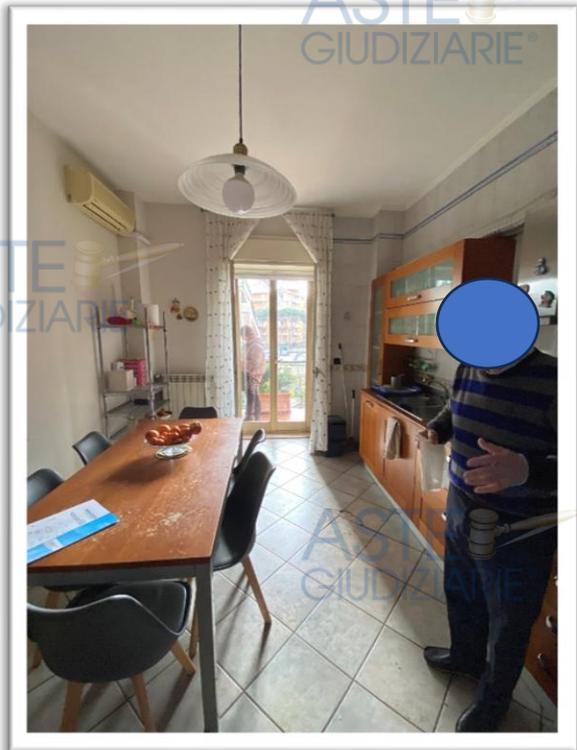
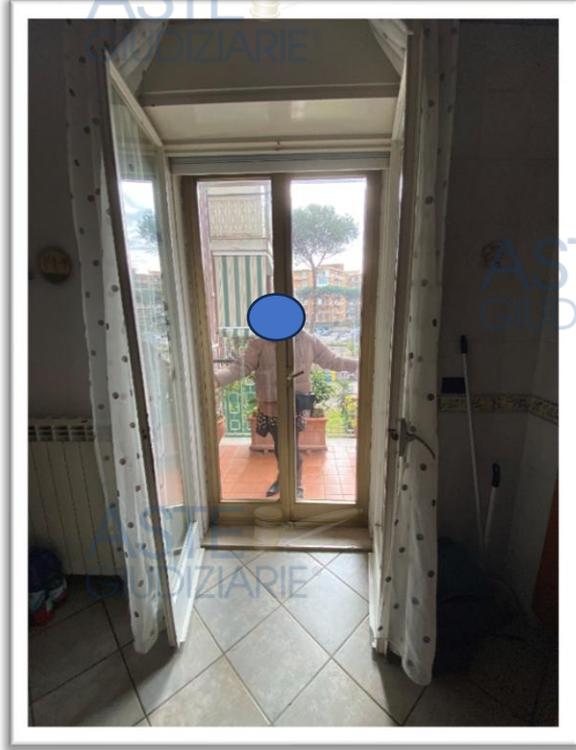
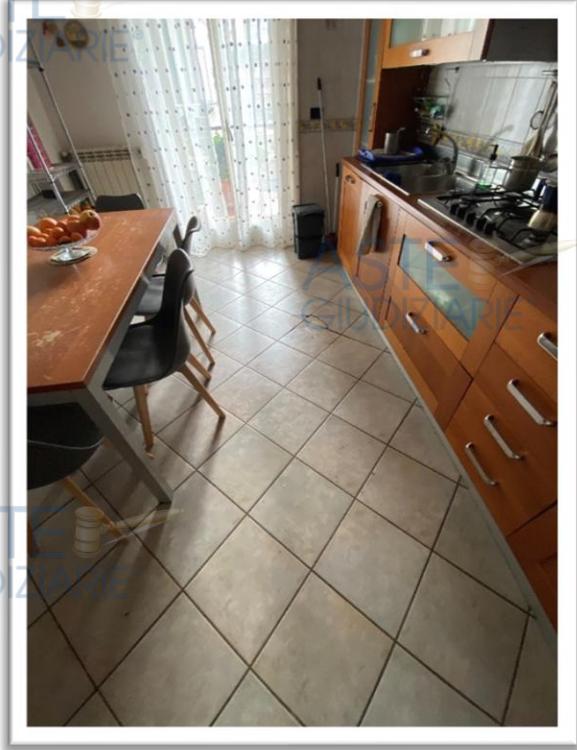


ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

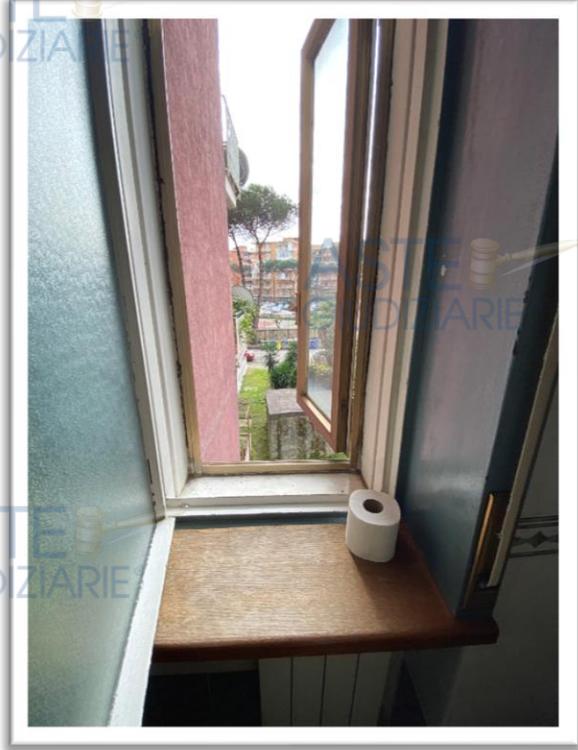
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

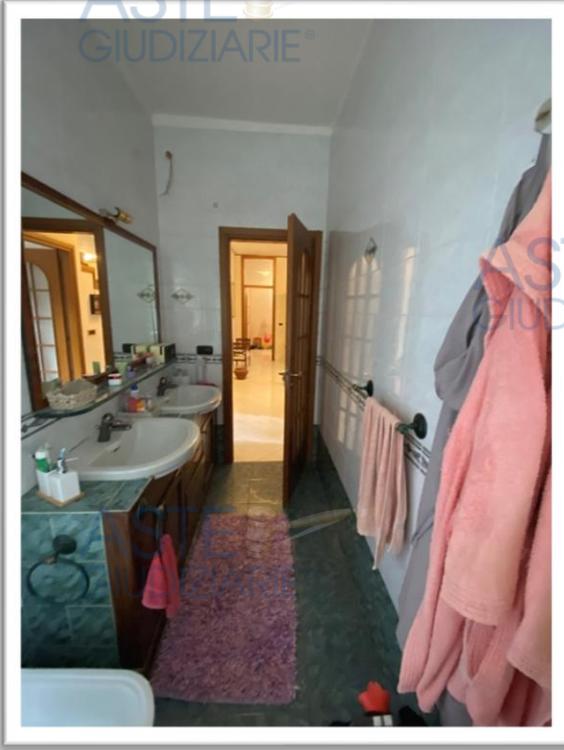
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

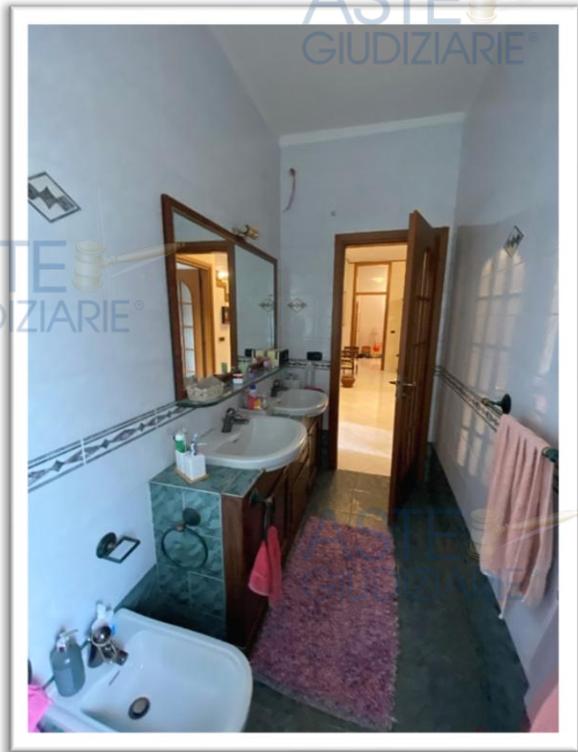


ASTE  
GIUDIZIARIE®

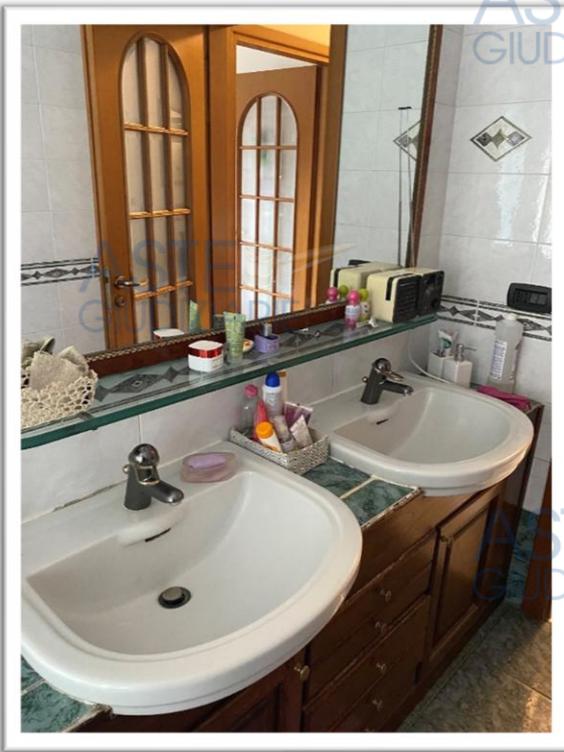


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

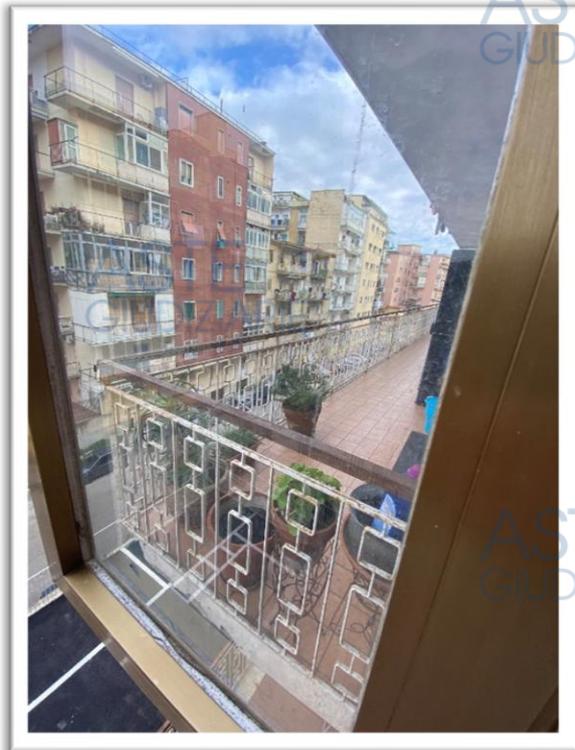
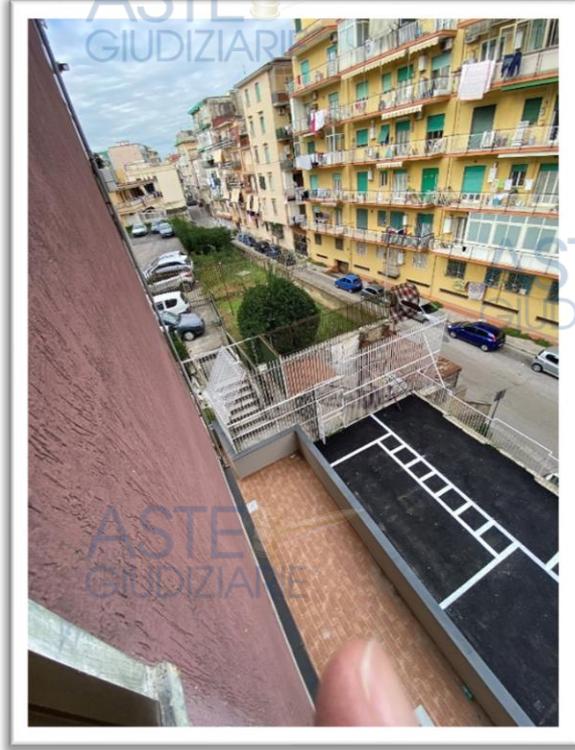
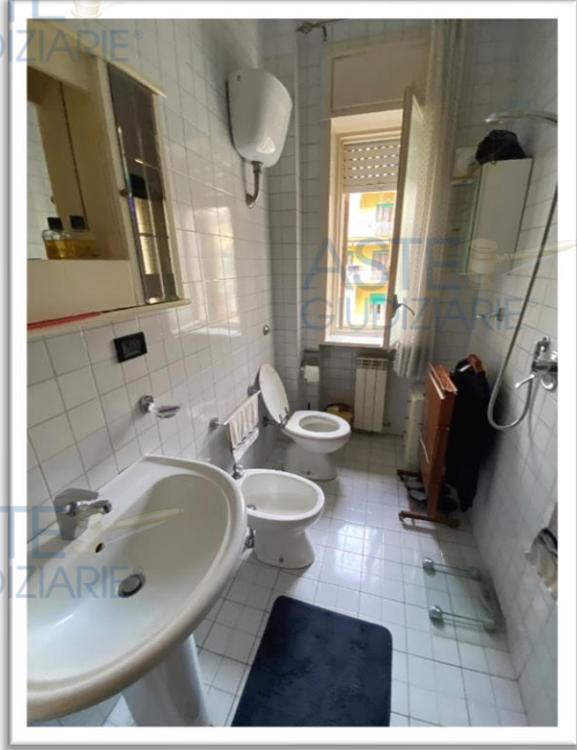
ASTE  
GIUDIZIARIE®











ASTE  
GIUDIZIARIE®

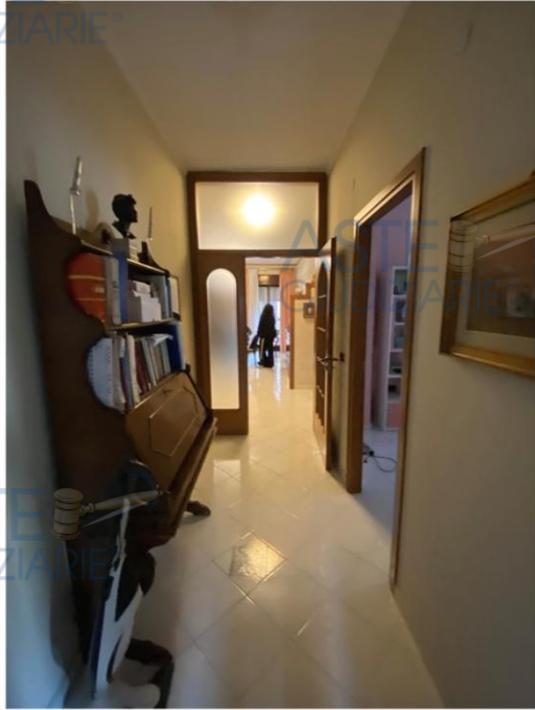
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

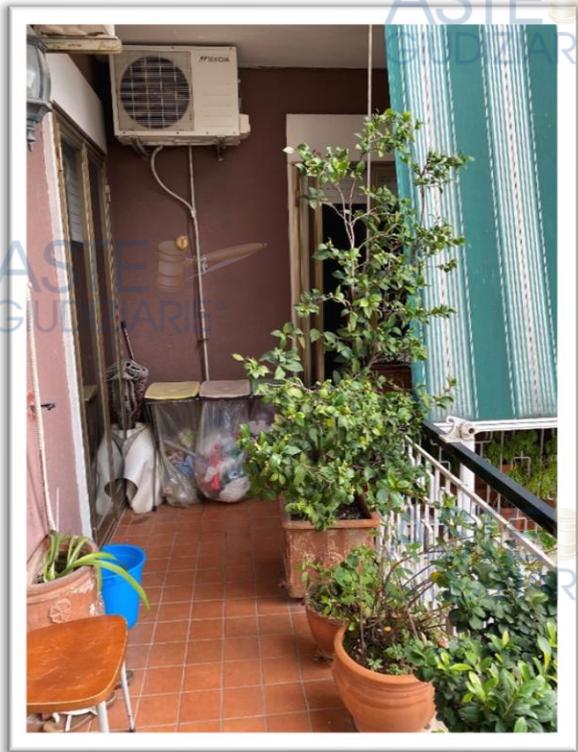


ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

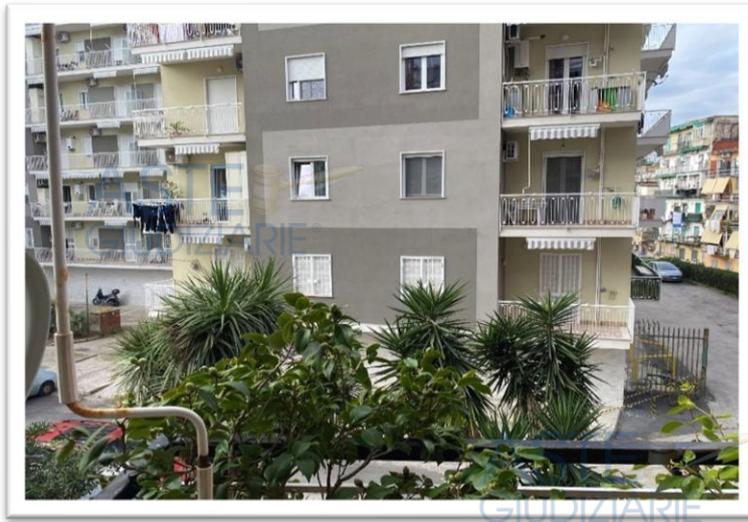
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

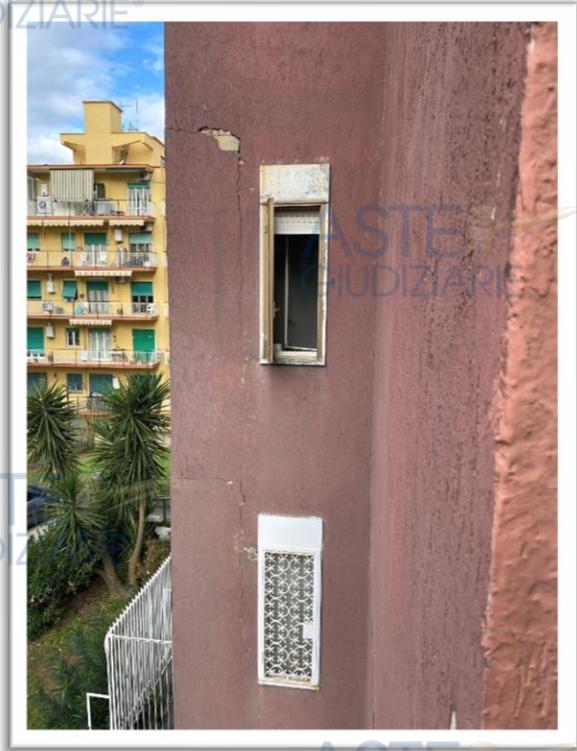
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

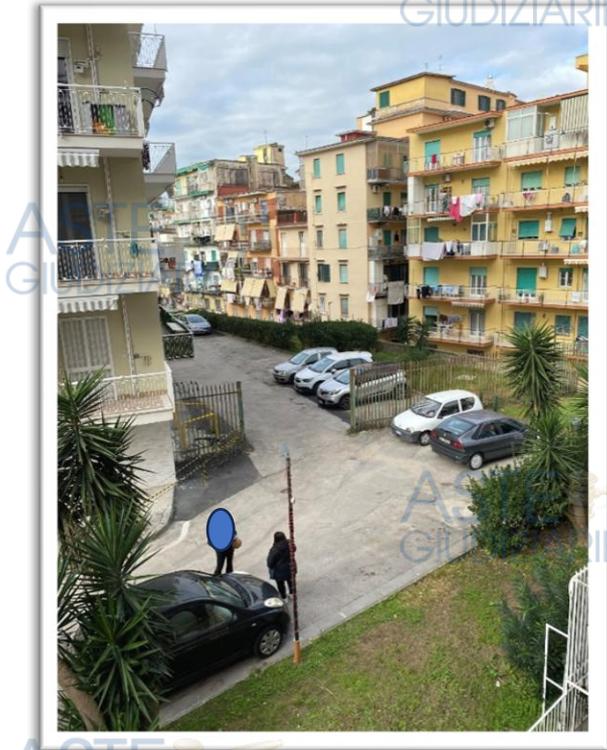


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 3:

*Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato*

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.*

*Al riguardo, l'esperto:*

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

*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

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

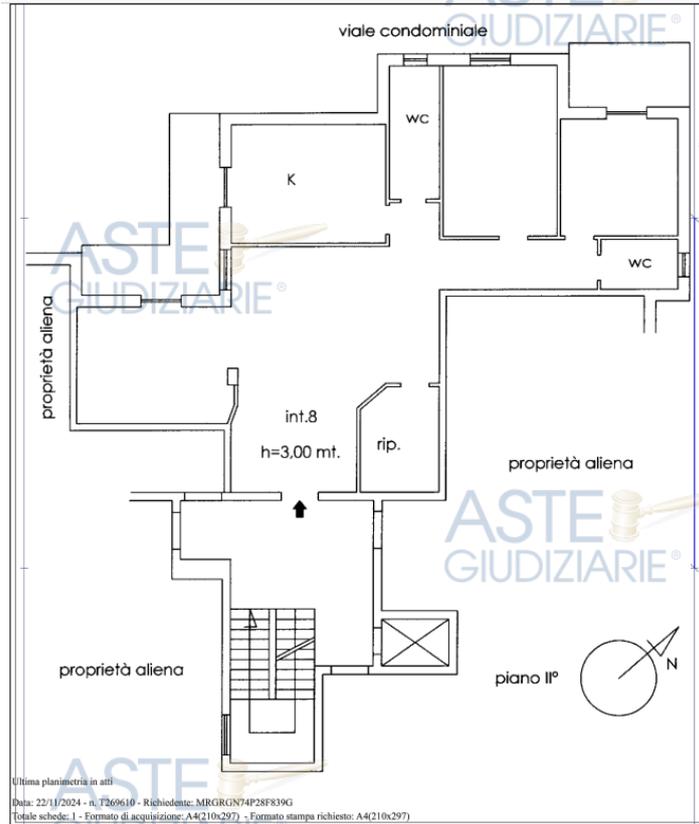




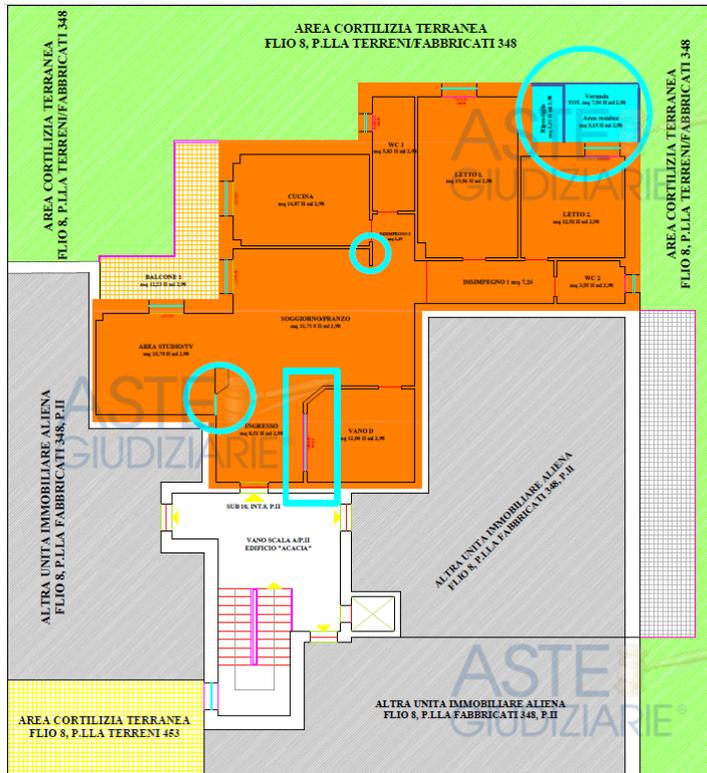




SUB 10, P.II – LUOGHI CATASTALI /2007



SUB 10, P.II – LUOGHI IN SITU /2024



Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





QUESITO n. 4:

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

*In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

*A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).*

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

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.*

*Ipotesi particolari:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*5) Situazioni di comproprietà.*

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

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

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

---

**Si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in prefazione / CAPITOLO 1.**

QUESITO n. 5:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso

(contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa. In secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

I - Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

II - Art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

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

- Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n.9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n.145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato di pertinenza dell'appartamento staggito ricadono in un'area urbana centrale del comune di Marano di Napoli di **formazione post-900esca**, a carattere prevalentemente residenziale, interna al centro abitato come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative.

#### A livello pianificativo comunale

Dal 1987 a tutt'oggi il terreno di pertinenza del cespite staggito è inquadrato dal **Prg/1987 approvato in data 16/02/1987 con Decreto P.G.P. nr. 8 del 30/01/1987**, in :

**ZONA B2: RESIDENZIALE SATURA** - area urbana satura di espansione recente, normata dall'**art. 21/NTA PRG**

#### **Art. 21 - Zone Omogenee Sature (B2 - B3 - B4)**

- Le zone pressoché completamente sature e di recente edificazione saranno oggetto di limitati interventi di ristrutturazione dell'esistente e di completamento. Il piano si attua mediante concessione diretta.
- Le **aree libere** potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di **3 mc/mq** purché la **superficie d'intervento sia superiore o uguale a mq 1.000**. L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune per determinare i nuovi allineamenti stradali.
- Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volumi preesistenti, nel rispetto del comma 4 art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444, anche con modificazioni di destinazione d'uso.
- Il **lotto minimo** deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinano un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario della zona.
- Le volumetrie aggiuntive saranno concesse sino alla contingenza dell'indice di fabbricabilità territoriale relativo ai soli incrementi di volume pari allo **0,1 mc/mq** applicato all'intera zona omogenea.

**N.B. L'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione del P.R.G. ha ridotto l'indice di fabbricabilità nelle zone "B e C" del 10%.**

Riassumendo sinteticamente i principi normativi di cui al succitato art. 21 /NTA PRG a regolamentazione dell'attività urbanistica in ZONA B2, si afferma che:

L'attività edilizia consentita per la fabbrica in oggetto ricadente in ZONA B2 comprende interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fino alla ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** D.P.R. 380/2001 e s.m.i - **senza incrementi plano-volumetrici oltre al capienza edificatoria del fondo, nel rispetto del max indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,7 mc/mq e solo per fondi di superficie non inferiore a mq 1000**

In Zona B2 l'edificazione si attua attraverso intervento edilizio diretto (PdC)

A livello pianificativo territoriale e sovracomunale non sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo

Sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, ma solo **interesse archeologico** per l'area di sedime

#### Prospetto vincoli:

La p.lla terreni 348/f.l. 8/Comune di Marano di Napoli

ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra interamente nella perimetrazione della ZONA B2 - Residenziale saturata normata dall'art. 21 NTA Prg/1987
- Rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico
- NON è interessata da vincolo geomorfologico
- NON è interessata da vincolo idrogeologico - di frana e/o idraulico
- Ricade in area aliena a qualunque vincolo ambientale/paesaggistico vigente:
  - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D.LGS 42/2004
  - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D.LGS 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali

Pertanto, l'area NON è soggetta a vincoli paesaggistici - né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985 -, rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel "perimetro delle zone protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/Beni Paesaggistici - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -

— La p.lla fabbricati di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - “Codice dei beni culturali e del paesaggio” - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d’impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali

— La p.la terreni ricade in zona sismica, rimanendo subordinata alla L. 02/02/1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella “Gazzetta Ufficiale” del 21 marzo 1974, n. 76)

— La p.la fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità

— La p.la terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.

— La p.la terreni e la relativa p.la fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, per la p.la terreni/ fabbricati 348/flio 8 del comune di Marano non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica - *relativa e/o assoluta* - dell’attività edificatoria, ma unicamente i limiti normativi di cui alla NTA/PRG per la ZONA B2

#### Segue

- Zonizzazione Prg vigente
- NTA Prg vigente

ZONIZZAZIONE PRG 1987 - ZONA B2 - RESIDENZIALE SATURA /ART. 21 NTA



**COMUNE  
DI  
MARANO DI NAPOLI**

**Piano Regolatore Generale**

**ZONIZZAZIONE E RETE VIARIA  
DELLE FRAZIONI**

SCALA 1:2000 TAV. 11

Il Progettista  
Prof. Ing. Renato Cristiano

<b>A</b>	ZONE OMOGENEE STORICO PAESISTICHE AMBIENTALI (A1, A2)
<b>B</b>	ZONE OMOGENEE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO (B1, B10, B10, B20, B21)
	<b>ZONA OMOGENEA SATURA (B2, B3, B4)</b>
	ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO (B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17)
<b>C</b>	ZONE DI ESPANSIONE (C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17)
	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INTEGRAZIONE (C18, C19, C20, C21, C22)
<b>E<sub>1</sub></b>	ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE
<b>E<sub>2</sub></b>	ZONA AGRICOLA RADA
<b>E<sub>3</sub></b>	ZONA AGRICOLA SEMPLICE
<b>E<sub>4</sub></b>	ZONA AGRICOLA DI PREGIO
	ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SCALA URBANA (F1, F2)
	ZONA CIMITERIALE (G4)
	ZONA A DESTINAZIONE SPECIALE (G1, G2, G3)
	ATTREZZATURE DI QUARTIERE ESISTENTI
	ATTREZZATURE DI QUARTIERE PREVISTE

**is** istruzione superiore  
**pr** pretura  
**pu** parco urbano  
**sr** servizi

**as** assistenziali private  
**sp** sportive private

**S** scuole  
**v** verde pubblico  
**p** parcheggio  
**a** aree di interesse comune

VIABILITA' E NUOVI ALLINEAMENTI STRADALI

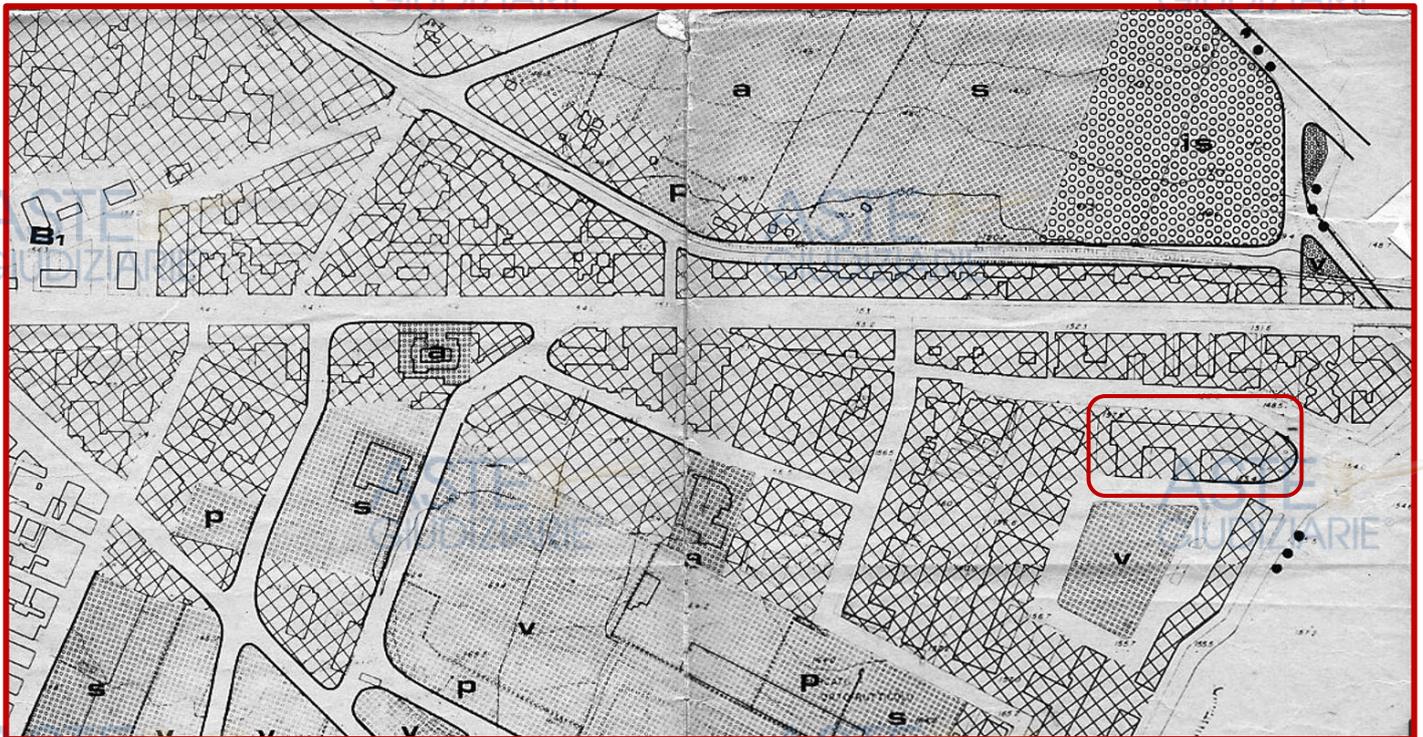
●●●●● CONFINI COMUNALI  
 - - - - - CONFINI TRA LE ATTREZZATURE  
 - - - - - CONFINI TRA ZONE OMOGENEE

Dott. Arch. Paola Miraglia  
 Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
 Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
 e-mail: paolamiraglia@libero.it  
 pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

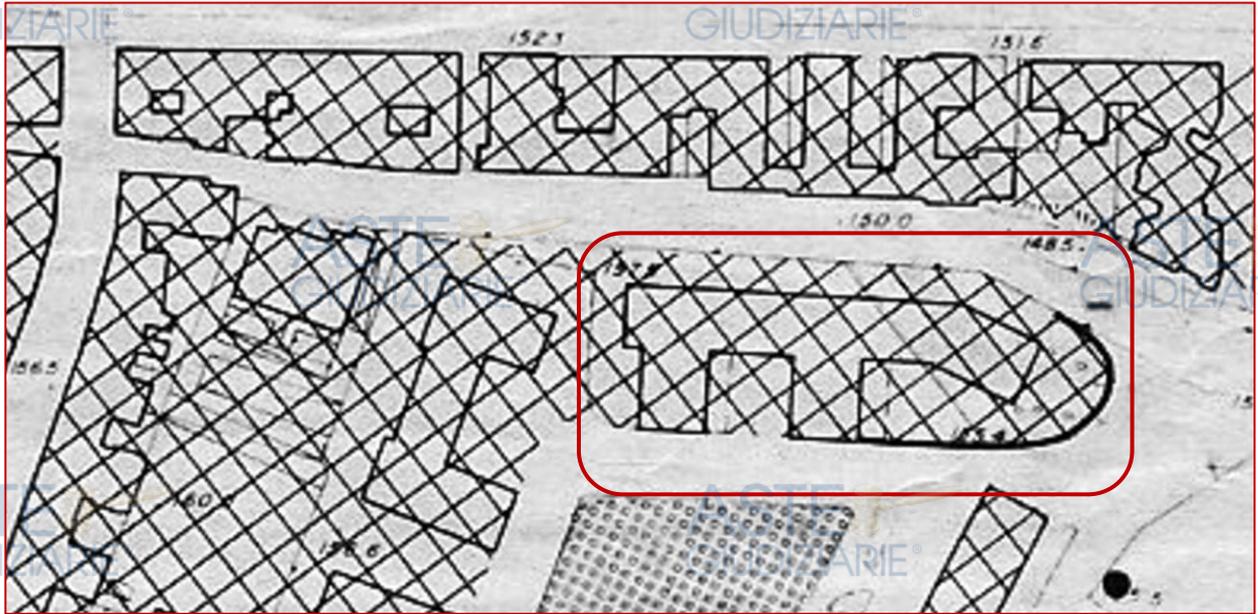


<b>A</b>	ZONE OMOGENEE STORICO PAESISTICHE AMBIENTALI (A1, A2)
<b>B</b>	ZONE OMOGENEE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO (B1, B18, B19, B20, B21)
	ZONA OMOGENEA SATURA (B2, B3, B4)
	ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO (B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17)
<b>C</b>	ZONE DI ESPANSIONE (C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17)
	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INTEGRAZIONE (C18, C19, C20, C21, C22)
<b>E<sub>1</sub></b>	ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE
<b>E<sub>2</sub></b>	ZONA AGRICOLA RADA
<b>E<sub>3</sub></b>	ZONA AGRICOLA SEMPLICE
<b>E<sub>4</sub></b>	ZONA AGRICOLA DI PREGIO

is istruzione superiore



P.LLA 348/FLIO 8 – ZONA B2



## "Zona omogenea satura (B2)"

con le seguenti prescrizioni, ex art.21 N.T.A. annessa al P.R.G.

"Le zone, pressoché' completamente sature e di recente edificazione, saranno oggetto di limitati interventi di ristrutturazione dell'esistente e di completamento. Il piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 3 mc/mq. purché la superficie d'intervento sia superiore o uguale a mq. 1000. L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune per determinare i nuovi allineamenti stradali. Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie parità di volumi preesistenti, nel rispetto del comma 4 art.7 del D.M. 2/4/68 n. 1444, anche con modificazioni di destinazione d'uso.

Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinano un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario della zona.

Le volumetrie aggiuntive saranno concesse sino alla contingenza dell'indice di fabbricabilità territoriale relativo ai soli incrementi di volume pari allo 0,1 mc/mq. applicato alla intera zona omogenea.

**N.B. L'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione del P.R.G., ha ridotto l'indice di fabbricabilità nelle zone "B e C" del 10%. (Dieci per cento)**

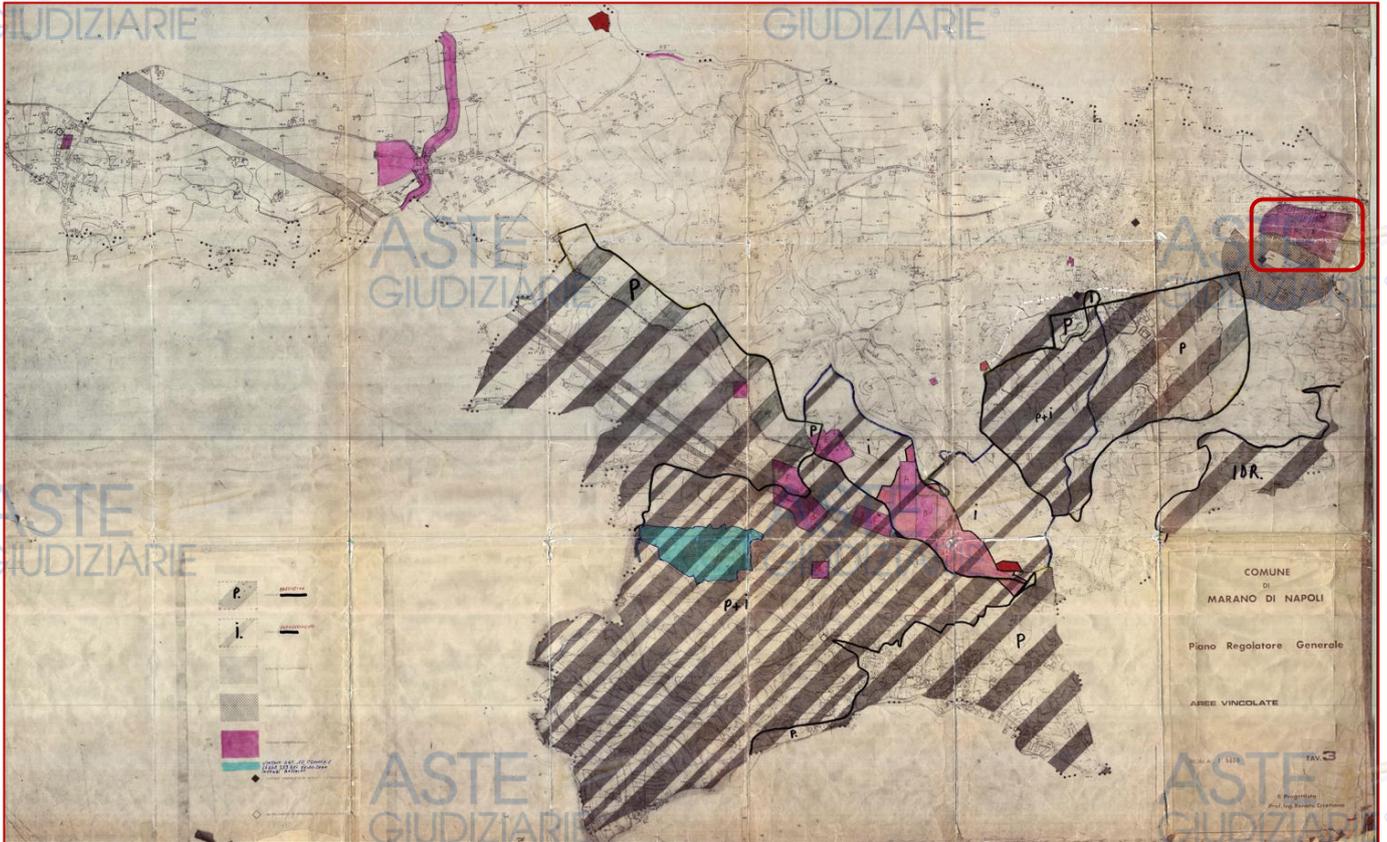
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TAV 3 - AREE VINCOLATE



P.LLA 348/FLIO 8 – VINCOLO ARCHEOLOGICO





Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



## DISAMINA URBANISTICA



Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del compendio nell'ultraventennio dal pignoramento
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali al N.C.E.U. e N.C.T.
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti



si è accertato

In primis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato alla I data spartiacque del 31 ottobre 1942



- Termine di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui **art. 31** - generando il primo termine spartiacque del **31 ottobre 1942** (data della relativa entrata in vigore) ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo nazionale e sancendo l'**irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum** (sino ad allora strettamente connessi) - obbligava qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG come definite dall'art. 7/comma 2. - alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia



In secundis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato alla II data di ulteriore spartiacque del 01 settembre 1967

- Termine entrata in vigore della Legge Ponte, il cui **art. 10** - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 - disponeva che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorreva richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia



In tertiis: l'esistenza di un regolare iter urbanistico abilitativo ex ante a corredo dell'edificazione dell'intero complesso edilizio denominato Parco del Poggio Vallesana, che, per lo specifico FABBRICATO ACACIA, si sostanzia nella richiesta e rilascio di Licenza Edilizia n. 1606/289/68 del 30.08.1968, su istanza al n. 1534 del sig. Luciano - originario contitolare dei terreni di sedime e pertinenza del fabbricato in oggetto -, in seguito volturata alla Società Cooperativa Edilizia a r.l. C.E.R.A.M. – Centro Edilizio Residenziale Ascea Marina - legittima titolare del fabbricato Acacia edificato "in accessione" giusta atto di compravendita per diritto di accessione dell'11.07.1972 rep. 23513 racc. 1345 per notaio A. Evangelista. L'edificazione del fabbricato veniva affidata alla Società Edile CO.ED.IT. Spa.



Disamina dei grafici di licenza:

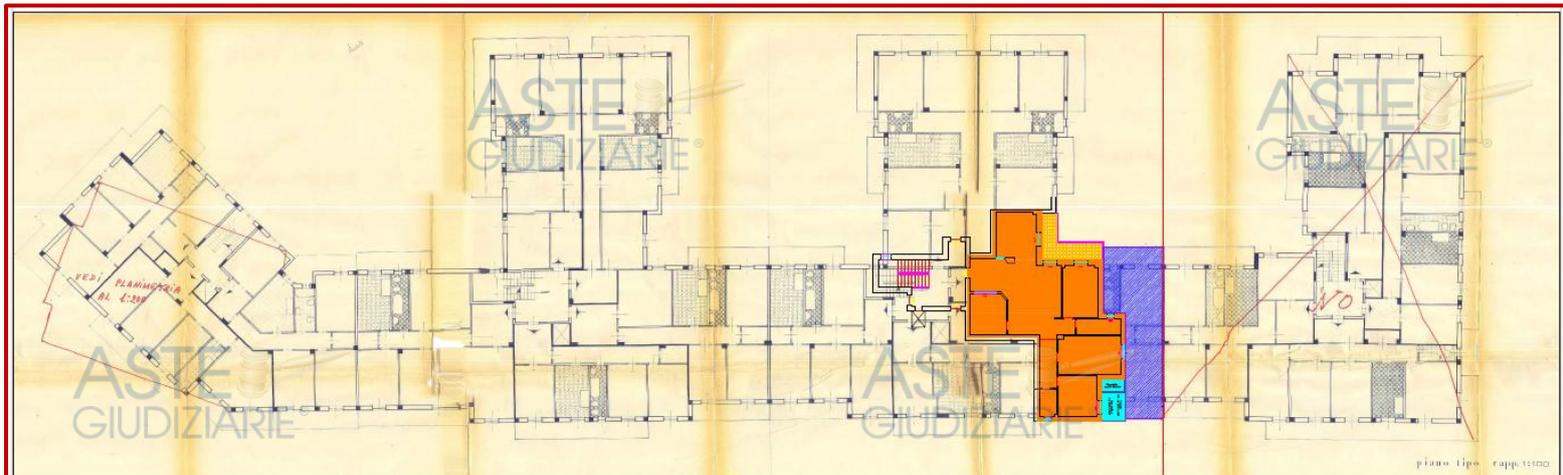
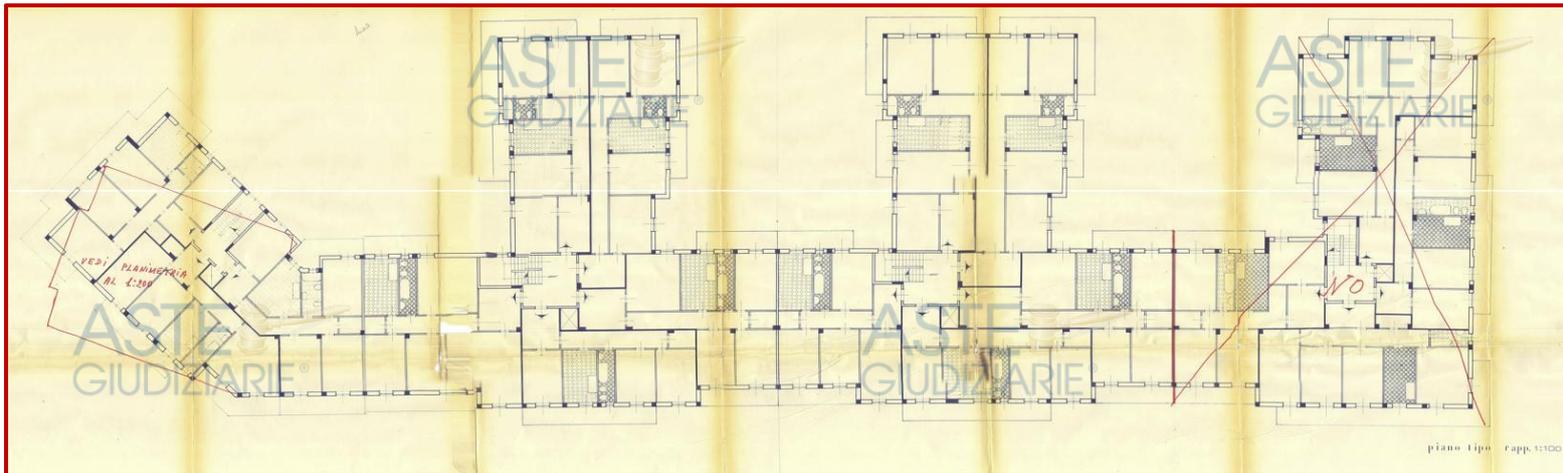
Il **progetto originario** prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica di *maggior consistenza* di quanto riscontrato in situ e *configurazione parzialmente divergente*.

Più esattamente

I grafici plano-altimetrici del Fabbricato Acacia in **scala 1: 100** rappresentativi dello stato dei luoghi di Licenza n. 1606/289/68, evidenziano, **dal piano terra al piano tipo, attraverso un tratto rosso barrato e il rinvio ad una planimetria in scala al 200 (non riscontrata agli atti)- :**

- **per l'estrema verticale Est** aliena al cespite staggito: una parziale rotazione del ramo terminale, *divaricando ulteriormente l'angolazione ottusa* generata dall'intersezione del ramo terminale con il corpo longitudinale
- **per l'estrema verticale Ovest** di pertinenza del cespite staggito: l'eliminazione di una consistente porzione di fabbricato, interrotta *approssimativamente* in corrispondenza della mezzeria della corte e del medesimo ramo longitudinale di base

PIANTA PIANO TIPO - FABBRICATO ACACIA



In altri termini

- il **progetto originario** prevede l'articolazione del corpo di fabbrica in una **lunga struttura longitudinale a pettine** con **TRE rami edificati** (denti del pettine) distaccati ortogonalmente dall'impianto di base e raccolti intorno a **due corti baricentriche**, oltre una **lieve rotazione ottusa** della testa terminale, sull'estremo fianco orientale
- il **progetto assentito**, rappresentato da **correzioni in rosso** sul progetto originario, prevede l'articolazione del corpo di fabbrica in una struttura longitudinale di minor lunghezza, protrusa ugualmente a sud con impianto a pettine, ridotto tuttavia a **DUE rami edificati in luogo dei tre originari** (denti del pettine) raccolti intorno ad **una sola corte baricentrica**; una **maggior rotazione** della testa terminale a Est amplifica l'angolazione ottusa dell'impianto longitudinale di base, rinviando ad una non meglio identificata planimetria in scala al 200 (ai fini dell'esemplificazione delle variazioni prospettiche e distributive interne, generate dalla modifica assentita).

Orbene,

in merito alla **verticale occidentale** di pertinenza del sub 10 staggito

- La **linea di taglio assentita** coincide *approssimativamente* con l'asse baricentrico di simmetria degli ultimi *due rami*, intersecante l'impianto di base longitudinale e la corte antistante *pressocchè* nella relativa mezzeria
- Viceversa, in ipotesi di corretta edificazione della rimanente volumetria del fabbricato e corretto posizionamento della cassa scala A:
  - La **linea di taglio riscontrata in situ** risulta **maggiormente arretrata** dal predetto *asse*, lasciando **inedificata** una consistente porzione plano-volumetrica compresa tra il fronte occidentale del cespite staggito e la predetta originaria linea di taglio
  - I **tre fronti perimetrali -N-S-W-** della **testa terminale** della predetta verticale interessata dal taglio, in cui rientra il sub 10, presentano **sostanziale difformità di sagoma e prospetti**, con specifico riguardo alla relazione tra volumetria edificata e aree ornamentali. Si addebita, viceversa, ad approssimata *copiatura dei grafici* il disallineamento del quarto lato Est interno con la cassa scala A
  - La **linea di frazionamento** dello sub 10 da entrambe le unità contigue ai confini *Sud e Nord* non coincide con quanto riscontrato in situ
  - Ne consegue altresì la sostanziale **difformità distributiva interna**

Ciò premesso:

- Atteso il mancato riscontro della **planimetria al 200** alla quale i grafici di licenza rinviano per la **rappresentazione della modifica a oriente** del fabbricato Acacia
- Atteso il mancato riscontro agli atti dell'UTC di ulteriore documentazione grafica esemplificativa della configurazione dei luoghi dell'**estrema ala occidentale** originati dal predetto **taglio**, su cui si sigilla il rilascio della predetta licenza edilizia

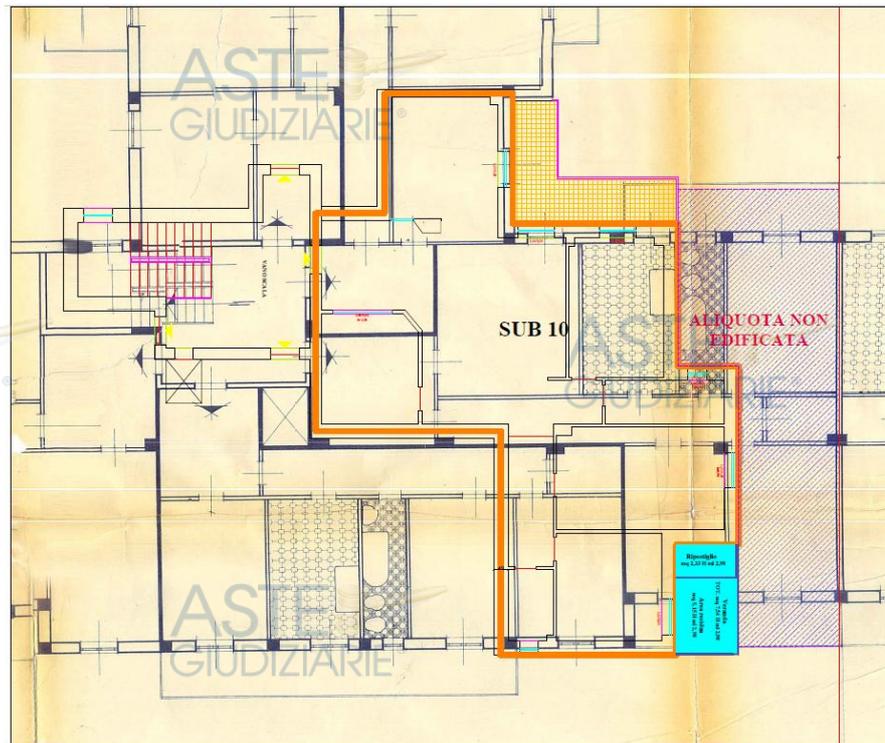
- Atteso il **disallineamento ineccepibile tra linea di taglio in atti e linea di sezione rinvenuta in situ, all'origine dell'arretramento del fronte Ovest terminale e del complessivo decremento plano-volumetrico**

- Attesa l'inesistenza, per lo specifico **cespite staggito**, di alcuna altra richiesta e/o rilascio di **atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile**

**Per il sub 10 - testa Ovest terminale del fabbricato -**

**si profila il prospetto di sanabilità ex post ordinaria in accertamento di doppia conformità, ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001 per:**

- **modifica di sagoma**
- **modifica prospettica**
- **modifica della linea di frazionamento dai subalterni alieni su entrambi i confini opposti - Sud e Nord -**
- **diversa distribuzione di spazi interni**



#### **Sul piano urbanistico**

L'insieme delle predette modifiche configura un intervento maggiore di **ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3 comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001 all'origine di un **consistente decremento plano-volumetrico del fabbricato sul fianco occidentale, accompagnato, per l'intera verticale, da variazione prospettica, di sagoma, frazionamento e distribuzione interna.**

Atteso che la tipologia di illecito - perpetrato con certezza *in corso di costruzione*, stante l'entità e la natura dell'intervento modificativo - è in ogni caso **sanabile ordinariamente in accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001** in ragione del complessivo decremento plano-volumetrico generato a ciascun livello, su suolo edificabile e in zona attualmente ammettente interventi di ristrutturazione edilizia maggiore

Atteso che la **scheda grafica di I accatastamento** del bene, all'indomani dell'ultimazione lavori/1973 - a meno di talune **puntuali discrasie** avanti meglio analizzate - coincide pienamente con i luoghi in situ per:

- **perimetrazione, sagoma, configurazione prospettica, traiettoria di frazionamento del bene dalle unità aliene ai confini, rapporto con il ballatoio/scala A servente, accesso, superficie abitativa interna e ornamentale, altezza di piano e altezza d'interpiano**

Ciò premesso, si ritiene avvedutamente che

il disallineamento di cui ai grafici di licenza derivi da un'amputazione della pratica agli atti dell'UTC, ovvero da un'incompletezza nell'archiviazione degli atti integrativi, ritenendo incompatibile la richiesta di licenza di abitabilità, l'accatastamento e la vendita dei beni risultanti alla luce di una tale difformità progettuale

Per tutto quanto detto, la **disamina di conformità urbanistica** per lo specifico sub 10 staggito si concentra sul confronto tra luoghi in situ e luoghi di scheda di I accatastamento

**DISAMINA DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA SUB 10 STAGGITO**

**Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di scheda catastale del 09.01.1973 n. G/0243047 registrata al n. 30**

*allegato A dell'atto di assegnazione del 17.12.1973 Rep. 31593, Racc. 2969, per notaio Alberto Evangelista di Napoli, trascritto il 12.01.1974 ai nn. 1925/1726*

A parità di accesso, posizione della porta di caposcala, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie abitativa, configurazione prospettica, altezza di piano, relazione con ballatoio e impianto scala A comune, si rileva unicamente :

- **Ampliamento plano-volumetrico residenziale accessorio**, per inglobamento *sine titulo urbanistico* della volumetria del **balcone W** esclusivo negli interni accessori, a mezzo **chiusura verandata** con profili in alluminio anodizzato e vetri trasparenti a ridosso della ringhiera
- **Sostanziale difformità distributiva interna** per:
  - Eliminazione delle tramezzature divisorie tra ingresso e vani a giorno,
  - Ampliamento del vano cieco alla destra dell'atrio
  - Spostamento della funzione cucina ...etc etc

In merito alla **retrodatazione** degli illeciti rinvenuti, stante l'assenza di denuncia catastale degli stessi nella scheda del 2007 (immessa in banca dati in sostituzione della precedente, per allineamento alla diversa distribuzione di spazi interni realizzata) e considerata la vetustà dei materiali rinvenuti, la si ritiene retrodatabile a circa un quindicennio orsono /2010

In merito alla **sanabilità** dei suesposti illeciti:

Sul piano urbanistico:

- La **formazione di veranda** è un intervento **ristrutturazione edilizia di tipo maggiore** come definito dall'**art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001** **con implementazione di volume e superficie accessoria su fondo saturo**. NON sussistono pertanto i requisiti imprescindibili di cui alla **sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001** ammettente la regolarizzazione ex post dell'illecito, unicamente laddove sussista **doppia conformità** dello stesso alla NTA vigente sia alla data di compimento dell'abuso/2010 (data presunta) sia alla data di scoperta e denuncia /2024 (termine di accesso in situ): la **NTA** di cui all'art 21 **vigente in entrambe le epoche, non consente il predetto incremento, eludendo in tal modo la doppia aderenza dell'abuso alla normativa tecnica.**

Pertanto:

- l'illecito è insanabile ordinariamente ex art. 36 DPR 380/2001
- per la relativa regolarizzazione è ipotizzabile unicamente l'epilogo demolitivo con remissione in ripristino dei luoghi di scheda
- La **difformità distributiva interna** è ascrivibile ad un comune intervento **manutenzione straordinaria** come definito dall'**art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001**- intervento sempre ammissibile per la zona B2 di pertinenza **ex art. 21 NTA PRG** e per l'intero territorio comunale

**Si garantisce, contestualmente, l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.**

**Attesa** la piena sanabilità ordinaria della **lieve difformità distributiva** rinvenuta in accertamento di doppia conformità ex art. 37 DPR 380/2001 e l'insanabilità ordinaria **dell'implementazione plano-volumetrica accessoria su fondo saturo**, si assevera l'**impossibilità** della **sanatoria straordinaria** di quest'ultimo illecito, previo invocazione del combinato disposto dell'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo **solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione**, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta – imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento dell'illecito

Di contro si rileva:

- Posteriorità del compimento dell'illecito rispetto al termine ultimo per l'ammissione alla sanatoria dell'ultimo condono L. 326/2003 - **31.03.2003** : Incongruenza rispetto ai limiti temporali previsti dai tre condoni per posteriorità della data di accertamento dell'ultimazione delle opere abusive /2010 e il termine ultimo per il completamento al rustico delle stesse/marzo 2003, stabilito dall'ultimo condono invocabile ai fini dell'ammissione alla sanatoria
- Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **30.09.2003 - 24.11.2003**: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **21.12.2009** ai nn. 73652/13203 derivante da **atto di mutuo fondiario** del **27.11.2009** Rep. 40518 Racc. 13686 per notaio *Armida Lombardi* da Qualiano, con **annotazione** del **22.01.2018** ai nn. 3280/251 derivante da **atto integrativo a mutuo fondiario** del 25.07.2017 Rep. 35811/Racc. 21406 per notaio *Giancarlo Iaccarino* - **in favore di BANCA SAI S.P.A. (creditore ipotecario) contro .....** (debitore datore d'ipoteca) e ..... (debitore NON datore d'ipoteca) **a garanzia** delle obbligazioni contratte, **a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento in oggetto.

#### **PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 10**

A fronte della mancata reperibilità dei **grafici integrativi** delle variazioni **accennate in rosso** sulla planimetria in scala al 100 del *piano tipo*, di cui alla documentazione di licenza n. 1606/289/68 del 30.08.1968, allegata alla presente, previo preliminare confronto con l'UTC, può ipotizzarsi:

- Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Marano di Napoli per l'abilitazione ex post dello specifico sub 10 in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, in merito al:
  - **Disallineamento per difetto** dei luoghi in situ rispetto ai **grafici plano-altimetrici in scala al 100** relativi alla Licenza edilizia n. 1606/289/68 del 30.08.1968
  - **modifica di sagoma**
  - **modifica prospettica**
  - **modifica della linea di frazionamento dai subalterni alieni su entrambi i confini - Sud e Nord**
  - **conseguente modifica distributiva interna** (rispetto ai grafici di licenza)

Il tutto sulla base della **scheda di I accatastamento del sub 10** del **09.01.1973 N. G/0243047 – REGISTRATA AL N. 30** con cui, in assenza dei predetti grafici INTEGRATIVI di licenza, possa dimostrarsi la doppia conformità della riduzione plano-volumetrica dei luoghi in situ e di tutte le modifiche generate (pienamente corrispondenti ai luoghi di I accatastamento) alla NTA vigente sia alla data certa di retrodatazione dell'illiceità di cui all'oggetto (1973) che alla data di scoperta e denuncia (attualità/2025). Si include: sanzione amministrativa

- Materiale rimozione della veranda in vetro e alluminio anodizzato, in appoggio alla ringhiera perimetrale a delimitazione del balcone W e relativo smaltimento, in quanto **modifica maggiore** comportante **implementazione piano-volumetrica residenziale accessoria**, **NON ammessa dall'art 21 NTA PRG per la ZONA B2 per esautorazione della capienza edificatoria del fondo di pertinenza**, e pertanto priva del requisito imprescindibile della doppia conformità alla NTA vigente sia alla data certa di retrodatazione dell'illiceità di cui all'oggetto (almeno un quindicennio orsono/ 2010 per tipologia e vetustà dei materiali rinvenuti), che alla data di scoperta e denuncia (attualità/2025). Si include: sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, **stesura pratica tecnica all'UTC** corredata da documentazione grafica, fotografica e **relazione tecnica asseverata** attestante la *piena conformità dei luoghi in situ ai luoghi di scheda del '73 e alla NTA doppiamente vigente - 2010 e 2025 -*

- Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Marano di Napoli per l'abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi dell'**art. 37** D.P.R. 380/2001 della **difformità distributiva di spazi interni rispetto ai dati di scheda del 2007** - in quanto modifica ampiamente ammessa dall'**art. 21 NTA PRG per la ZONA B2**, e pertanto provvista del requisito imprescindibile della **doppia congruenza** dell'illecito minore alla NTA vigente sia alla data certa di retrodatazione dell'illiceità di cui all'oggetto (2010) che alla data di scoperta e denuncia (attualità/2025). Si include: sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, **stesura pratica tecnica all'UTC** corredata da documentazione grafica, fotografica e **relazione tecnica asseverata** attestante la *piena conformità dei luoghi in situ ai luoghi di scheda del '73 e alla NTA doppiamente vigente - 2010 e 2025 -*

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = **€ 7.000**

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE URBANISTICHE

I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

153 289/68  
ISTAT N. 153 289/68  
Comune di **MARANO di NAPOLI**  
PROVINCIA DI **NAPOLI**  
Marca da bollo L. 400  
LICENZA N. 1606/289/68

**LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**  
**IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. **CHIANESE Luciano**  
nato a **Mugnano** il **8/5/1906**  
intesa ad ottenere la licenza per (1) **la costruzione di un fabbricato per abitazioni**  
in questo Comune al mapp. N. **8** in Via **Cupa dei cani**  
riportato al catasto al foglio N. **8 p/11e 111/181 e 195**

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;  
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data **29/8/1968**  
Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data **29/8/1968**  
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data **29/8/1968**  
Visto il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti del **12**  
espresso con nota N. **12** del **12**  
(2)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;  
Visto la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 8 agosto 1967, N. 765;  
Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;  
Visto il Nulla-Osta Prefettizio per le opere in cemento armato N. **12** del **12**;  
Visto le disposizioni recate dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;  
Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530  
**Ed a condizione che siano costruite tutte le opere primarie ed infrastrutture**  
**turali, specialmente per quanto riguarda la modulazione delle acque;**  
**Che sia provveduto all'area di parcheggio, ai sensi dell'art. 41 sexies**  
**della legge 765 e c.c.m. da progetto;**  
**Che sia provveduto alla denuncia per i c.c.c.**  
**Il tutto nel pieno rispetto delle norme, leggi e regolamenti vigenti.**

Concede, al Sig. **Chianese Luciano**

**L I C E N Z A**

per (1) **la costruzione di un fabbricato, come sopra ubicato.**

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) **Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;**
- 2) **Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune;**
- 3) **Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;**
- 4) **Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;**
- 5) **Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio comunale.**

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire, ecc.

su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

6) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

7) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

9) L'Ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

11) E' assolutamente vietato iniziare ed apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, di cui alla presente licenza, pena l'applicazione dei provvedimenti previsti dagli artt. 13 e 15 della legge 6-8-1967 N. 765. Per ogni eventuale modifica da apportare, dovrà essere richiesta ed ottenuta preventivamente la relativa autorizzazione;

12) Esporre all'esterno del cantiere — ben visibile — una tabella indicando: Cognome e nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro un anno, essa dovrà essere conservata sul luogo dei lavori, unitamente agli elaborati di progetto, e presentata a qualsiasi richiesta dei funzionari dell'Ufficio Tecnico o degli Agenti Municipali.

Si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, in triplice e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 30 AGO 1968 1968

Timbro

IL SINDACO

..... sottoscritt..... titolare della presente licenza edilizia, ai sensi dell'art. 10 della Legge 765 del 6-8-1967, si impegna..... ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, luce, acquedotto e fognature).

Visto: IL SINDACO

Art. 13 della Legge 6-8-1967 n. 765: « Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma (rispondenza alle norme della legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione);

b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a L. 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore Regionale alle OO. PP. sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico erariale.

La disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art. 15 della legge 6-8-1967 n. 765: « Fatto salvo le sanzioni di cui agli articoli 32 (Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica regionale ordinarne la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali) le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato e degli Enti Pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza distacchi, cubatura o superficie coperta che accadano per singola unità



ASTE GIUDIZIARIE  
09198 28.8.69  
Cat.....Cl.....Fasc.....

Ill.mo  
Sig.COMMISSARIO PREFETTIZIO  
del Comune di  
MARANO

Il sottoscritto Dott.LUCIANO CHIANESE - in proprio e nell'interesse dei Suoi Germani - dom.to in Napoli Via dei Mille n.16 - a tutti gli effetti delle vigenti disposizioni di legge - comunica che in data odierna hanno avuto inizio i lavori di costruzione di cui alla licenza edilizia n. 1606/289/68/94/1534 rilasciata dal Comune di Marano di Napoli addì 30/8/1968.

Comunica, altresì, che i detti lavori - allo stato - vengono eseguiti dalla Società IM.ED.IT. (Immobiliare Edilizia Italiana).

Marano 28 agosto 1969

*Luciano Chiamese*  
IM. ED. IT. SpA  
Amministratore



ASTE GIUDIZIARIE

1606

COMUNE DI MARANO

Fabbricato per civili abitazioni  
alla strada Comunale Cupa dei Cani  
denominato: "X C A C I X"

RELAZIONE

Il fabbricato in oggetto, progettato nel pieno rispetto delle norme vigenti per l'edilizia, è destinato a civili abitazioni del tipo Popolare.

Esso dovrà sorgere nel Comune di Marano (Prov. di Napoli) con accesso dalla strada Comunale Cupa dei Cani.

La sua struttura portante sarà realizzata in c. a. gettato in sito; le tramezzature esterne saranno realizzate a camera d'aria con blocchi di laterizio all'esterno e lapillo e cemento allo interno per lo spessore complessivo di cm.40 - Le tramezzature interne saranno realizzate in blocchetti di lapillo e cemento dello spessore cm.5.- Gli infissi esterni saranno in legno abete pitturati così come le bussole interne.

I pavimenti sono previsti in marmettoni 40x40 in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi ove saranno messi in opera pavimenti di grès scaltato e rivestimento maiolicato.

Il fabbricato sarà provvisto, per quanto concerne la fognature, di un numero adeguato di pozzi a perfetta tenuta e di adeguata capacità.

Sarà provvisto ancora di impianti idrico, elet-

trico e di gas mediante allacciamento alle reti principali delle varie società.

All'esterno, il fabbricato sarà rifinito decorosamente ed in modo tale da non disturbare l'ambiente architettonico esistente.

Interno esso sarà provvisto di tutti quegli elementi che nella presente relazione non sono trascritti ma che vengono a far parte integrante della costruzione affinché il fabbricato sia rifinito in tutte le sue parti tecniche ed estetiche e civilmente abitabile.-

Dati generali :

Superficie totale: 8650 mq.  
Superficie coperta: 2410 mq.  
Volume : 53020 mc.  
Area di parcheggio: 2714 mq.  
Numero dei piani : 6 + pianterreno  
Altezza massima : m.22,00

ASTE GIUDIZIARIE

PROGETTISTA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

11285 - 2.1072

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

Il sottoscritto **Carbone Raffaele**, nella qualità di le-  
gale rappresentante della **Cooperativa C.E.R.A.M. s.r.l.**, aven-  
do con atto dell'11 luglio 1972 per notar Alberto Evangelisti,  
acquistato il fabbricato sito in Marano di Napoli con licenza  
n° 1606/298/68, chiede alla S. V. Ill.ma che il certificato di

abitabilità venga intestato alla **Cooperativa C.E.R.A.M. s.r.l.**

Il sottoscritto, avendo in corso pratiche di mutuo fon-  
diario, chiede alla S.V. Ill.ma un riscontro della presente co-  
municazione.

Con osservanza.

Napoli, 9 settembre 1972

C.E.R.A.M. s.r.l.  
L'AMMINISTRATORE UNICO

- Raffaele Carbone

*Raffaele Carbone*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



STRALCIO ATTO COMPRAVENDITA DEL FABBRICATO ACACIA DELL'11.07.1972 REP. 23513 RACC. 1345 PER NOTAIO A.  
EVANGELISTA, CONTRO GERMANI, GERMANI PEIRCE, FERRARA ANNA  
IN FAVORE DELLA SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. C.E.R.A.M. – CENTRO EDILIZIO RESIDENZIALE ASCEA MARINA  
EDIFICATO DALLA SOCIETÀ EDILE CO.ED.IT. SPA  
UTILE PER INDAGINE URBANISTICA



ASTE GIUDIZIARIE®

dott. michele s. cennamo 289/68 architetto

*Si accettano le correzioni in basso*  
*C. n. 11*

La presente ha validità di un anno  
Art. 10 Legge 7/5/1967 n. 765

15341

30 AGO 1968  
IL SINDACO  
1606

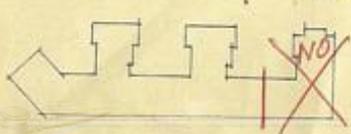
c o m u n e d i m a r a n o

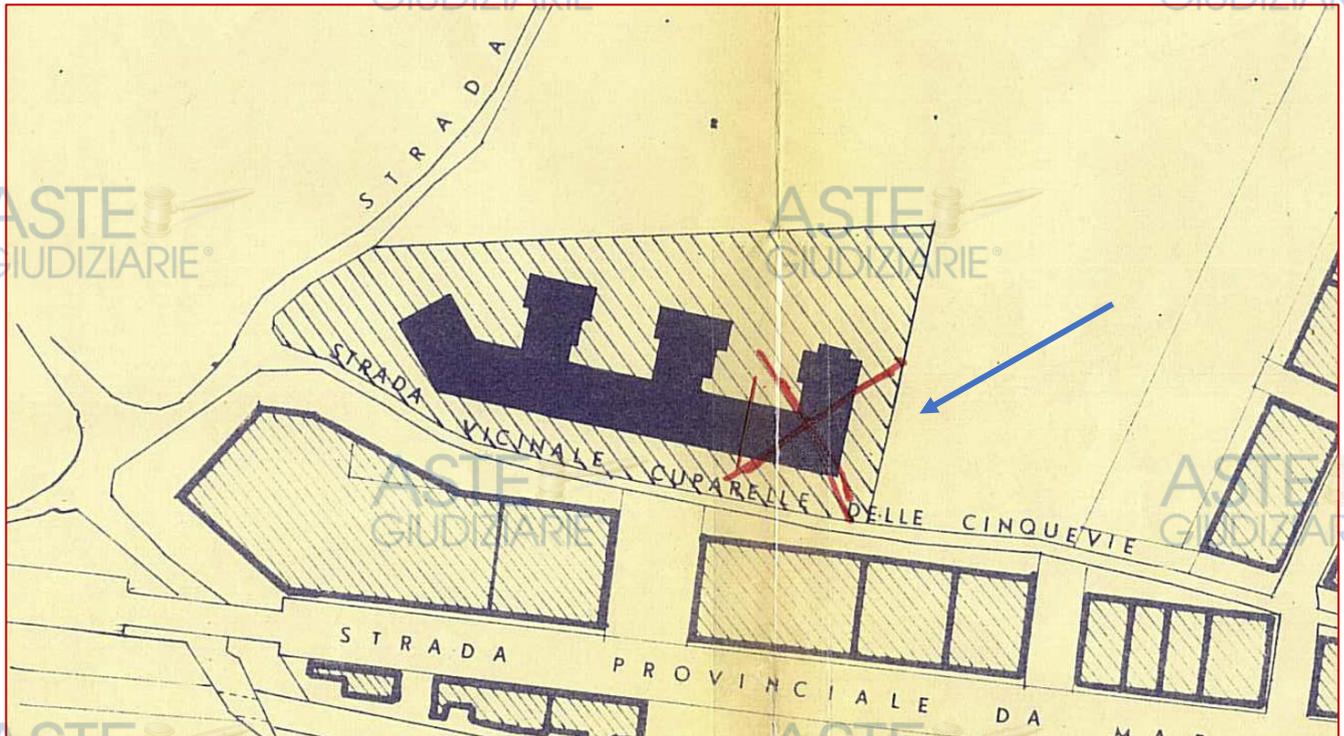
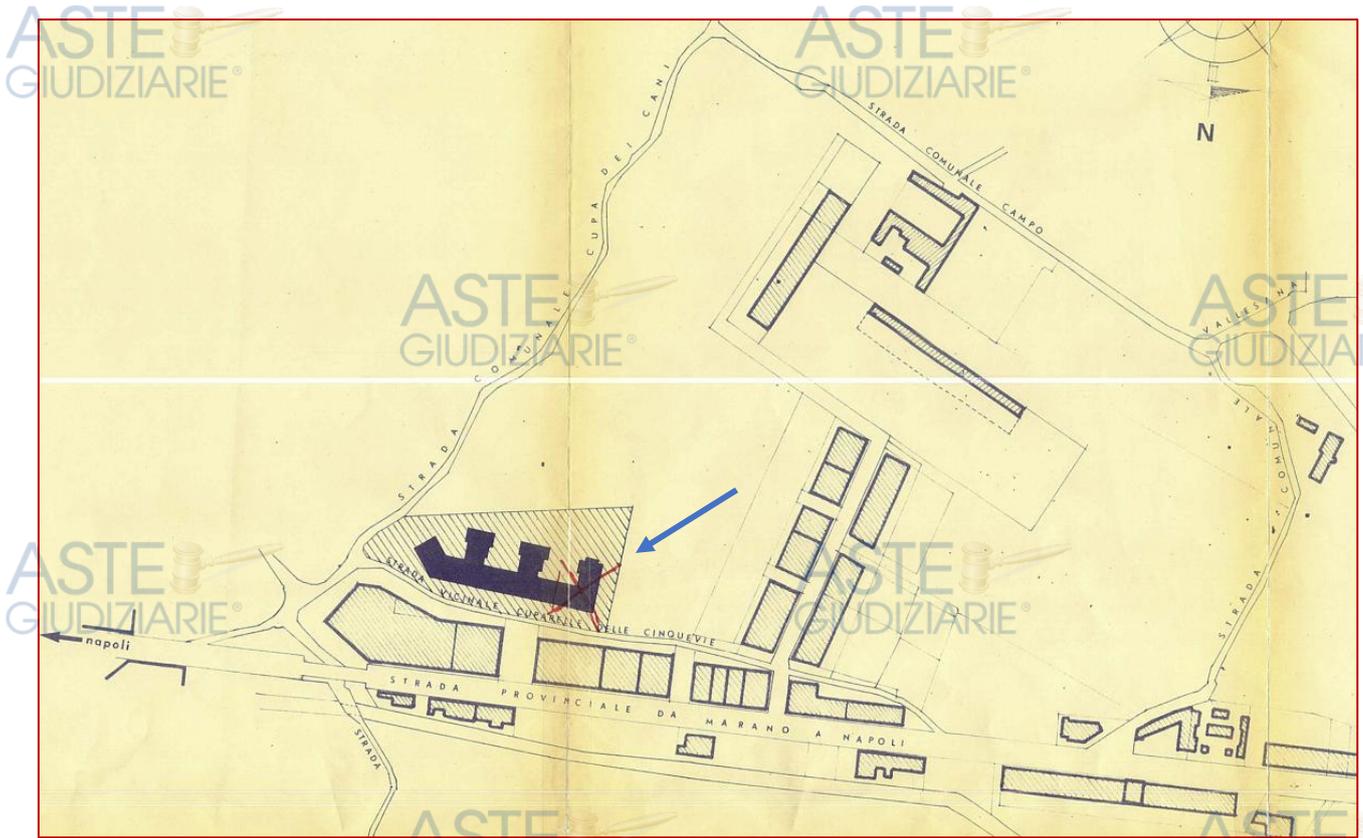
**FABBRICATO  
PER  
CIVILI  
ABITAZIONI**

*Leno Riccio*

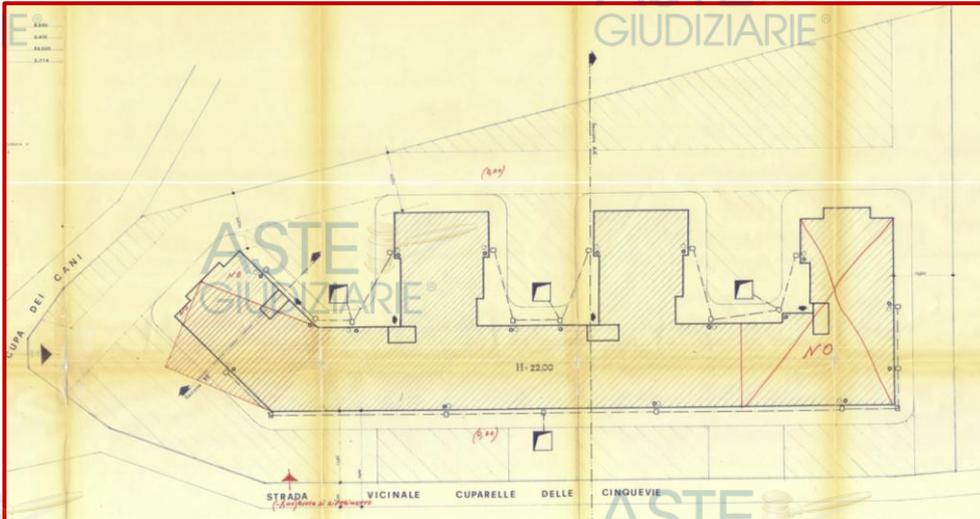
strada comunale cupa dei cani

**ACACIA**

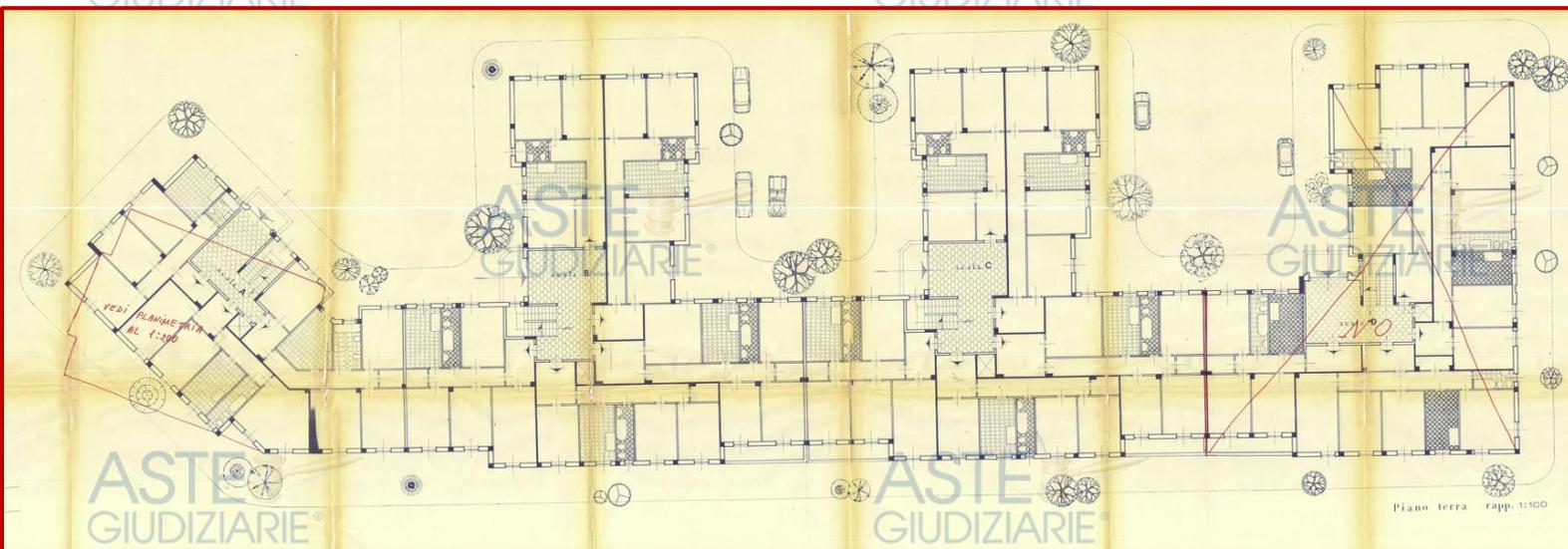




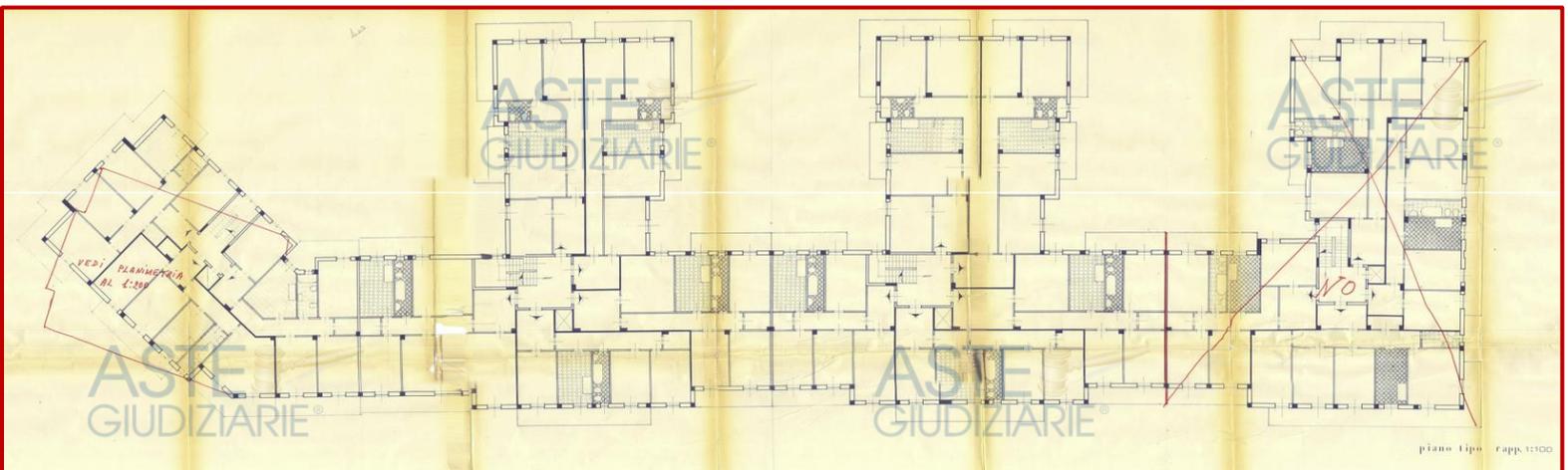
SCHEMA FOGNARIO FABBRICATO ACACIA



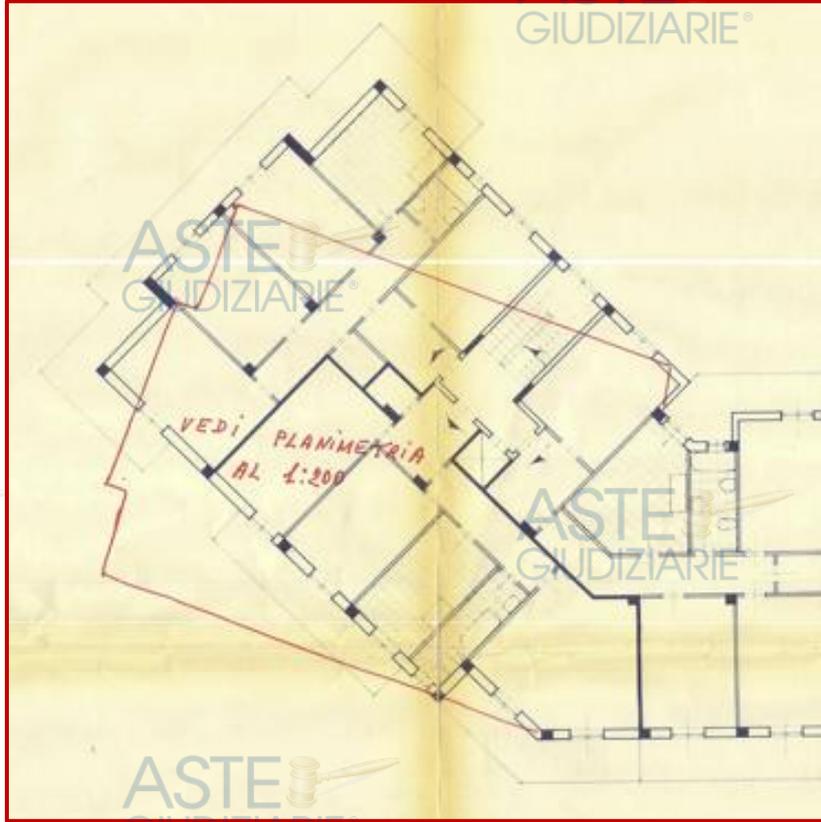
PIANTA PIANO TERRA FABBRICATO ACACIA



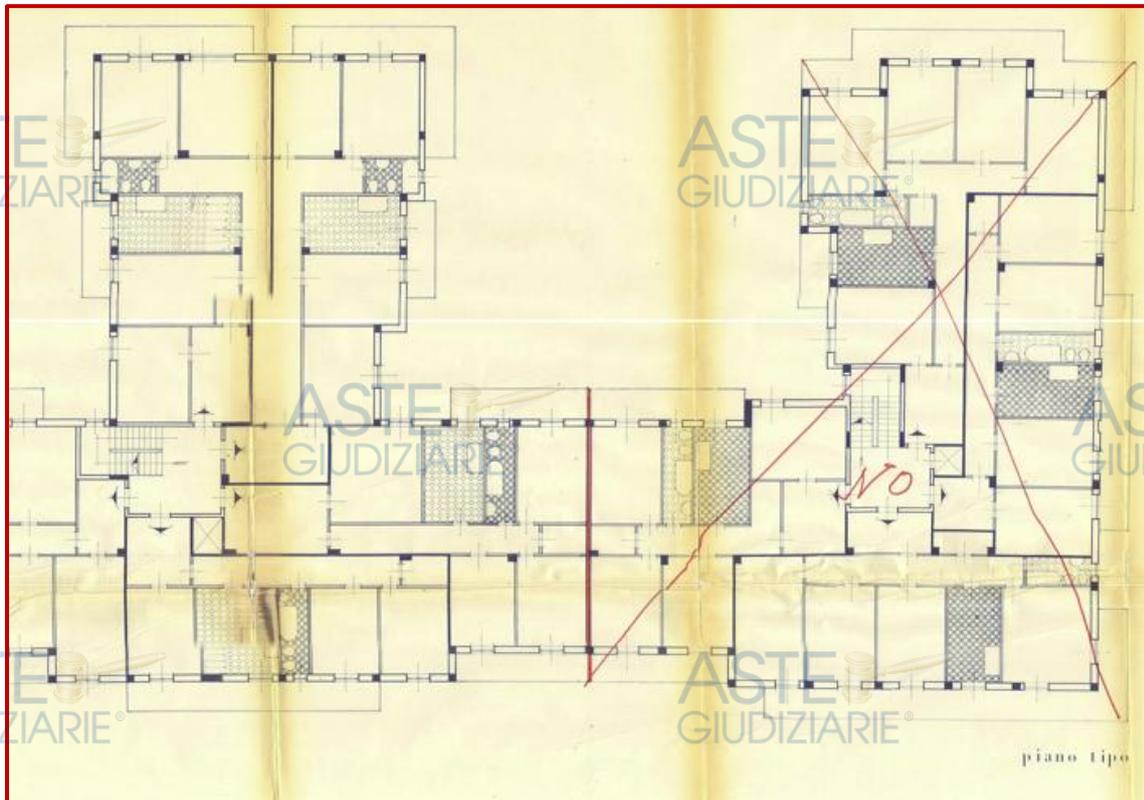
PIANTA PIANO TIPO - FABBRICATO ACACIA

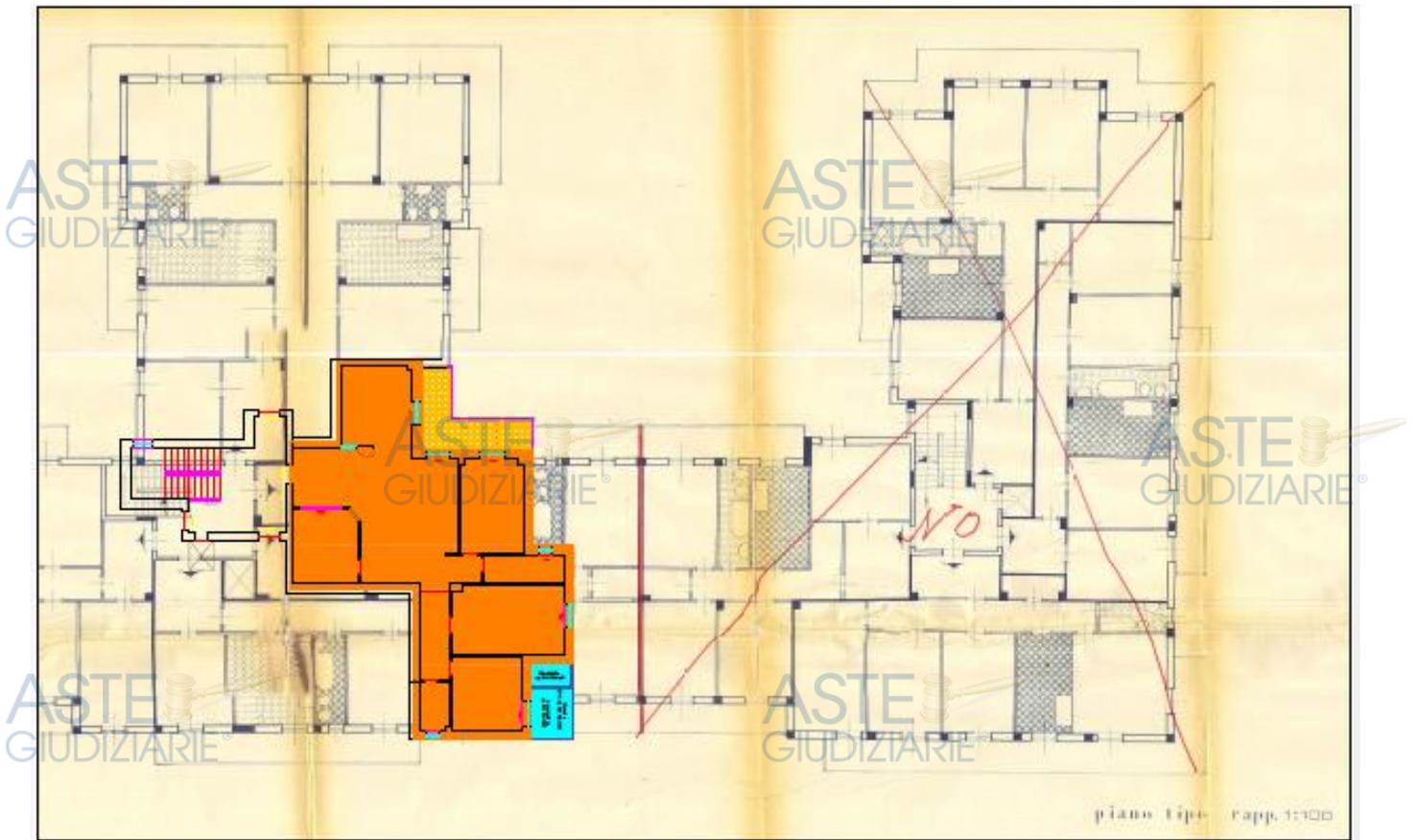
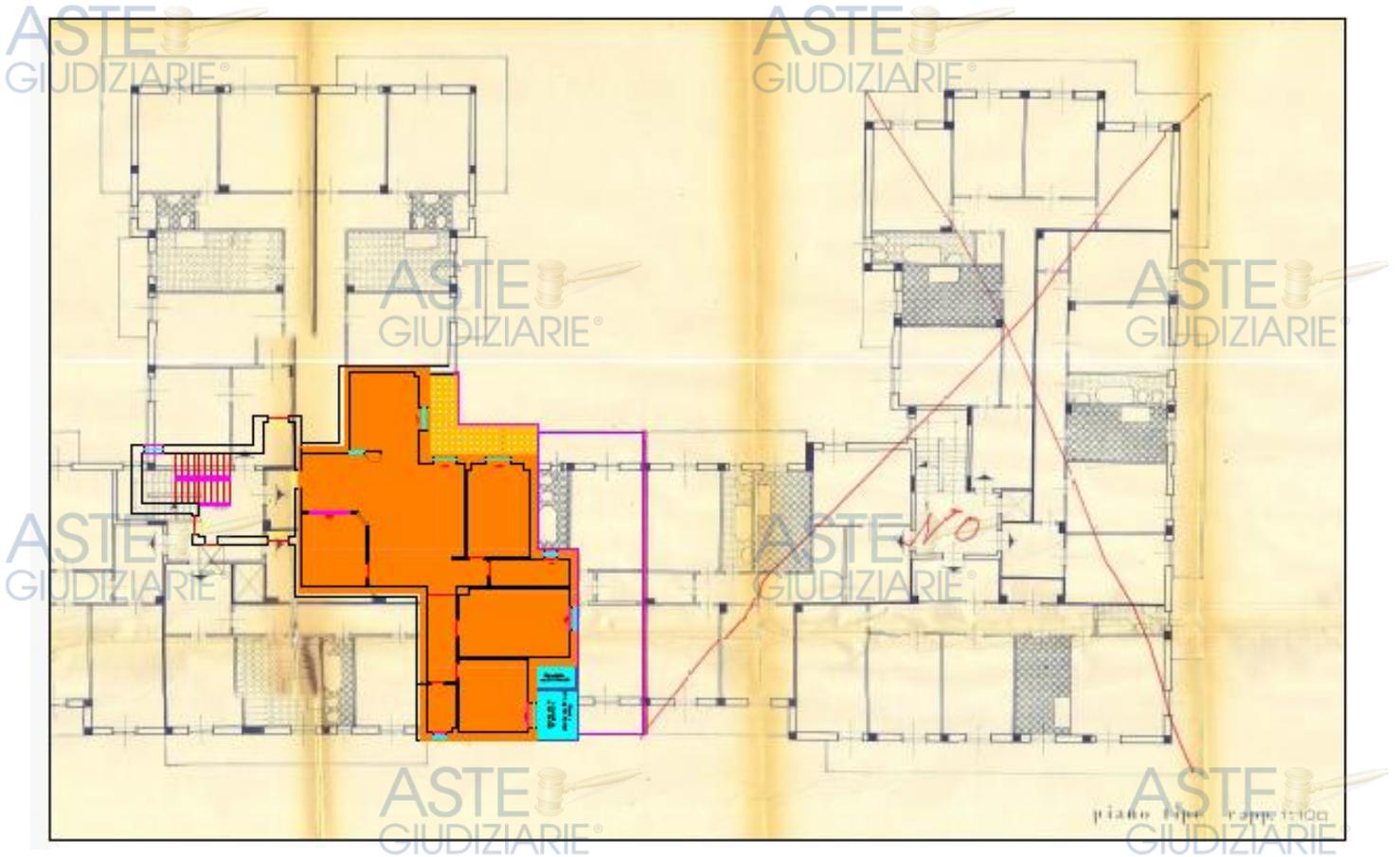


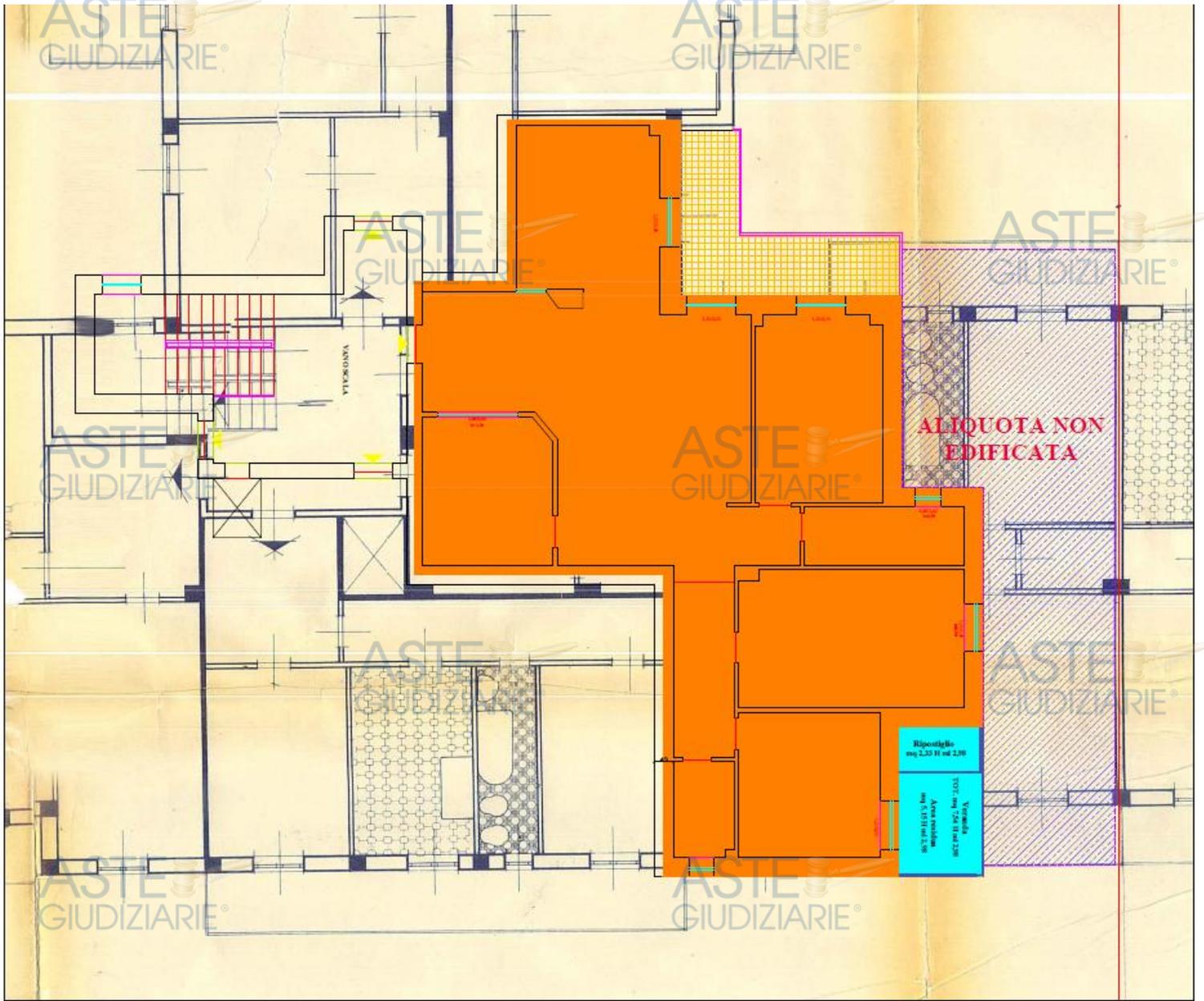
PLANIMETRIA AL 200 NON RINTRACCIATA NEL FASCICOLO AGLI ATTI DEL UTC- ALA ORIENTALE DEL FABBRICATO ACACIA



PORZIONE DI PERTINENZA DEL SUB 10 STAGGITO – ALA OCCIDENTALE DEL FABBRICATO ACACIA





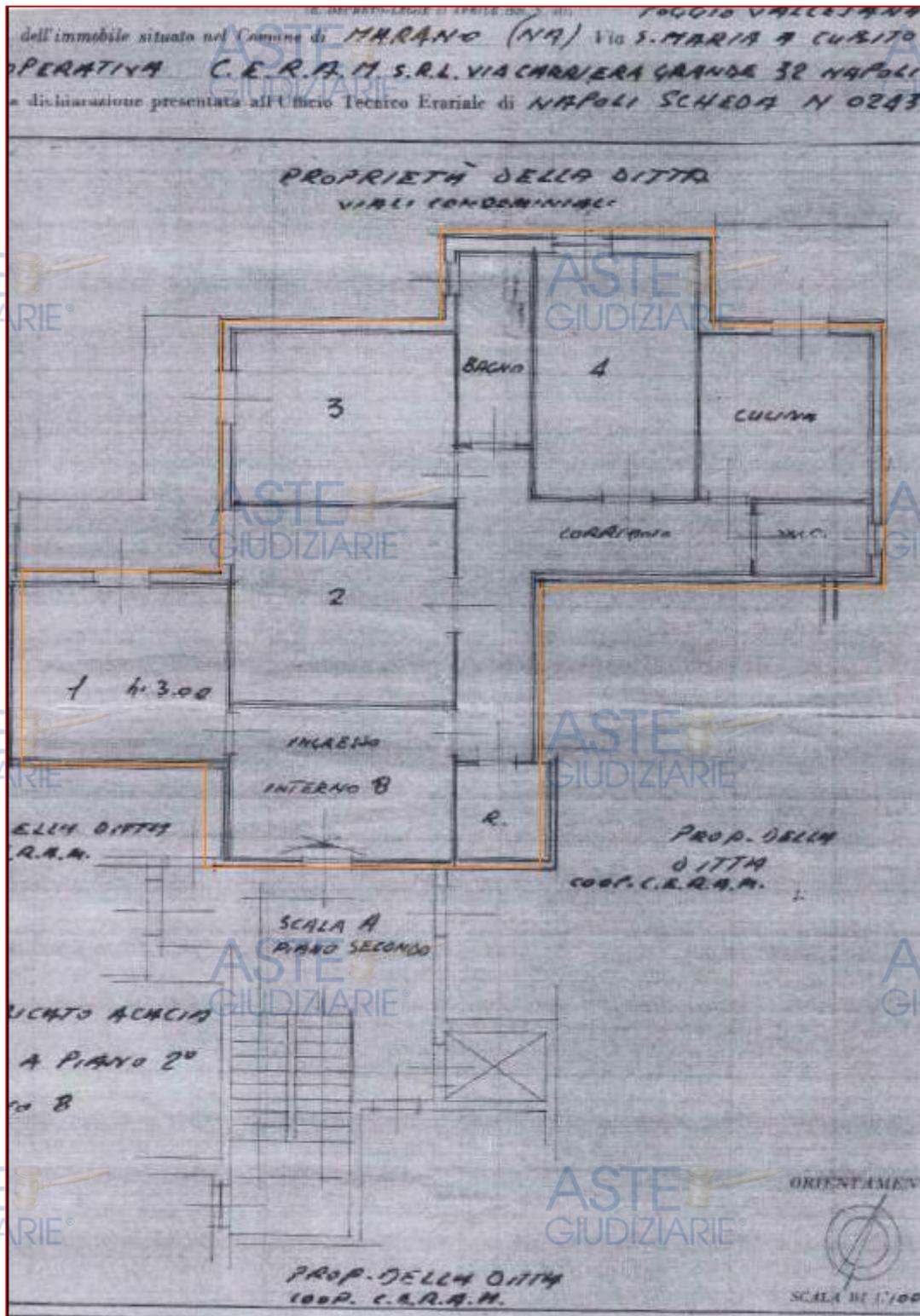


Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

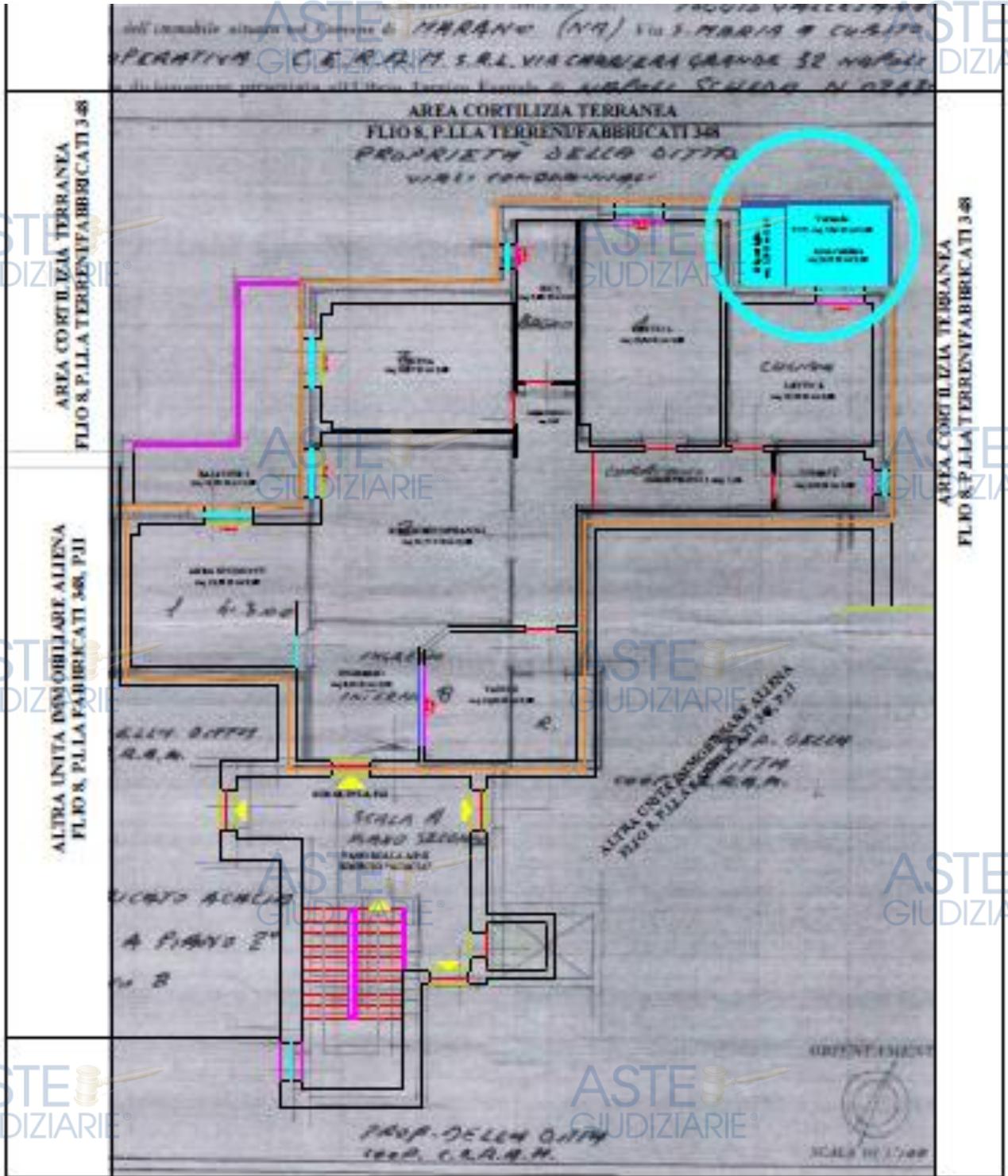


SCHEMA CATASTALE DEL 09.01.1973 N. G/0243047 – REGISTRATA AL N. 30

Allegato A dell'atto di assegnazione del 17.12.1973 Rep. 31593, Racc. 2969, per notaio Alberto Evangelista di Napoli, trascritto il 12.01.1974 ai nn. 1925/1726 – *I planimetria catastale presentata all'UTE di Napoli /Comune di Marano all'indomani dell'edificazione del compendio con causale nuova costruzione.*



NB La disamina urbanistica si basa sul confronto con i dati grafici di scheda di I accatastamento stante l'irrintracciabilità agli atti dell'UTC di Marano dei grafici definitivi in scala al 200 di cui alla CE n. 1606/289/68 del 30.08.1968, su istanza n. 1534, con cui si abilita l'edificazione del fabbricato Acacia, parte del più ampio Rione Poggio Vallesana



**QUESITO n. 6:**

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

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

All'atto dell'accesso si riscontrava occupazione dell'immobile in favore della medesima parte debitrice esecutata e del proprio nucleo familiare

Per tale ragione NON si è provveduto né al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) né alla valutazione della congruità del canone di locazione (circostanza perseguibile in presenza di titolo opponibile), commisurata alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del bene.

Parimenti, in sede ESTIMATIVA, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del bene staggito **SENZA applicazione di alcuna percentuale riduttiva**, in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

QUESITO n. 7:

*Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.*

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

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

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

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

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

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

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

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

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

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

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

*1) Domande giudiziali;*

*2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

*3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

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

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

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

*Tra questi si segnalano:*

*1) Iscrizioni ipotecarie;*

*2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*

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

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

Formalità Pregiudizievoli : In risposta a parte del quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità -pregiudizievoli approntato preliminarmente nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale agli atti.

Prospetto Condominiale: si rimanda alla risposta al Quesito 10. - Spese di gestione dell'immobile staggito

Prospetto Vincoli Urbanistici: si rimanda alla risposta al Quesito 5. - Regolarità Urbanistica

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

SEZIONE A: NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella sezione A

SEZIONE B: Gli oneri e vincoli indicati nella sezione B, al momento, NON sono stati cancellati né regolarizzati nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti dal più probabile valore di mercato del bene

SUSSISTONO AD OGGI:

Lievi difformità urbanistiche

Lievi difformità catastali

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE della rettifica delle illiceità urbanistiche e degli aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'unità negoziale.

QUESITO n. 8:

*Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

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

Né il fondo al foglio 8, p.lle terreni 348 e 453 del NCT del comune di Marano di Napoli, né tantomeno il fabbricato di pertinenza del SUB 10 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 8, p.la 348 - ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

*Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

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

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

Né il fondo al foglio 8, p.lle terreni 348 e 453 del NCT del comune di Marano di Napoli, né tantomeno il fabbricato di pertinenza del SUB 10 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 8, p.la 348 - ricadono su area gravata da **censo, livello o uso civico.**

QUESITO n. 10:

*Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile  
e su eventuali procedimenti in corso.*

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

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

**Prospetto condominiale**

Con allegata mail del 20.03.2025, la scrivente inoltra allo studio ..... - amministratore pro-tempore del condominio del **fabbricato Acacia** - formale richiesta di **PROSPETTO INFORMATIVO INTEGRALE** in merito alla posizione del cespite staggito nei confronti del condominio di pertinenza.

**Nella fattispecie si richiedeva:**

- Oneri condominiali ordinari;**
- Oneri condominiali straordinari;**
- Tabelle millesimali - millesimi di proprietà, scala, guardiania ecc.... ;**
- Regolamento di Condominio;**
- Oneri insoluti almeno negli ultimi due anni;**
- Eventuali procedure in corso tra condominio e immobile esecutato**
- Eventuali procedure in corso tra condominio e altri immobili alieni**
- Eventuali delibere in merito a lavori di straordinaria urgenza inerenti il fabbricato**
- Eventuali problematiche strutturali coinvolgenti il fabbricato;**
- Eventuali ulteriori problematiche/vizi di diversa natura coinvolgenti il fabbricato;**

**In data 21.03.2025**

**l'esponente riceveva risposta tra l'altro in merito all'esistenza di oneri insoluti per un ammontare di € 1.826.09**

**Medesimo tentativo di contatto - a mezzo telefono e messaggi wa (stante la mancata trasmissione di indirizzo pec) - è stato effettuato presso l'amministratore pro-tempore del Parco Poggio Vallesana - ..... - senza alcun esito**

**Resta pertanto da accertare l'eventuale sussistenza di oneri insoluti del sub 10 staggito**

**nei confronti del PARCO POGGIO VALLESANA di appartenenza**

**Strada Provinciale Santa Maria a Cubito 735, Marano di Napoli**



**Risposta amministrazione condominio Fabbricato Acacia – studio .....**





**Situazione versamenti**

Condominio Palazzo Acacia - C. Fisc. 80550530630  
Parco Poggio Vallesana - 80018 Marano di Napoli (NA)  
INTESA SANPAOLO - IBAN IT 58 Y 03060 30952 100000013318

**Esercizio 2025**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/01/2025 Rata n. 1 Gennaio	37,96	0,00	-37,96	Scaduta
01/02/2025 Rata n. 2 Febbraio	37,96	0,00	-37,96	Scaduta
01/03/2025 Rata n. 3 Marzo	37,96	0,00	-37,96	Scaduta
01/04/2025 Rata n. 4 Aprile	37,96	0,00	-37,96	Scaduta
01/05/2025 Rata n. 5 Maggio	37,96	0,00	-37,96	
01/06/2025 Rata n. 6 Giugno	37,96	0,00	-37,96	
01/07/2025 Rata n. 7 Luglio	37,96	0,00	-37,96	
01/08/2025 Rata n. 8 Agosto	37,96	0,00	-37,96	
01/09/2025 Rata n. 9 Settembre	37,96	0,00	-37,96	
01/10/2025 Rata n. 10 Ottobre	37,96	0,00	-37,96	
01/11/2025 Rata n. 11 Novembre	37,96	0,00	-37,96	
01/12/2025 Rata n. 12 Dicembre	37,96	0,00	-37,96	
<b>Totale</b>	<b>466,62</b>	<b>0,00</b>	<b>-466,62</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	ProL/Decor.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a **113,88 Euro.**

**Esercizio FONDO LAVORI STRAORDINARI AL FABBRICATO Dellibera 14/11/2024**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/01/2025 Rata n. 1 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	Scaduta
01/02/2025 Rata n. 2 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	Scaduta
01/03/2025 Rata n. 3 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	Scaduta
01/04/2025 Rata n. 4 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	
01/05/2025 Rata n. 5 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	
01/06/2025 Rata n. 6 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	
01/07/2025 Rata n. 7 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	
01/08/2025 Rata n. 8 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	
01/09/2025 Rata n. 9 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	
01/10/2025 Rata n. 10 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	
01/11/2025 Rata n. 11 F.Lavori al Fabbr.	102,08	0,00	-102,08	
01/12/2025 Rata n. 12 F.Lavori al Fabbr.	102,12	0,00	-102,12	
<b>Totale</b>	<b>1.226,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.226,00</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	ProL/Decor.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a **306,24 Euro.**

**Esercizio Sostituzione pompa autoclave Del. 20/12/2024**

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. 1

**Dendrella Gaetano**  
Unità imm. 1/A8

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/01/2025 Rata Unica Sostituzione pompa autoclave	52,31	0,00	-52,31	Scaduta
<b>Totale</b>	<b>52,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-52,31</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	ProL/Decor.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a **52,31 Euro.**

**Esercizio Compenso Avv.to Affittati costituzione Citazione CA.RA**

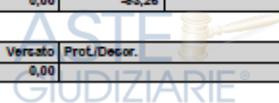
Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/01/2025 Rata Unica Parcella Avv.to Affittati	93,26	0,00	-93,26	Scaduta
<b>Totale</b>	<b>93,26</b>	<b>0,00</b>	<b>-93,26</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	ProL/Decor.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a **93,26 Euro.**

**TOTALE COMPLESSIVO:**

Devuto: 1.826,09    Versato: 0,00    A Saldo: -1.826,09 (di cui 565,69 scaduto)



**QUESITO n. 11:**

*Procedere alla valutazione dei beni.*

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici" A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.

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

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

[STIMA LOTTO UNITARIO - SUB 10/P.II.: APPARTAMENTO x ABITAZIONE DI TIPO CIVILE](#)  
[COMUNE DI MARANO DI NAPOLI, STRADA PROVINCIALE SANTA MARIA A CUBITO N. 735](#)

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:  
**SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI**

### **Criterio di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici**

#### **Cenni metodologici**

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nella **legittima funzione ABITATIVA di tipo civile** di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

#### Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

$$Vim = Vum \times Sc \times Ki$$

- **Vim** = più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in euro (incognita del problema)
- **Vum** = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale, per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella in esame, selezionato nei limiti del "mercato elementare omogeneo" preventivamente individuato in condizioni NORMALI sotto il profilo della: conservazione, manutenzione, esposizione, orientamento, illuminazione, altezza di piano, funzionalità interna, servizi del fabbricato, in condizioni di piena commerciabilità per assenza di problematiche urbanistiche e privatistiche e in assenza di locazione
- **Sc** = superficie convenzionale legittima vendibile
- **Ki** = coefficienti correttivi

#### Vum = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale

Il valore minimo e max di mercato è ricavato pertanto dalla consultazione delle tabelle **OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** - con l'ausilio del servizio di navigazione territoriale **GEPOI - framework** cartografico realizzato da Sogei -, strumenti entrambi di fondamentale ausilio nella fase estimativa



### Coefficienti correttivi

$K_i$  = coefficienti “correttivi” rappresentativi delle incidenze delle peculiari caratteristiche tanto del complesso quanto dell’immobile, rispetto allo standard di riferimento che si assume pari all’unità:  $K=1$ . L’applicazione di tali coefficienti - ordinariamente “riduttivi” inferiori all’unità, o “accrescitivi” superiori all’unità in condizioni eccezionali - consente di pesare e quantizzare, con appropriato ragguglio, i fattori di vantaggio e svantaggio peculiari tanto del complesso di appartenenza che dell’immobile in oggetto.

Per la determinazione di tali coefficienti correttivi ci si è riferiti, oltre che a pregiate pubblicazioni tecniche -*Marcello Orefice - Vol. 2 “Estimo Civile”*-, anche alle indicazioni contenute nella *Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, 26 marzo 1966 n.12480*, la quale, sebbene relativa alla stesura delle *Tablelle millesimali condominiali*, fornisce criteri di lettura e identificazione dei coefficienti indispensabili per l’inquadramento delle valenze di un immobile in relazione alla realtà condominiale di pertinenza: essi esprimono il cosiddetto “**grado di godimento**” dell’unità immobiliare all’interno del complesso di appartenenza.

Nel caso di specie - muovendo dall’analisi condotta dal Ministero dei Lavori Pubblici e sintetizzata nella relativa circolare e selezionando i principali elementi di ragguglio -, si sono selezionati **cinque coefficienti essenziali**:

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
  - Tre specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci.
- $K_{mu}$  = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
  - $K_{ms}$  = Coefficiente relativo ai servizi dell’unità
  - $K_a$  = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
  - $K_e$  = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
  - $K_{mi}$  = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità
- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**  
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo -superiore all’unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all’unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all’unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatiscente ecc.*;
  - **$K_{ms}$  = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**  
Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell’unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.

• **Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo**

Tiene conto degli aspetti positivi e negativi che derivano all’unità dalla collocazione del piano di pertinenza rispetto al suolo -piano di riferimento-, considerando che la dotazione di impianto di elevazione discrimina fortemente tale valutazione: **vale la norma generale per cui, nel caso di dotazione di ascensore, vengono privilegiati i piani alti rispetto a quelli bassi; e viceversa, in caso di sua assenza, vengono penalizzati i piani alti rispetto a quelli bassi, maggiormente favoriti.** Schematicamente si distinguerà tra: *piano interrato, seminterrato, terra, primo, intermedio, ultimo, sottolineando la valutazione della quota di elevazione del bene rispetto al calpestio stradale.*

▪ **Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità**

Tiene conto dei benefici che derivano all’unità dalla presenza di un maggior numero di aperture su una facciata piuttosto che su un'altra; generalmente si distinguerà tra affaccio: *interno, esterno, panoramico;*

▪ **Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità**

Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni interne ed esterne esclusive della specifica unità immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare.* Ha valore *accrescitivo* -superiore all’unità- in caso di valenza lussuosa e/o ben ristrutturata con materiali e tecniche di pregio e ben conservati; pari all’unità, in caso di buone condizioni di manutenzione; inferiore all’unità - con valori decrescenti - in funzione del livello di degrado.

**NB.**

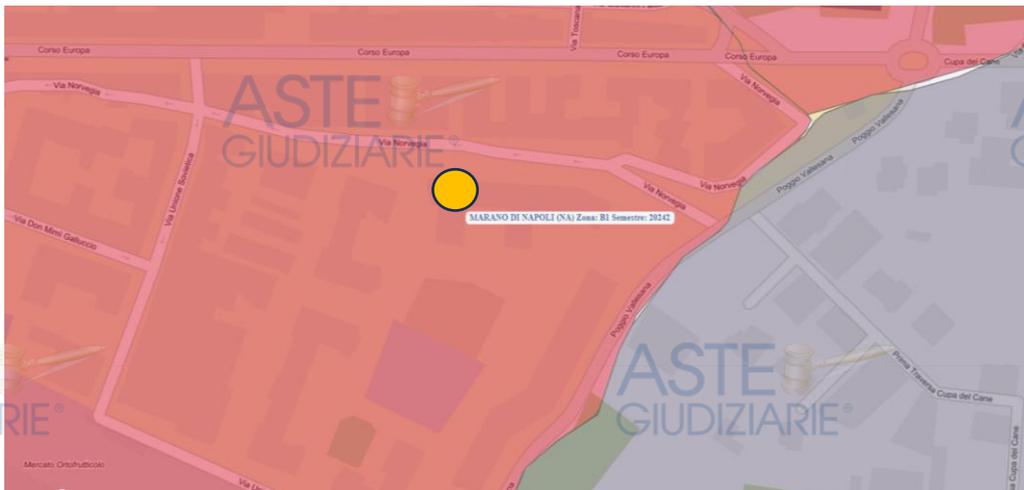
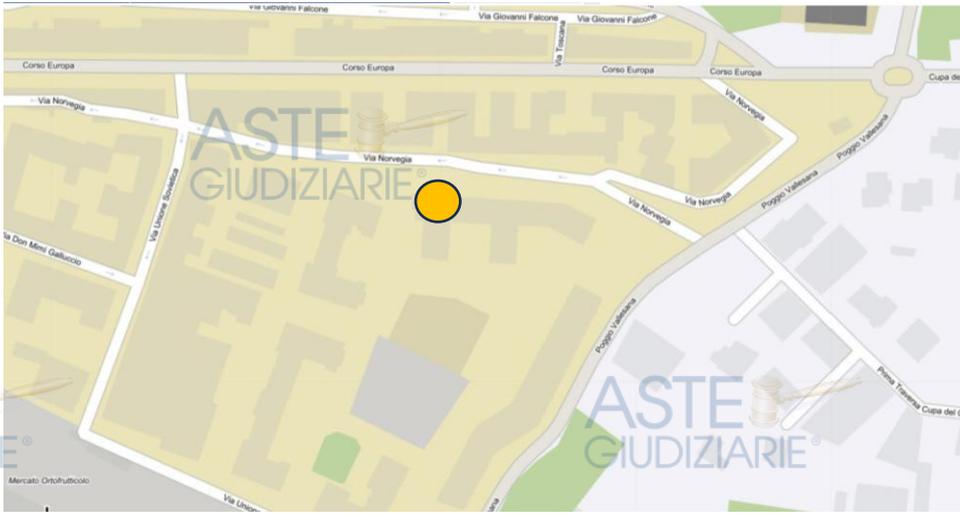
Laddove OMI fornisca riferimenti solo per *condizioni conservative normali*, si ricorrerà necessariamente al coefficiente di manutenzione per calibrare lo stato conservativo rinvenuto misurandone la migliore o peggiore condizione rispetto all’ordinarietà.

Laddove i comparabili di riferimento forniscano il *doppio valore unitario* in riferimento alle condizioni manutentive del cespite, il ricorso al coefficiente di manutenzione sarà facoltativo e dipenderà dalla condizione manutentiva di riferimento, distinguendo tra:

- Condizioni conservative normali /ordinarie - Kmu assume valori variabili (min o max) rispetto all’unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - Kmu assume valore max, superiore all’unità

**NB.** Nel caso di specie OMI fornisce riferimenti solo per **condizioni conservative normali**

VALORE di MERCATO X ABITAZIONI CIVILI IN MARANO DI NAPOLI - VIA SANTA MARIA A CUBITO 735  
 CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE  
 CODICE DI ZONA B1 - II SEMESTRE 2024- CENTRALE - PREVALENZA ABITAZIONI CIVILI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO %20 NUOVO %20 - %20 CORSO %20 ITALIA, %20 CORSO %20 EUROPA,%20 CORSO %20 MEDITERRANEO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Mercato	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	2000	L	L	4,3	6,7	L

Dott. Arch. Paola Miraglia  
 Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
 Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
 e-mail: paolamiraglia@libero.it  
 pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	760	1150	L	3,2	4,8	L

**Abitazioni civili:** min 1.300 €/mq / max 2.000 €/mq = medio 1.650 €/mq

*Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza  
(Mercato Elementare Omogeneo)*

*in ragione delle peculiari caratteristiche endemiche del contesto limitrofo, delle qualità intrinseche ed estrinseche di ZONA dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:*

- Localizzazione centrale del sito - ai limiti del centro storico, in **area centrale** del comune di Marano di Napoli, porzione di un complesso abitativo di moderna concezione, corredato da ogni optional per un'elevata efficienza della funzione abitativa - impianto ascensore, aree verdi, aree di parcheggio, aree gioco bambini, doppia amministrazione condominiale - parco e fabbricato
- Natura residenziale di zona
- Edificazione relativamente recente del tessuto edilizio, cresciuto prevalentemente nella II metà del '900
- Scarso degrado del tessuto edilizio di zona
- Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile A2
- Corredo di area cortilizia comune antistante e retrostante
- Sufficenti condizioni conservative del manufatto abitativo
- Congrua altezza di piano in relazione all'ASSENZA di ascensore - P.II
- Più che sufficiente quadratura interna beneficiata dal corredo di superfici ornamentali per complessivi mq 20 al netto del ripristino della veranda in balconata
- Ottimo orientamento dell'unità - prevalente a S/W

- Tenuto conto che i parametri ufficiali si riferiscono a immobili ad uso abitativo in **condizioni normali**, mentre le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del sito, del fabbricato possono ritenersi lievemente al disopra della soglia della normalità e definirsi **più che soddisfacenti**,

si assume il **parametro unitario di mercato lievemente maggiore della MEDIA** per **abitazioni civili** in **condizioni normali**, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni estrinseche e intrinseche relative al fabbricato e al cespite staggito, tenuto conto che i parametri ufficiali si riferiscono a immobili in **condizioni conservative normali**

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo civile in Marano di Napoli, Via Santa Maria a Cubito 735

**€/mq 1.800**

Al valore unitario di mercato preselezionato per la categoria omogenea e la zona di pertinenza, si applicano i coefficienti correttivi quali elementi di quantizzazione del valore intrinseco e estrinseco del fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

- per il fabbricato: caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc..- , livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni;
- per l'unità staggita: altezza di piano, dotazione di servizio ascensore in relazione all'altezza di piano, stato di manutenzione, optionalizzazione, finitura, esposizione.

Si ottiene, come analizzato innanzi, il **valore unitario di mercato per abitazioni civili** perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **1.854 €/mq valore unitario di mercato arrotondato** risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **1.800 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a  **$K_i = 1,03$**



ornamentale alla vivibilità degli interni, in ragione della **natura tipologica** delle stesse: **balconi coperti, chiusi per due lati da muratura, sufficientemente ampi e della buona distribuzione degli stessi a favore di entrambe le zone - maggior quadratura su area giorno e minor quadratura per area notte**

$$\text{Quadratura commerciale globale oggetto di stima} = \\ \text{mq } 162,37 + \text{mq } 6,92 = \text{mq } 169,29 \text{ approssimabile a } \text{mq } 169$$

Valore immobiliare di mercato:

*Valore unitario di mercato x superficie convenzionale legittima vendibile x coefficiente correttivo globale*

$$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$$

**$V_{um} = 1.800 \text{ euro/mq}$  – marzo 2025**

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) = \text{superficie convenzionale vendibile} = \text{mq } 169$

**$K_i$**  = coefficiente riduttivo globale di omogeneizzazione degli interni abitativi = prodotto dei singoli coefficienti:

$K_{mf}$  = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Considerando le **caratteristiche intrinseche ed estrinseche** del fabbricato di cui è parte il cespite staggito, le più che soddisfacenti condizioni conservative del fabbricato con particolare riguardo alle *facciate esterne* del fabbricato Acacia e alla *cassa scala interna* di ampia concezione, elegantemente rivestita e pavimentata in essenza marmorea- valutando altresì lo stato di manutenzione dei viali interni, corte comune, aree verdi etc etc

*Bilanciando il tutto, si assume per il coefficiente in oggetto valore crescente*

**$K_{mf} = 1,03$  Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato**

$K_{ms}$  = Coefficiente relativo ai servizi dell'unità

Considerando il corredo di ogni optional per un'elevata efficienza della funzione abitativa - impianto ascensore, aree verdi, aree di parcheggio, aree gioco bambini, doppia amministrazione condominiale - parco e fabbricato - confrontando con lo standard di zona, si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario, avendolo già soppesato nella **formazione del prezzo unitario**

**$K_{ms} = 1,00$  Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

$K_a$  = Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo.

Considerando l'altezza al piano secondo oltre il basamentale, la ridotta dispersione igrotermica che ne deriva, la destinazione abitativa, la comodità fruitiva della scala interna - per dimensioni e allocazione -, considerando contestualmente come fattori di vantaggio la crescente luminosità e ariosità all'aumentare dell'altezza di piano, la difficoltà d'intrusione, la minore rumorosità e maggior distanza dal traffico e smog veicolare rispetto ai piani sottostanti, considerando altresì il corredo di ascensore per la fruibilità dei piani alti oltre il I, e poco rilevante per i piani sottostanti, bilanciando il tutto si assume per il coefficiente in esame valore moderatamente più che unitario

**$K_a = 1,01$  Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo**



**VALORE DI MERCATO SUB 10/PIANO SECONDO OLTRE IL BASAMENTALE**

VIA SANTA MARIA A CUBITO N. 735 - MARANO - NEL LEGITTIMO USO ABITATIVO

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,

locative, condominiali, vizi occulti

**€ 313.000**

*Ai sensi dell'Art. 568 del D.L. 83/2015*

applicando al **VALORE DI MERCATO SUB 10 = € 313.000**

le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommanti complessivamente = **€ 13.0000**

si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 300.000**

**IMPORTO TOTALE ONERI SUB 10**

per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa condominiale, vizi occulti

**€ 7.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 1.830 + € 3.000 = € 12.830 approssimati a € 13.000**

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

ONERI URBANISTICI

**€ 7.000:** “Costi di regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiati”

A fronte della mancata reperibilità dei **grafici integrativi** delle variazioni **accennate in rosso** sulla planimetria in scala al 100 del *piano tipo*, di cui alla documentazione di licenza n. 1606/289/68 del 30.08.1968 allegata alla presente, **previo preliminare confronto con l'UTC**, può ipotizzarsi:

- **Accertamento di doppia conformità** alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Marano di Napoli per l'abilitazione ex post dello specifico sub 10 in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, in merito al:
  - **Disallineamento per difetto** dei luoghi in situ rispetto ai **grafici plano-altimetrici in scala al 100** relativi alla Licenza edilizia n. 1606/289/68 del 30.08.1968
  - **modifica di sagoma**
  - **modifica prospettica**
  - **modifica della linea di frazionamento dai subalterni alieni su entrambi i confini - Sud e Nord –**
  - **conseguente modifica distributiva interna** (rispetto ai grafici di licenza)

Il tutto sulla base della **scheda di I accatastamento del sub 10** del **09.01.1973 N. G/0243047 – REGISTRATA AL N. 30** con cui, in assenza dei predetti grafici INTEGRATIVI di licenza, possa dimostrarsi la doppia conformità della riduzione

plano-volumetrica dei luoghi in situ e di tutte le modifiche generate (pienamente corrispondenti ai luoghi di I accatastamento) alla NTA vigente sia alla data certa di retrodatazione dell'illiceità di cui all'oggetto (1973) che alla data di scoperta e denuncia (attualità/2025). Si include: *sanzione amministrativa*

- Materiale rimozione della veranda in vetro e alluminio anodizzato in appoggio alla ringhiera perimetrale a delimitazione del balcone W e relativo smaltimento, in quanto **modifica maggiore** comportante implementazione piano-volumetrica residenziale accessoria, **NON ammessa dall'art 21 NTA PRG per la ZONA B2 per esautorazione della capienza edificatoria del fondo di pertinenza**, e pertanto priva del requisito imprescindibile della doppia conformità alla NTA vigente sia alla data certa di retrodatazione dell'illiceità di cui all'oggetto (almeno un quindicennio orsono/ 2010 per tipologia e vetustà dei materiali rinvenuti), che alla data di scoperta e denuncia (attualità/2025). Si include: sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, **stesura pratica tecnica all'UTC** corredata da documentazione grafica, fotografica e **relazione tecnica asseverata** attestante la *piena conformità dei luoghi in situ ai luoghi di scheda del '73 e alla NTA doppiamente vigente - 2010 e 2025 -*
- Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Marano di Napoli per l'abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi dell'**art. 37 D.P.R. 380/2001** della difficoltà distributiva di spazi interni rispetto ai dati di scheda del 2007 - in quanto modifica ampiamente ammessa dall'**art. 21 NTA PRG per la ZONA B2**, e pertanto provvista del requisito imprescindibile della **doppia congruenza** dell'illecito minore alla NTA vigente sia alla data certa di retrodatazione dell'illiceità di cui all'oggetto (2010) che alla data di scoperta e denuncia (attualità/2025). Si include: sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, **stesura pratica tecnica all'UTC** corredata da documentazione grafica, fotografica e **relazione tecnica asseverata** attestante la *piena conformità dei luoghi in situ ai luoghi di scheda del '73 e alla NTA doppiamente vigente - 2010 e 2025 -*

#### ONERI CATASTALI

- **€ 1.000**: “Costi di aggiornamento al Catasto Fabbricati per corretta rappresentazione dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico - al netto delle illiceità insanabili in alcun regime e al lordo delle illiceità sanabili ex art. 37 DPR 380/2001 - incluso quota di partecipazione alla denuncia dell'elaborato planimetrico del fabbricato al P.II e diritti catastali”

#### ONERI LOCATIVI

- **€ 0,00**: “Stante l'occupazione dell'immobile in favore esclusivo della parte debitrice esecutata”

#### ONERI CONDOMINIALI

- **€ 1.826,09**: “**Oneri insoluti accertati** nei confronti del **Condominio del Fabbricato Acacia**, come da prospetto allegato dall'amministratrice pro-tempore – .....
- **€ ....** “**DA ACCERTARE** eventuali oneri insoluti nei confronti del **Condominio del Parco Poggio Vallesana**, per **mancata risposta** dell'amministratore pro-tempore ..... – **nonostante i reiterati solleciti**”

**ONERI PER VIZI OCCULTI**

— **€ 3.000:** “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato del bene staggito, nella misura arrotondata dell’ **1%** di **€ 313.000**, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “valore base d’asta” del **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul SUB 10/P.II - appartamento per abitazione di tipo civile** (A2) sito in Marano di Napoli (NA) alla **Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, Parco Poggio Vallesana /Palazzo Acacia, piano secondo, Scala A, Interno 8**, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

- **f.lio 8, part. 348, sub 10**, cat. A2, classe 6, consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 136, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 131, Rendita urbana euro 553,90 Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, piano secondo, Scala A, Interno 8
- **Mappali correlati: F.lio 8, p.lle 348 - 453**

valutato nel mese di marzo 2025 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

**Vim = € 300.000**

**INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa,  
condominiale con riferimento al Fabbricato Acacia , vizi occulti**

**A MENO eventuali oneri condominiali INSOLUTI inerenti la gestione del Parco – a tutt’oggi da accertare -**

*QUESITO n. 12:*

*Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

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

*IL CASO IN OGGETTO,*

*NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.*

*QUESITO n. 13:*

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

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

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

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

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

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

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

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

La raccolta presso l'ufficio stato civile di Napoli dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (anticipata dal custode) ha consentito di accertare:

- La correttezza dell'acquisto nel 1973 in favore del solo ....., all'epoca *celibe*: il matrimonio con ..... verrà celebrato, infatti, **tre anni dopo** e precisamente in data **10.07.1976** in assenza di annotazioni a margine dell'estratto stesso, e pertanto in **regime di comunione dei beni**, stante la riforma del diritto di famiglia del '75

- Conseguente correttezza della nota d'iscrizione ipotecaria del 2009 sulla **quota personale di 1/1 di piena proprietà** sul bene a carico del solo ..... (titolo con cui si legittima la presente azione esecutiva, riformato parzialmente con *annotazione* del 22.01.2018 ai nn. 3280/251 in merito ai termini di rimborso della linea di credito)
- Conseguente correttezza della recente nota di trascrizione di pignoramento Rep. 1909/2024 a carico del solo ..... per la **quota intera di piena proprietà** sul sub 10

**Ciò premesso, si accerta che:**

**l'unità immobiliare attualmente staggita appartiene per la quota intera di piena proprietà alla parte debitrice esecutata**

*Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole,  
integrato ai sensi dell'art. 568 D.L. 83/2015,  
specificando:*

*Superficie commerciale (convenzionale vendibile);*

*Superficie utile netta interna calpestabile;*

*Valore per metro quadro;*

*Valore per metro quadro perfezionato dai coefficienti correttivi;*

*Valore c*

*te gli adeguamenti e le correzioni della stima, introducendo:*

*Aliquota ..... di regolarizzazione urbanistica;*

*Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione catastale;*

*Adeguate percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;*

*Adeguate percentuale di decremento di valore per stato di possesso;*

*Adeguate percentuale di decremento di valore per assenza di garanzia per vizi occulti;*

*Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;*

*Prospetto condominiale;*

La sottoscritta arch. Paola Miraglia rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli - Aversa, li 07.04.2025

In fede

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



L'esperto stimatore

Arch. Paola Miraglia



### LOTTO UNITARIO - ALLEGATI

#### ELABORATI GRAFICI

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 22.11.2024 con n. prot. T267443/2024
- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:** sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale del 01.06.2007** protocollo NA0427501
- **Analisi di conformità urbanistica:** sovrapposizione luoghi in situ/ 2024 ai **grafici di licenza n. 1606/289/68 del 30.08.1968** e ai **grafici scheda catastale del 09.01.1973 n. G/0243047 – registrata al n. 30 – allegato A dell'atto di assegnazione del 17.12.1973** Rep. 31593, Racc. 2969, per notaio Alberto Evangelista di Napoli, trascritto il 12.01.1974 ai nn. 1925/1726 – *I planimetria catastale presentata all'UTE di Napoli /Comune di Marano all'indomani dell'edificazione del compendio con causale "Nuova costruzione". NB Stante l'irrintracciabilità agli atti dell'UTC di Marano dei grafici INTEGRATIVI di cui alla Licenza Edilizia n. 1606/289/68 del 30.08.1968, su istanza n. 1534, con cui si abilita l'edificazione del fabbricato Acacia, parte del più ampio Rione Poggio Vallesana, la disamina urbanistica si basa sul confronto tra stato di fatto e luoghi di scheda di I accatastamento/1973*
- **Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -**
- **Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi"**, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

#### INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Marano di Napoli

#### **F.llo 8, p.IIE terreni 348- 453**

- Impianto terreni attuale VAX/2024 stampata in data 02.09.2024 con n. prot. T257711

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





- Visura storica terreni - **F.lio 8, p.lla terreni 348**
- Visura storica terreni - **F.lio 8, p.lla terreni 453**



CATASTO FABBRICATI - Comune di Marano di Napoli

**F.lio 8, p.lla terreni 348**

- Accertamento della proprietà urbana - **F.lio 8, p.lla fabbricati 348 INESISTENTE per Piano II**
- Elaborato planimetrico - **F.lio 8, p.lla fabbricati 348 INESISTENTE per Piano II**
- Elenco immobili - **F.lio 8, p.lla fabbricati 348**
- Visura storica fabbricati - **F.lio 8, p.lla fabbricati 348, SUB 10/P.II**
- Scheda planimetrica - **F.lio 8, p.lla fabbricati 348, SUB 10/P.II scheda catastale del 01.06.2007 protocollo NA0427501**



ISPEZIONI STATO CIVILE



- Comune di Marano - Estratto per riassunto atto di matrimonio

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....



PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE



**Atto di compravendita per diritto di accessione** dell'11.07.1972 Rep. 23523 Racc. 1345 per notaio *A. Evangelista* registrato a Napoli Ufficio Atti Civili il 21.07.1972 al n. 15073 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 07.08.1972 ai nn. 39739/29165



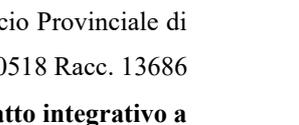
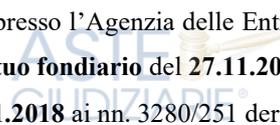
**Atto di assegnazione/scrittura privata autenticata** del 17.12.1973 Rep. 31593, Racc. 2969, per notaio Alberto Evangelista di Napoli, registrato presso l'ufficio Atti Civili di Napoli il 02.01.1974, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2. Servizio di pubblicità immobiliare, in data 12.01.1974 ai nn. 1925/1726

**Nota di trascrizione** del 12.01.1974 ai nn. 1925/1726 presso la competente Conservatoria di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata autenticata** del 17.12.1973 Rep. 31593, Racc. 2969, per notaio Alberto Evangelista di Napoli



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Iscrizione d'ipoteca volontaria** del 21.12.2009 ai nn. 73652/13203 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2 /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del 27.11.2009 Rep. 40518 Racc. 13686 per notaio *Armida Lombardi* da Qualiano - con **annotazione** del 22.01.2018 ai nn. 3280/251 derivante da **atto integrativo a mutuo fondiario** del 25.07.2017 Rep. 35811/Racc. 21406 per notaio *Giancarlo Iaccarino* -



**Annotazione** del **22.01.2018** ai nn. 3280/251 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2 /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante **atto integrativo a mutuo fondiario** del 25.07.2017 Rep. 35811/Racc. 21406 per notaio *Giancarlo Iaccarino* da Massa Lubrense con cui si modifica parzialmente il **contratto di mutuo fondiario** del **27.11.2009** Rep. 40518 Racc. 13686 per notaio *Armida Lombardi* da Qualiano (trascritto il **21.12.2009** ai nn. 73652/13203) in merito ai termini di rimborso della linea di credito

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **19.04.2024** ai nn. **19993/15816** presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2. Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del **18.03.2024** Rep. **1909/2024** emesso dal Tribunale di Napoli

#### INDAGINI DI LEGITTIMITA’ URBANISTICA

- RICHIESTE PEC U.T.C. Marano di Napoli - *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo*
- **Licenza Edilizia n. 1606/289/68 del 30.08.1968**, su istanza al n. 1534 del sig. Luciano - originario contitolare dei terreni di *sedime e pertinenza* del fabbricato in oggetto -, volturata alla Società Cooperativa Edilizia a r.l. C.E.R.A.M. – Centro Edilizio Residenziale Ascea Marina - legittima titolare del *fabbricato edificato in accessione (Acacia)* e affidata per la realizzazione alla Società Edile CO.ED.IT. Spa.
- DISAMINA GRAFICA SUB 10 STAGGITO : sovrapposizione luoghi in situ alla documentazione grafica *solo parzialmente esaustiva* della documentazione con cui si abilita l’edificazione del fabbricato Acacia
- *Grafici incompleti in scala al 100 - corretti manualmente con barrature in rosso - in luogo della documentazione integrativa non riscontrata agli atti*

#### NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

- ZONIZZAZIONE PRG/1987 VIGENTE
- PROSPETTO VINCOLI
- NTA PRG VIGENTE

#### INDAGINI DI MERCATO

- **Telematiche/comparative** - AGENZIA DEL TERRITORIO
- **Diretta in situ** presso le Agenzie specializzate di zona per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

#### VERBALI DI ACCESSO

- **Verbale di accesso**

#### ISPEZIONE CONDOMINIALE

- **Richieste e solleciti mail amministrazione condominio **Fabbricato Acacia****
- **Risultanze amministrazione condominio **Fabbricato Acacia****

Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



▪ **Richieste e solleciti wa inevasi all'amministrazione condominio Parco Poggio Vallesana**

