



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE CIVILE EE.II.**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr.ssa LORELLA TRIGLIONE**

**PROCEDURA ESECUTIVA**



**PROMOSSA DA**

XXX



**CONTRO**



XXX

**R.G. 193/2025**



**PERIZIA IMMOBILIARE**



Napoli, lì 19 dicembre 2025



L'Esperto Stimatore  
arch. Raoul Massimiliano De Bono





**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE CIVILE EE.II.**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr.ssa LORELLA TRIGLIONE**

**PROCEDURA ESECUTIVA**



**PROMOSSA DA**

XXX  
e per essa XXX

**CONTRO**

XXX



**R.G. 193/2025**

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Lorella Triglione e prestato con giuramento di rito in data 30.9.2025, nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:



**PERIZIA IMMOBILIARE**



**PREMESSA**

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:



**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 1.7.2025 Registro Particolare 25496 Registro Generale 33187 in danno della sig.ra XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX è il seguente compendio immobiliare, come da nota di trascrizione:



**Immobile n.1**

abitazione in Marano di Napoli (NA) riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 8 - P.IIa 19 - Sub 57 - Categoria A/2 - Consistenza 7 vani - Indirizzo via Duca D'Aosta n.1bis.



L'ausiliario ha verificato i dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante le dovute indagini presso i registri immobiliari e gli archivi catastali e l'analisi della certificazione notarile redatta in data 2.7.2025 dal Notaio Dr.ssa XXX, nella quale si attestano la provenienza del compendio pignorato in capo all'esecutata, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli e vengono indicati i dati catastali dell'immobile pignorato.

### RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del

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

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

#### Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quello in titolarità all'esecutata in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del 28.9.2015 rep. 10960/8852, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 27.10.2015 ai nn. 39574/31445 (cfr. Allegato 5 - doc. 1).

#### Dati catastali indicati nel pignoramento

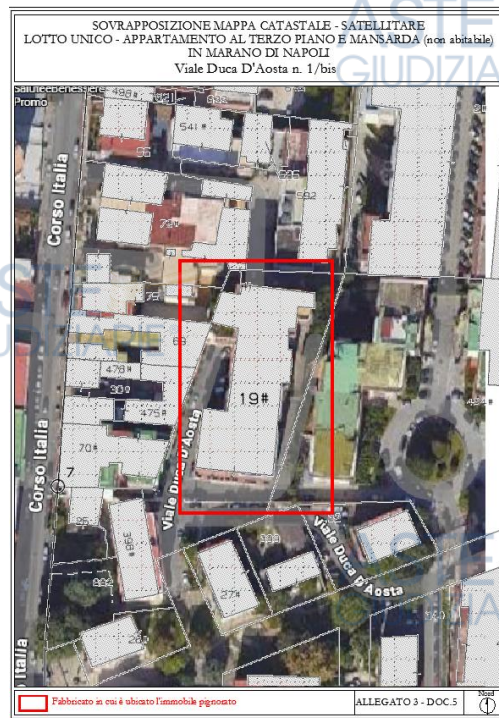
Il compendio pignorato è identificato nel pignoramento e nella nota di trascrizione come di seguito:

- **ABITAZIONE** in Marano di Napoli (Na), alla via Duca D'Aosta n.1bis, identificato al N.C.E.U. del detto comune al Foglio 8 - P.lla 19 - Sub 57 - Categoria A/2.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli che individuavano il compendio all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano tuttora. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni catastali (quanto a foglio, p.lla e sub).

#### Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare

L'Esperto, al fine di individuare il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato, ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare (cfr. Allegato 3 – doc.5) e ha verificato che vi è piena corrispondenza tra quanto rappresentato in mappa e la ripresa satellitare.



Sovrapposizione tra la mappa terreni e la ripresa satellitare

### Formazione di lotti

Esaminato lo stato dei luoghi, analizzata la tipologia immobiliare costituita da un immobile su due livelli e considerato che il cespite è censito con unico dato catastale, si ritiene necessaria la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

**APPARTAMENTO CON MANSARDA** (non abitabile) in Marano di Napoli (Na), al viale Duca D'Aosta n.1/bis, Parco Jole, sviluppantesi tra il terzo ed il quarto piano della scala A, all'int.7, composto da: ingresso, tre camere, due bagni e lavanderia al terzo piano; soggiorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio in mansarda (non abitabile) al quarto piano, oltre terrazzo a livello al quarto piano. L'intera consistenza è identificata al N.C.E.U. del comune di Marano di Napoli (Na) (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- Foglio 8 - P.lla 19 - Sub 57 - Categoria A/2 – Classe 6 - Consistenza 7 vani – Sup. catastale 169 mq (totale escluse aree scoperte 153 mq) – Rendita € 596,51 – Indirizzo catastale via Duca D'Aosta n.1bis – Scala A – Int. 7 – Piano 3-4.

### Confini

Il compendio pignorato, nell'intera consistenza, confina a nord con vano scala, a sud con cortile, ad est con cortile, ad ovest con immobile di proprietà aliena sub 15.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

### **LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà**

Il compendio pignorato è ubicato in Marano di Napoli, al viale Duca D'Aosta n.1/bis, nella zona centrale del comune, a ridosso di C.so Italia e c.so Europa, in una zona residenziale servita dalla viabilità pubblica su gomma.

L'immobile è parte di un parco residenziale formato da due scale ed in particolare, nella scala A ricade il cespite pignorato. Il fabbricato, in discrete condizioni di manutenzione, è formato da quattro livelli

fuori terra oltre lastrico ed è servito da ascensore. Il cortile del fabbricato è munito di posti auto non assegnati, per quante sono le unità presenti nel fabbricato.

Il compendio ha accesso, direttamente dal vano scala, dalla prima porta a sinistra salendo la scala sia al terzo che al quarto piano ed è collegato internamente attraverso una scala.

- Al terzo piano, attraverso un ampio ingresso nel quale è ubicata la scala di accesso al quarto piano, è ubicata la zona notte con le camere da letto ed i servizi. Questo livello è caratterizzato da un balcone ad angolo che corre lungo i lati sud ed est. In particolare: la camera n.1 è dotata di cabina armadio e di una porta finestra con accesso sul balcone ad angolo ed a soffitto si rinviene una controsoffittatura perimetrale all'interno della quale sono incassati dei faretti; la camera n.2 è dotata di cabina armadio, di una porta finestra con accesso sul balcone ad angolo e di un bagno privato (wc n.2) dotato di una finestra e servito da lavabo, bidet, vaso igienico e vasca/doccia idromassaggio angolare. Nella camera n.2, a soffitto, si rinviene una controsoffittatura perimetrale all'interno della quale sono incassati dei faretti, mentre il bagno è interamente controsoffittato ed all'interno della controsoffittatura, sono collocati i faretti per l'illuminazione. Il bagno è pavimentato con mattonelle effetto legno che si rinvengono anche, parzialmente, a rivestimento delle pareti e le parti non rivestite sono finite con uno spatolato di colore grigio; la camera n.3 è dotata di cabina armadio e di una porta finestra con accesso sul balcone ad angolo ed a soffitto, si rinviene una controsoffittatura perimetrale all'interno della quale sono incassati dei faretti; il bagno n.1 è dotato di una finestra, è servito da doppio lavabo, bidet, vaso igienico e doccia, è interamente controsoffittato ed all'interno della controsoffittatura sono collocati i faretti per l'illuminazione. Il bagno n.1 è pavimentato con mattonelle di colore grigio, è parzialmente rivestito a parete con mattonelle di colore grigio intervallate da mattonelle colorate mentre la rimanente parte delle pareti, è tinteggiata di colore bianco; la lavanderia, priva di aperture, è dotata di un lavatoio, è pavimentata con mattonelle di colore grigio che si rinvengono anche, parzialmente, a parete, mentre la rimanente parte delle pareti è tinteggiata di colore bianco. Gli ambienti collocati al terzo piano, di altezza netta pari a circa 2.85m, tutti pavimentati con lastre bianco effetto marmo ad eccezione dei bagni e della lavanderia, hanno accesso da un ingresso all'interno del quale è ubicata la scala di collegamento con il quarto piano.

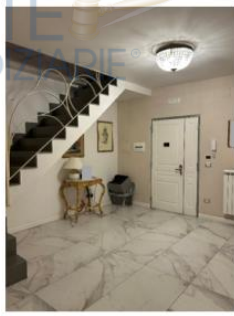


Foto 7 - Ingresso



Foto 9 - Camera n.1



Foto 11 - Camera n.1



Foto 13 - Camera n.1



Foto 15 - Camera n.2



Foto 8 - Ingresso



Foto 10 - Camera n.1



Foto 12 - Camera n.1



Foto 14 - Camera n.2

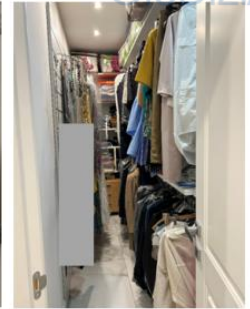


Foto 16 - Camera n.2

Estratto del repertorio fotografico

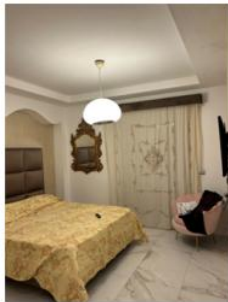


Foto 17 - Camera n.2



Foto 19 - Camera n.2



Foto 21 - Wc n.2



Foto 23 - Wc n.2

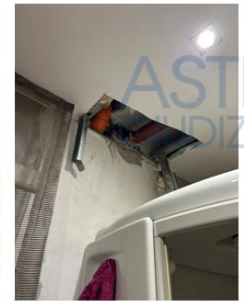


Foto 25 - Wc n.2



Foto 18 - Camera n.2



Foto 20 - Wc n.2



Foto 22 - Wc n.2



Foto 24 - Wc n.2

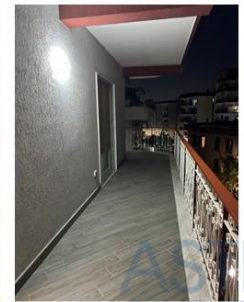


Foto 26 - Balcone

Estratto del repertorio fotografico





Foto 27 - Balcone

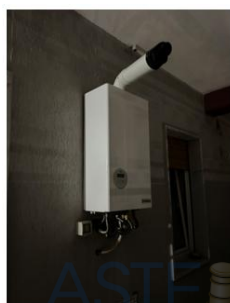


Foto 29 - Caldaia sul balcone

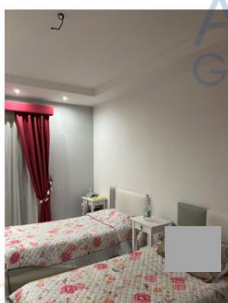


Foto 31 - Camera n.3



Foto 33 - Camera n.3



Foto 35 - Camera n.3



Foto 28 - Balcone

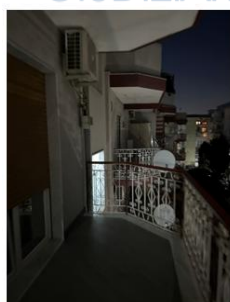


Foto 30 - Balcone



Foto 32 - Camera n.3



Foto 34 - Camera n.3



Foto 36 - Wc n.1

## Estratto del repertorio fotografico



Foto 37 - Wc n.1



Foto 39 - Wc n.1



Foto 41 - Lavanderia



Foto 38 - Wc n.1

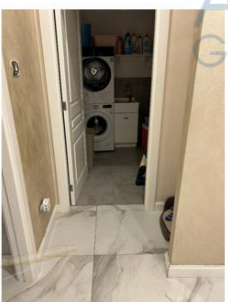


Foto 40 - Lavanderia



Foto 42 - Lavanderia

## Estratto del repertorio fotografico

- Nella mansarda (non abitabile) al quarto piano è collocato il soggiorno dotato di porta finestra con accesso al terrazzo a livello, soggiorno comunicante con la cucina abitabile, anch'essa dotata di porta finestra con accesso al terrazzo a livello. Dalla cucina sono poi accessibili: il bagno n.3 servito da lavabo, bidet, vaso igienico e doccia e dotato di porta finestra con accesso al terrazzo a livello. Il bagno è in parte rivestito con mattonelle di colore grigio, in parte è tinteggiato di colore bianco ed è rifinito con una controsoffittatura all'interno della quale sono incassati dei faretti; il ripostiglio, privo

di aperture, è pavimentato con mattonelle di colore grigio chiaro, è tinteggiato di colore bianco ed è illuminato con un applique a parete.

La mansarda è coperta con tetto a falda con altezza interna variabile da circa 1.40 m in gronda a circa 3.35 m al colmo ed all'interno degli ambienti è visibile la struttura realizzata con travi e tavolato in legno.

Il terrazzo a livello è pavimentato con mattonelle di colore grigio ed è delimitato da un muretto sovrastato da pannellatura microforata di colore bianco.



Foto 43 - Scala di accesso al 4° piano



Foto 45 - Ingresso al 4° piano



Foto 47 - Soggiorno



Foto 49 - Cucina



Foto 51 - Cucina



Foto 44 - Accesso al 4° piano dal vano scala



Foto 46 - Soggiorno



Foto 48 - Soggiorno



Foto 50 - Cucina



Foto 52 - We n.3

Estratto del repertorio fotografico

Il cespite, nell'intera consistenza, si trova in ottime condizioni di manutenzione, con finiture di livello alto, infissi esterni in pvc, cancelli in ferro a protezione degli infissi della mansarda e porte interne laccate di colore bianco e decorate con riquadrature. L'immobile è dotato di impianto gas, riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio e condizionatori del tipo a split nelle camere e nella cucina. Sia gli impianti idrici che quelli elettrici appaiono di recente fattura e, per quanto si sia rinvenuta certificazione di conformità degli impianti nella pratica edilizia per i lavori effettuati all'immobile unitamente alla costruzione della mansarda, non è stato possibile verificare l'eventuale sopraggiunta modifica di alcune porzioni di impianto, in quanto non si sono rinvenuti i relativi schemi unifilari.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica aggiornato che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette sono le seguenti.

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coef.	Sup. Raggiagliata
<b>ABITAZIONE 3°PIANO</b>					
Ingresso	3	Residenziale	23.90 mq	1	23.90 mq
Camera n. 1	3	Residenziale	15.00 mq	1	15.00 mq
Camera n. 2	3	Residenziale	22.00 mq	1	22.00 mq
Camera n. 3	3	Residenziale	21.70 mq	1	21.70 mq
Bagno n.1	3	Residenziale	5.70 mq	1	5.70 mq
Bagno n.2	3	Residenziale	7.40 mq	1	7.40 mq
Ripostiglio	3	Residenziale	4.60 mq	1	4.60 mq
<b>Tot. Sup. netta</b>			<b>100.30 mq</b>		
Balcone	3		37.30 mq	0.25	9.30 mq
<b>MANSARDA 4° PIANO</b>					
Soggiorno	4	Residenziale	15.30 mq	0.3	4.60 mq
Cucina	4	Residenziale	29.70 mq	0.3	8.90 mq
Bagno	4	Residenziale	7.10 mq	0.3	2.10 mq
Ripostiglio	4	Residenziale	5.40 mq	0.3	1.60 mq
<b>Tot. Sup. netta</b>			<b>57.50mq</b>		
Terrazzo	4		75.50mq	0.25	18.90 mq

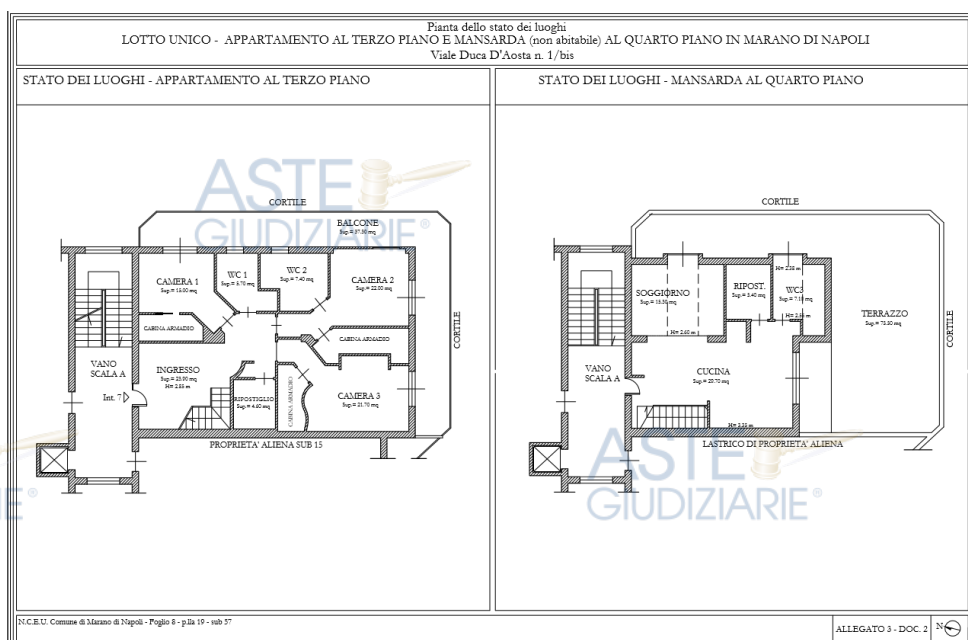
La superficie interna netta calpestabile dell'abitazione al terzo piano è pari, arrotondata, a 100.00 mq, la superficie interna netta calpestabile della mansarda al quarto piano è pari, arrotondata, 58.00 mq, la superficie arrotondata del balcone al terzo piano è pari, arrotondata, a 37.00 mq e quella arrotondata del terrazzo a livello al quarto piano, è pari a 76.00 mq. La superficie lorda commerciale dell'intero compendio pignorato è pari a 166.00 mq.

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **169.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione al terzo piano pari a 119.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda della mansarda (non abitabile) al quarto piano ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30, ovvero pari a  $73.00 \text{ mq} \times 0.30 = \underline{22.00 \text{ mq}}$ ;
- √ superficie del balcone al terzo piano (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliate con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $37.30 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{9.30 \text{ mq}}$ ;
- √ superficie del terrazzo a livello al quarto piano (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $75.50 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{18.90 \text{ mq}}$ .

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.



Rilievo dello stato dei luoghi

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

#### Dati catastali attuali

Il compendio pignorato corrispondente al LOTTO UNICO, è identificato al N.C.E.U. del comune del comune di Marano di Napoli (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- Foglio 8 - P.lla 19 - Sub 57 - Categoria A/2 – Classe 6 - Consistenza 7 vani – Sup. catastale 169 mq (totale escluse aree scoperte 153 mq) – Rendita € 596,51 – Indirizzo catastale via Duca D'Aosta n.1bis – Scala A – Int. 7 – Piano 3-4.

#### Cronistoria Catastale

Gli identificativi catastali attuali derivano dalle seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 2 – doc. 1):

- in seguito ad AMPLIAMENTO del 11/10/2017 Pratica n. NA0364533 in atti dal 13/10/2017 AMPLIAMENTO (n. 143756.1/2017) viene soppresso l'originario sub 14, di 5 vani, per costituire l'attuale sub 57, di 7 vani;

- l'originario sub 14 è stato censito con i medesimi dati catastali dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 fino al 11.10.2017, quando viene soppresso per generare il sub 57.

#### Dati del terreno

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è attualmente identificato in NCT del comune di Marano di Napoli al foglio 8 p.lla 19.

#### ❖ TERRENO SUL QUALE E' STATO EDIFICATO IL COMPENDIO PIGNORATO

##### **P.LLA 19 DEL FOGLIO 8**

- con VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/12/1992 in atti dal 09/02/1993 TM.2736/81 (n. 90.39/1992) viene variata la Qualità da Frutteto ad Ente urbano;
- con FRAZIONAMENTO del 26/04/1977 in atti dal 28/05/1986 SICA S (n. 8679), l'originaria p.lla 19 di superficie 9.520 mq viene frazionata per generare, tra altre, la p.lla 19 di 2.762 mq su cui è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato;
- l'originaria p.lla 19 di superficie 9.520 mq è stata censita con i medesimi dati catastali dall'impianto meccanografico del 10.3.1973 fino al 26.4.1977, quando viene frazionata.

#### Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di acquisto con le risultanze catastali

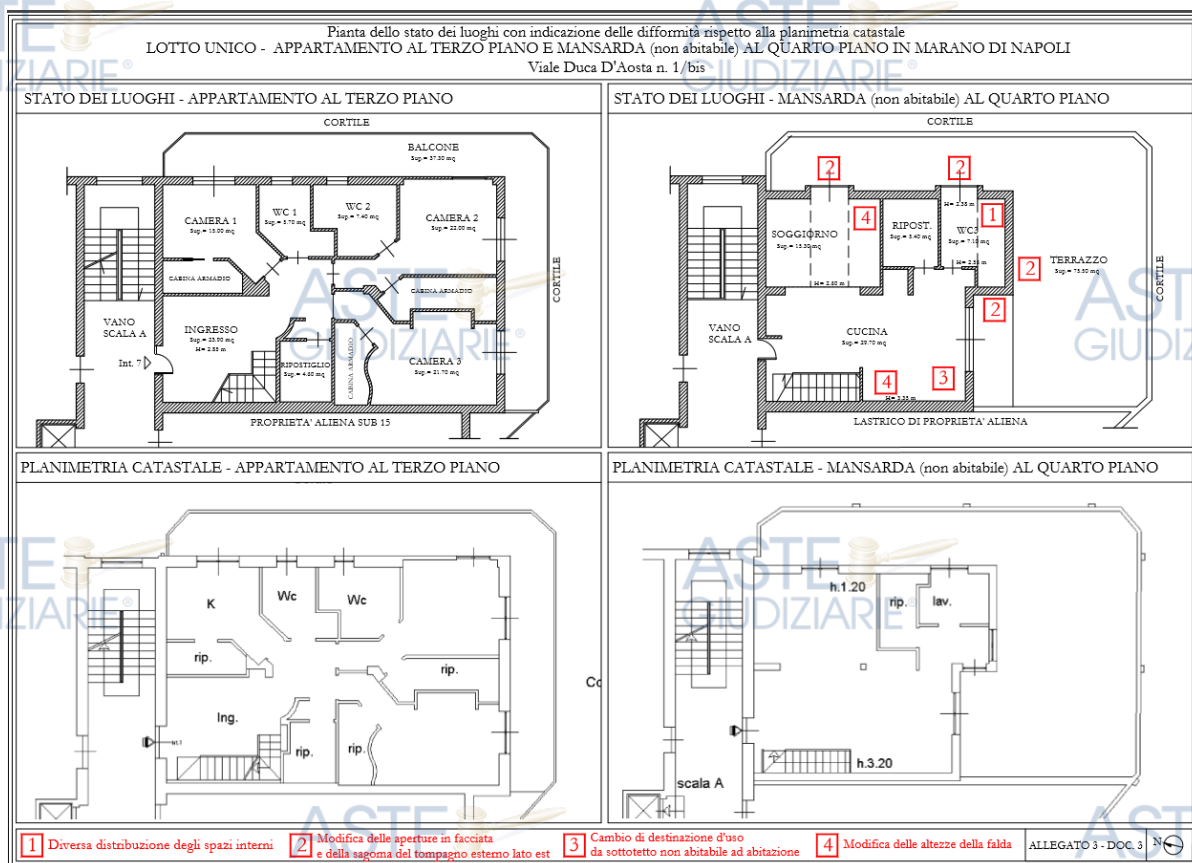
- I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).
- Nell'atto di compravendita a favore dell'esecutata (cfr. Allegato 5 – doc.2) del 28.9.2015 rep. 10960 raccolta 8852 e nella Sentenza traslativa (cfr. Allegato 5 – doc.1) del 10.6.2002 rep. 576 (titolo ventennale), viene indicato l'originario dato catastale sub 14, successivamente soppresso per generare l'attuale sub 57 pignorato.

#### Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso, per l'appartamento al terzo piano, corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale mentre per la mansarda al quarto piano, non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

#### ❖ MANSARDA (non abitabile) AL QUARTO PIANO

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica delle aperture in facciata e della sagoma del tompagno esterno lato est;
- 3) Cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile ad abitazione;
- 4) Modifica delle altezze della falda.



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Non si deve procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), in quanto le opere sono state realizzate senza titolo. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

❖ **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.

**Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale**

A partire dal 1.7.2025, data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato risulta di **piena proprietà** dell'esecutata XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- atto di compravendita per Notaio XXX del 28.9.2015 rep. 10960 raccolta 8852 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 27.10.2015 ai nn. 39574/31445, reperito in copia dall'Esperto (cfr. Allegato 5 - doc. 1), da potere XXX, nata a XXX il XXX C.F. XXX ed XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX.

Nel titolo viene indicato l'originario dato catastale sub 14, successivamente soppresso per generare l'attuale sub 57 pignorato.

Quanto alla più remota provenienza, ai signori XXX ed XXX sopra detti, l'immobile pignorato, nell'originaria consistenza del sub 14 (appartamento posto al terzo piano della scala A, con sovrastante terrazzo di copertura), era pervenuto in virtù di Sentenza traslativa del Tribunale di Napoli del 10.6.2002 rep. n.576 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 11.9.2002 ai nn. 38877/30283 (cfr. Allegato 5 - doc. 2), da potere XXX con sede in XXX C.F. XXX.

Nel titolo viene indicato l'originario dato catastale sub 14, successivamente soppresso per generare l'attuale sub 57 pignorato.

- ❖ **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, indicando:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

- 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:
  - i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;
  - ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
- 3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

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

#### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC del comune di Marano di Napoli (cfr. Allegato 10), il compendio pignorato ricade in zona omogenea satura B2 normata dall'articolo 21 delle N.T.A. del P.R.G. vigente dal 16.2.1987 approvato con Decreto P.G.P. n. 8 del 30.1.1987.

Per gli effetti dell'ordinanza del presidente del Consiglio dei Ministri, n. 3274 del 20.3.2003, aggiornato a marzo 2015, il territorio comunale è stato classificato come territorio a rischio sismico "zona 2". Si rappresenta inoltre che nel certificate di destinazione urbanistica si precisa che su tutto il territorio comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 24.7.2025 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale e pertanto sono in vigore le norme di salvaguardia previste dalla normativa vincente.

#### Regolarità edilizia/urbanistica

In seguito ad accesso agli atti presso il Comune di Marano di Napoli, è emerso che per il compendio pignorato è ubicato in un fabbricato edificato in virtù di Concessione edilizia n.2025 rilasciata in data 28.5.1980 alla società XXX per la costruzione di un fabbricato adibito ad attività commerciali ed uffici (cfr. Allegato 6 - doc.1).

In data 31.7.1986 al n. 13434, veniva presenta, dal sig. XXX, istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, per l'immobile al terzo piano della scala A, int. 7, in NCEU foglio 8 p.lla 19 sub 14 (immobile pignorato) ed in data 6.5.2015, veniva rilasciato Permesso di costruire in sanatoria n. 1065 (cfr. Allegato 6 - doc.2).

Successivamente, in data 22.4.2016 prot. 8535, l'esecutata presentava istanza di rilascio di Permesso di costruire (art. 10 DPR 6.6.2001 n.380) pratica n. 1083, per la realizzazione di sottotetto non abitabile (ai sensi dell'art. 28 Capo III – Titolo II della Variante al Regolamento Edilizio) per l'immobile in NCEU

foglio 8 p.lla 19 sub 14 (immobile pignorato) ed in data 5.8.2016 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. P0469 per la costruzione di un sottotetto non abitabile (cfr. Allegato 6 - doc.3).

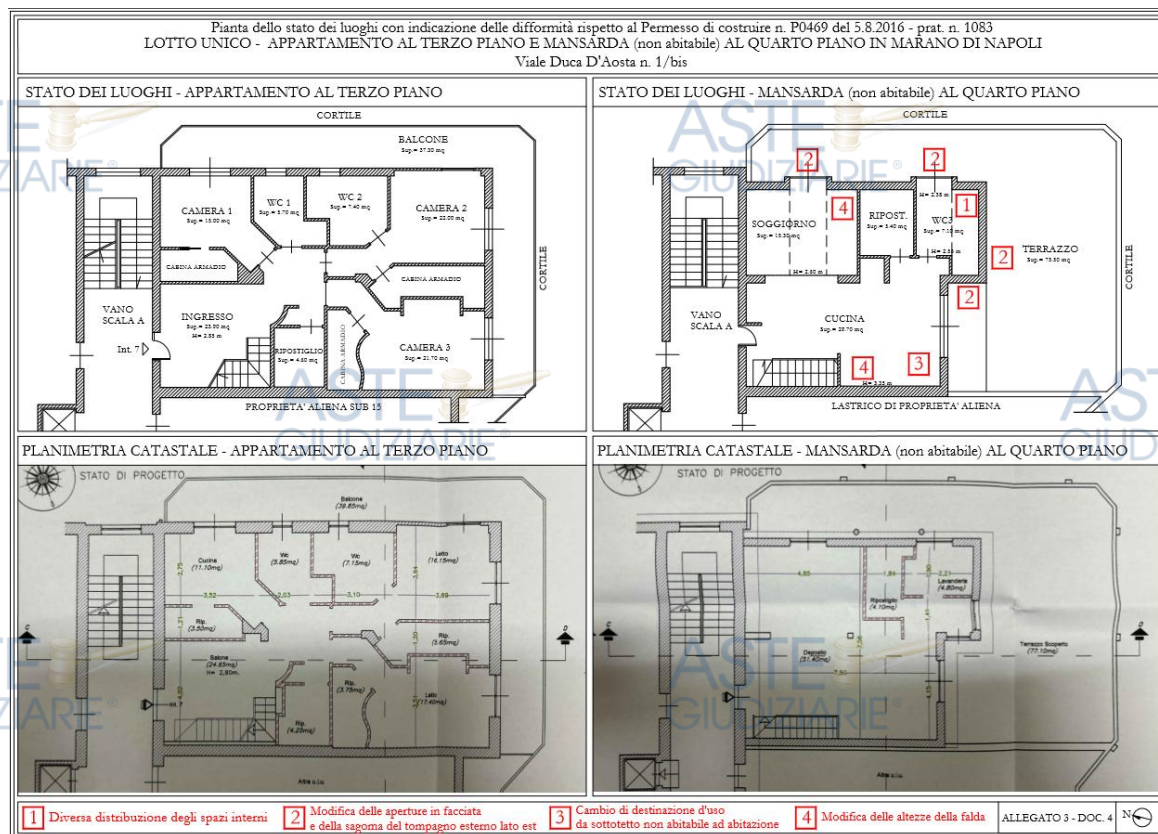
Nel fascicolo si sono rinvenuti, tra altro: provvedimento di autorizzazione sismica n. 3072/AS/16 del 14.11.2016; atto di assenso con i confinanti per la costruzione di sottotetto in aderenza a timpani; verbale di assemblea straordinaria del condominio nel quale l'assemblea rilascia Nulla osta alla realizzazione del manufatto edilizio; comunicazione di ultimazione lavori prot. n.0036234 del 14.11.2017. Non ci sono certificati di abitabilità, non risultano agli atti, ordinanze di demolizione emanate e non vi sono altre pratiche edilizie agli atti del Comune.

### Confronto stato dei luoghi ed i grafici del Permesso di costruire n. P0469 - pratica n. 1083

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso, per l'appartamento al terzo piano, corrisponde a quello rappresentato nei grafici del Permesso di costruire mentre per la mansarda al quarto piano, sono emerse le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4):

#### ❖ MANSARDA (non abitabile) AL QUARTO PIANO

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica delle aperture in facciata e della sagoma del tombagno esterno lato est;
- 3) Cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile ad abitazione;
- 4) Modifica delle altezze della falda.



Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato al P.C. n. P0469 del 5.8.2016 - prat. n. 1083

Le difformità di cui ai punti 1) - 2) per quanto ricadenti in categorie di opere astrattamente sanabili mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, allo stato attuale non possono essere sanate, stante le ulteriori difformità riscontrate ai punti 3) - 4), allo stato non sanabili. Le difformità di cui ai punti 3) - 4) infatti, risultano essere in contrasto con quanto previsto all'art. 28 Capo III - Titolo II della Variante al Regolamento Edilizio che regola le norme per la realizzazione di sottotetti non abitabili. Va inoltre evidenziato, che per le difformità indicate ai punti 3) e 4), non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono L. 326/2003.

Non può che prospettarsi dunque, la regolarizzazione mediante il ripristino dello stato dei luoghi (come da autorizzazione assentita) da operarsi mediante: la rimozione al quarto piano, della cucina e degli ambienti a destinazione residenziale (al fine di ripristinare l'uso non abitativo); il rifacimento del compagno perimetrale lato est, come indicato nei grafici del Permesso di costruire; rimozione del tetto esistente e successivo ripristino con ridefinizione dell'inclinazione della falda secondo le altezze previste in gronda ed al colmo, come indicate nei grafici del Permesso di costruire e come prescritte dall'art. 28 della Variante al Regolamento Edilizio. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, sarà necessario presentare nuova istanza di permesso a costruire ed eventualmente, depositare progetto strutturale presso il competente Ufficio Regionale del Genio Civile.

Ad oggi, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione dell'opera ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non ci si può pronunciare, in maniera dettagliata, sul costo analitico dell'incidenza dei lavori di ripristino. Pertanto, ai soli fini della determinazione del valore di stima del lotto pignorato, al fine di rendere edotto l'eventuale aggiudicatario dell'esistenza dei costi di regolarizzazione amministrativa, si valuterà l'intervento di ripristino dello stato dei luoghi e degli oneri da versare, mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo che sarà decurtato dal valore di stima finale, ribadendo che il costo per il ripristino dello stato dei luoghi dovrebbe essere calcolato solo successivamente alla redazione di un progetto esecutivo delle opere. Si specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio in oggetto, tenuto conto della non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

❖ **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.).

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, il compendio pignorato è occupato dall'esecutata unitamente al proprio nucleo familiare. Lo scrivente ha provveduto a reperire certificato di residenza storico (cfr. Allegato 7 – doc.1) dal quale si evince che, a far data dal 22.12.2016, l'esecutata ha residenza presso l'immobile pignorato, in viale Duca d'Aosta, n. 1/bis.

❖ **QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo

copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

**SEZ. 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.

**SEZ. 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).

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di precedenti pignoramenti.

**Elenco degli oneri regolarizzati nel contesto della procedura**

**Iscrizioni**

Ipoteca volontaria atto per Notaio XXX del 28.9.2015 rep. 10961/8853 iscritta il presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.10.2015 Registro Particolare 5097 Registro Generale 39576

**somma capitale** € 220.000,00  
**somma iscritta** € 330.000,00

**durata:** 30 anni

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro** XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

**Debitori non datori di ipoteca** XXX nato il XXX a Napoli C.F. XXX

**grava su:** abitazione in Marano di Napoli riportato al NCEU al Foglio 8 Part. 19 Sub 14

#### NOTE

Nell'iscrizione viene riportato l'originario dato catastale, sub 14, soppresso poi in data 13.10.2017 per generare l'attuale su 57 pignorato.

#### Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 31.5.2025 rep. 4476 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 1.7.2025 Registro Particolare 25496 Registro Generale 33187

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro** XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

**grava su:** abitazione in Marano di Napoli riportato al NCEU al Foglio 8 Part. 19 Sub 57

#### Oneri a carico dell'acquirente

- L'immobile pignorato è inserito in un condominio il cui regolamento condominiale è riportato in allegato (cfr. Allegato 9). Gli oneri condominiali relativi al bilancio dell'anno 2025 sono pari ad €110,00 mensili.
- Per le difformità urbanistiche, si precisa che esse sono state indicate e rappresentate alla risposta al quesito 5) e che i costi di regolarizzazione sono stati valutati nella determinazione del prezzo base d'asta e da esso detratti.
- Per le difformità catastali, si precisa che esse sono state indicate e rappresentate alla risposta al quesito 3) e che i costi di regolarizzazione pari ad € 500,00 sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

#### **❖ 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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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

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

Come da certificazione dell'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (cfr. Allegato 8), l'Ente certifica che, in base all'Ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 1° Aprile 1928, relativa al Comune di Marano di Napoli (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici.

❖ **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.

Come appreso in sede di accesso, l'immobile è parte di un Condominio il cui amministratore protempore (cfr. Allegato 1 – doc. 2) riferisce quanto segue:

- Quota di millesimi di proprietà 44,53 millesimi, quote mensili nell'anno in corso € 111,00, in base al preventivo 2025 approvati in assemblea;
- Nessuna situazione debitoria per quote ordinarie pendenti per tutti gli anni a precedere, compreso quello in corso;
- Nessuna situazione debitoria per quote straordinarie pendenti per tutti gli anni a precedere, compreso quello in corso;
- Lavori straordinaria alle parti comuni, deliberati e già eseguiti negli anni addietro, completamente assolti negli importi spettanti;
- Non esistono al momento, cause in corso a carico del condominio;
- Il cortile del fabbricato è munito di altrettanti posti auto non assegnati per quante sono le unità presenti;
- Il regolamento di condominio è quello originale fornito dal costruttore all'acquisto e non vi è stata apportata nessuna modifica; le tabelle millesimali sono state rettificata per consistenti variazioni di volume edificato totale.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti all'esecutata e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio ai quali si rimanda integralmente (cfr. Allegato 9).

❖ **QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LOTTO UNICO

### Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **169.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

### *Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min            € 1.250,00    valore max            € 1.950,00

Indagini dirette:

valore medio    € 1.600,00 - € 1.800,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

## Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via Duca d'Aosta - 130 mq	€ 235 000,00	€ 199 750,00	€ 1 536,54	€ 1 807,69
N.2- Appartamento Via Duca d'Aosta - 160 mq	€ 230 000,00	€ 195 500,00	€ 1 221,88	€ 1 437,50
N.3- Appartamento Via Manara - 105 mq	€ 182 000,00	€ 154 700,00	€ 1 473,33	€ 1 733,33
N.4- Appartamento C.so Italia - 120 mq	€ 193 000,00	€ 164 050,00	€ 1 367,08	€ 1 608,33
N.5- Appartamento Via Di Somma - 120 mq	€ 169 000,00	€ 143 650,00	€ 1 197,08	€ 1 408,33
N.6- Appartamento Via Svizzera - 100 mq	€ 250 000,00	€ 212 500,00	€ 2 125,00	€ 2 500,00
Valori medi			€ 1 486,82	€ 1 749,20

La ricerca delle offerte di vendita di immobili residenziali evidenzia valori unitari medi di 1.500,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.800,00/mq (sul prezzo offerto).

**ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO**

Nell'effettuare l'indagine di mercato, si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Unità immobiliare Venduto - Marzo 2023 - Zona B1 - 78 mq	€ 125 000,00	€ 1 602,56
N.2- Unità immobiliare Venduto - Aprile 2023 - Zona B1 - 109 mq	€ 156 000,00	€ 1 431,19
N.3- Unità immobiliare Venduto - Settembre 2023 - Zona B1 - 109 mq	€ 208 000,00	€ 1 908,26
N.4- Unità immobiliare Venduto - Giugno 2024 - Zona B1 - 108 mq	€ 155 000,00	€ 1 435,19
N.5- Unità immobiliare Venduto - Giugno 2024 - Zona B1 - 117 mq	€ 192 000,00	€ 1 641,03
N.6- Unità immobiliare Venduto - Aprile 2025 - Zona B1 - 113 mq	€ 192 500,00	€ 1 703,54
Valori medi unitari		€ 1 620,29

Tali indagini conducono a definire il prezzo unitario, mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.600,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	212.500	195.500	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	100	160	169
Superficie secondaria - Balcone (mq)			

Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	4	4	3
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	2	3
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	5
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	212.500,00	195.500,00
Data (mesi)	531,25	488,75
Superficie principale (mq)	1.221,88	1.221,88
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	4.250	3.910
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	212.500,00	195.500,00
Data (mesi)	-6.375,00	-5.865,00
Superficie principale (mq)	84.309,38	10.996,88
Superficie secondaria - Balcone (mq)		

Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	-4.250	-3.910
Impianto ascensore		
Riscaldamento autonomo		
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	10.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	60.000,00	60.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 366.184,38	€ 271.721,88

**PREZZO MEDIO UNITARIO**

€ 1.900,00

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 320.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazioni catastali – pratica Docfa pari almeno a € 500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 320.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 = € 318.400,00$$

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015**

Per la condizione urbanistica evidenziata al punto 5), si valuta che l'incidenza dell'intervento di ripristino dello stato dei luoghi e degli oneri da versare, sia pari almeno al 18% del valore di mercato:

$$€ 318.400,00 \times 18 \% = € 57.312,00$$

Pertanto il VALORE di mercato decurtato è pari a:

$$V = € 318.400,00 - € 57.312,00 = € 261.088,00$$

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

- √ riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;
- √ eventuali difetti, carenze e vizi occulti;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 5% e quindi pari a:

$$\text{€ } 261\,088,00 \times 5\% = \text{€ } 13\,054,40$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = \text{€ } 261\,088,00 - \text{€ } 13\,054,40 = \text{€ } 248\,034,00$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO**

**€ 248.000,00**

- ❖ **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutato.

- ❖ **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.

Lo scrivente ha provveduto a reperire certificato di residenza storico (cfr. Allegato 7 – doc.1) dal quale risulta che a far data dal 22.12.2016, antecedentemente al pignoramento, l'esecutata ha residenza presso l'immobile pignorato, in viale Duca d'Aosta, n. 1/bis.

L'Esperto ha acquisito estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 7 – doc.2), dal quale emerge che l'esecutata ha contratto matrimonio il 16.7.2003 antecedentemente all'acquisto del compendio pignorato, in regime di separazione dei beni.

❖ **QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: **LOTTO n. 1** (oppure **LOTTO UNICO**): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2:** ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di **APPARTAMENTO CON MANSARDA** (non abitabile) in Marano di Napoli (Na) al viale Duca D'Aosta n.1/bis, Parco Jole, sviluppatosi tra il terzo ed il quarto piano della scala A, all'int.7, composto da: ingresso, tre camere, due bagni e lavanderia al terzo piano; soggiorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio in mansarda (non abitabile) al quarto piano, oltre terrazzo a livello al quarto piano. L'intera consistenza è identificata al N.C.E.U. del comune di Marano di Napoli (Na) (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- Foglio 8 - P.lla 19 - Sub 57 - Categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 7 vani – Sup. catastale 169 mq (totale escluse aree scoperte 153 mq) – Rendita € 596,51 – Indirizzo catastale via Duca D'Aosta n.1bis – Scala A – Int. 7 – Piano 3-4.

Il compendio pignorato, nell'intera consistenza, confina a nord con vano scala, a sud con cortile, ad est con cortile, ad ovest con immobile di proprietà aliena sub 15.

L'immobile è parte di un fabbricato edificato in virtù di Concessione edilizia n.2025 rilasciata in data 28.5.1980. Successivamente, per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, per l'immobile al terzo piano della scala A, int. 7, in NCEU foglio 8 p.lla 19 sub 14 (immobile pignorato) veniva rilasciato Permesso di costruire in sanatoria n. 1065. In seguito in data 5.8.2016 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. P0469 per la costruzione di un sottotetto non abitabile.

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso, per l'appartamento al terzo piano, corrisponde a quello rappresentato nei grafici del Permesso di costruire e nella relativa planimetria catastale, mentre per la mansarda al quarto piano, sono emerse le seguenti difformità urbanistiche e catastali:

❖ MANSARDA (non abitabile) AL QUARTO PIANO

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica delle aperture in facciata e della sagoma del compagno esterno lato est;
- 3) Cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile ad abitazione;
- 4) Modifica delle altezze della falda;

Non ci sono certificati di abitabilità, non risultano agli atti, ordinanze di demolizione emanate e non vi sono altre pratiche edilizie agli atti del Comune.

I costi di regolarizzazione urbanistica sono stati valutati nella determinazione del prezzo base d'asta e da esso detratti. I costi di regolarizzazione catastale, pari ad € 500,00 sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

**PREZZO BASE: € 248.000,00**

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

**Allegato 1 – Corrispondenza**

- doc.1 – Istanza UTC Comune di Marano di Napoli
- doc.2 – Corrispondenza Amministrazione di Condominio

**Allegato 2 – Visure catastali ed ipotecarie**

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

**Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento**

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale  
doc.4 – Confronto tra stato dei luoghi e grafico del permesso a costruire n. P0469/2016  
doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa-ripresa satellitare

**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

**Allegato 5 - Titoli di acquisto**

doc.1 – Atto di compravendita per Notaio XXX del 28.9.2015 rep. 10960/8852  
doc. 2 - Sentenza traslativa del Tribunale di Napoli del 10.6.2002 rep. n.576

**Allegato 6 – Documentazione urbanistica**

doc.1 – Concessione edilizia n. 2025 del 20.5.1980  
doc.2 – Permesso di costruire in sanatoria n. 1065 del 6.5.2015  
doc.3 – Permesso di costruire n. P0469 del 5.8.2016 - pratica n. 1083

**Allegato 7 – Certificato di residenza ed estratto di matrimonio con annotazioni**

doc.1 – Certificato di residenza storico  
doc.2 – Estratto di matrimonio con annotazioni

**Allegato 8 – Certificazione usi civici**

**Allegato 9 – Regolamento di Condominio**

**Allegato 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica**

Con osservanza

Napoli, lì 19 dicembre 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono