

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

Terza Sezione Civile

Proc. RGE n. 274/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dr.ssa Lorella Triglione

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE

Promossa da

"Omissis"

contro

"Omissis"

Custode giudiziario Avv. Adolfo Coppola

Esperto Stimatore Arch. Nunziatina Buglione



SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE	1
Sommario	2
relazione di stima	3
Premessa.....	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	16
Risposta ai quesiti.....	17
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	17
QUESITO n.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	18
QUESITO n. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	21
QUESITO n. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	37
QUESITO n. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	43
QUESITO n. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	43
QUESITO n. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	47
QUESITO n. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	48
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	49
QUESITO n. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	50
QUESITO n. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	50
QUESITO n. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	51
QUESITO n. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	56
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	56
QUESITO N. 14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	57
SCHEDA DI RIEPILOGO	59
ULTERIORI PRECISAZIONI	60
ELENCO ALLEGATI	60

RELAZIONE DI STIMA

Illustrissimo Sig. G.E. dr.ssa Lorella Triglione della III Sezione Civile.

Premessa

Con provvedimento del giorno 21 novembre 2025 il G.E. dr.ssa Lorella Triglione nominava la sottoscritta arch. Buglione Nunziatina, con studio in Camposano (Na) alla via Provinciale n. 74 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 10563, Esperto Stimatore, in virtù dell'iscrizione all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici di Ufficio, nella procedura esecutiva R.G.E. 274/2025 E.I. promossa da "Omissis" (creditore procedente) contro "Omissis" (debitore), invitandola ad accettare l'incarico al fine di redigere la presente relazione di stima relativa al seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Immobile ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via del Mare n.21, censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 17 particella 554 subalterno 6 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani al piano I int. 12/B.**

(Coord. Geografiche: 40°89'34.9"N 14°18'33.9"E)

L'ill.mo Giudice dr.ssa dr.ssa Lorella Triglione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, di concerto con il custode giudiziario, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

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

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

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

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

→ **L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico, depositando il modulo di CONTROLLO DOCUMENTAZIONE, in uso presso l'Ufficio.**

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del file dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo;

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." devrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione "chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è

conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata»;

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.l.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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel

senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai

fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della

- *relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

❖ **QUESITO n. 4: procedere alla 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, 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.).

N.B. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento sia un atto di divisione, lo stesso sarà sufficiente data la sua natura di atto inter vivos a carattere traslativo (Cass., S.U., n. 25021/19).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

❖ QUESITO n. 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. ____; DILA n. ____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

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

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

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

- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

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

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

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

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

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

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

❖ **QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore eseguito** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

❖ **QUESITO n. 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).

❖ **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.

❖ **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.

❖ **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.

❖ **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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

❖ **QUESITO n. 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.

❖ **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**.

❖ **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.

Il Giudice autorizzava l'esperto:

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

nonché:

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver accettato l'incarico in data 27/11/2025, la scrivente accedeva alla piattaforma online giustizia.it e procedure.it, per estrarre copia degli atti del procedimento esecutivo de quo allegati al fascicolo d'Ufficio.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta acquisiva dall'Agenzia delle Entrate gli atti catastali necessari alla corretta identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Successivamente, la scrivente fissava, congiuntamente con il Custode giudiziario avv. Adolfo Coppola, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 dicembre 2025 alle ore 9.30.

Il giorno stabilito la sottoscritta Esperto stimatore si recava presso il cespite pignorato sito in Marano di Napoli (NA) alla via del Mare n. 21, unitamente al Custode Giudiziario. Presso l'immobile non era presente il debitore esecutato e, per mancata reperibilità dello stesso, l'accesso è stato aggiornato al giorno 23 dicembre dalle ore 14.30 a seguire.

Il giorno stabilito, unitamente al Custode Giudiziario, la scrivente si recava presso il cespite pignorato. Presso l'immobile era presente il coniuge del debitore esecutato. Dopo aver illustrato ai presenti i compiti affidati, eseguiva l'ispezione del cespite, dandone testimonianza attraverso rilievi metrici e fotografici. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 15.30.

In separata sede la sottoscritta eseguiva accurate ricerche relative all'immobile oggetto di pignoramento, consistenti in:

- acquisizione telematica delle visure catastali e della planimetria presso l'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione telematica delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione delle informazioni e dei documenti relativi alla regolarità urbanistica del cespite presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- acquisizione del certificato di resistenza storico del debitore esecutato presso l'ufficio Anagrafe del Comune;
- acquisizione del certificato di stato di famiglia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune;
- acquisizione dell'atto notarile di compravendita;
- acquisizione dei titoli di provenienza del cespite pignorato;
- acquisizione dei titoli di provenienza del cespite pignorato presso l'archivio natarile di Napoli;
- richiesta di eventuali formalità gravanti sul bene pignorato;
- indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona e piattaforme immobiliari, ivi comprensive su Aste giusiziarie.it.

La sottoscritta arch. Nunziatina Buglione, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dr.ssa Lorella Triglione, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

La scrivente ha eseguito preliminarmente il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c.¹. In particolare, nel fascicolo d'Ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- **certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio Vincenzo Calderini depositata in data 24/09/2025.**
- **nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 07/01/2026.**

L'esame di tale documentazione consente di asserire quanto segue:

- il periodo esaminato riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e risale ad un titolo di provenienza trascritto in data antecedente il ventennio;
- la certificazione, riguardante il bene pignorato, con riferimento alle trascrizioni ed alle iscrizioni del debitore ed i suoi dante causa, complete di data, numeri di registro particolare e generale, nominativo dei soggetti esaminati e annotamenti;
- la certificazione notarile riporta correttamente i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato come meglio verrà specificato nel proseguo. La stessa, richiama in allegato una visura storica, non rinvenuta dallo scrivente.

Nella documentazione d'Ufficio non è stato rilevato il certificato di matrimonio dell'esecutato, che la scrivente ha richiesto e acquisito presso l'Ufficio Comunale, unitamente al certificato di residenza storico e certificato dello stato di famiglia.

Si precisa, in particolare, che dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Napoli (*atto n. 67, parte I, s.sez. E anno 2000*) risulta che il sig. "Omissis" e la sig.^{ra} "Omissis" hanno contratto matrimonio tra loro in regime di separazione dei beni, ovvero, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Dalle annotazioni marginali risulta che con provvedimento del TRIBUNALE DI NAPOLI NORD in data 12-03-2021 n.674/2021, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

- L'atto di pignoramento immobiliare, trascritto il 14 agosto 2025 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli Nord rep. 7003 del 11/08/2025, a favore di "Omissis" e contro "Omissis", ha per oggetto il seguente cespite:

APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA) ALLA VIA DEL MARE 21, CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA) AL FOGLIO 17 PARTICELLA 554 SUBALTERNO 6.

- Il pignoramento è stato azionato in virtù di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 7 marzo 2007 al numero generale 17535 e al numero particolare 5515 a favore di "Omissis" con sede in "Omissis" C.F. "Omissis", per capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 375.000,00, durata 25 anni, a carico di "Omissis" nata a "Omissis" in data "Omissis" C.F.

¹ "Art. 567, comma 2, c.p.c. – Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari".

“Omissis” per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 17 Particella 554 Subalterno 6, debitore non datore di ipoteca “Omissis” nato a Napoli in data “Omissis” C.F. “Omissis”

- Dalla visura catastale di controllo acquisita in data 09/12/2025 il proprietario dell’immobile staggito risulta essere “Omissis” (CF “Omissis”) nata a “Omissis” il “Omissis” con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Tale bene è pervenuto all’esecutato in virtù del seguente titolo: Atto di compravendita per atto Notaio Fabrocini Silvana dell’8 febbraio 2007 repertorio n. 8560/3172.

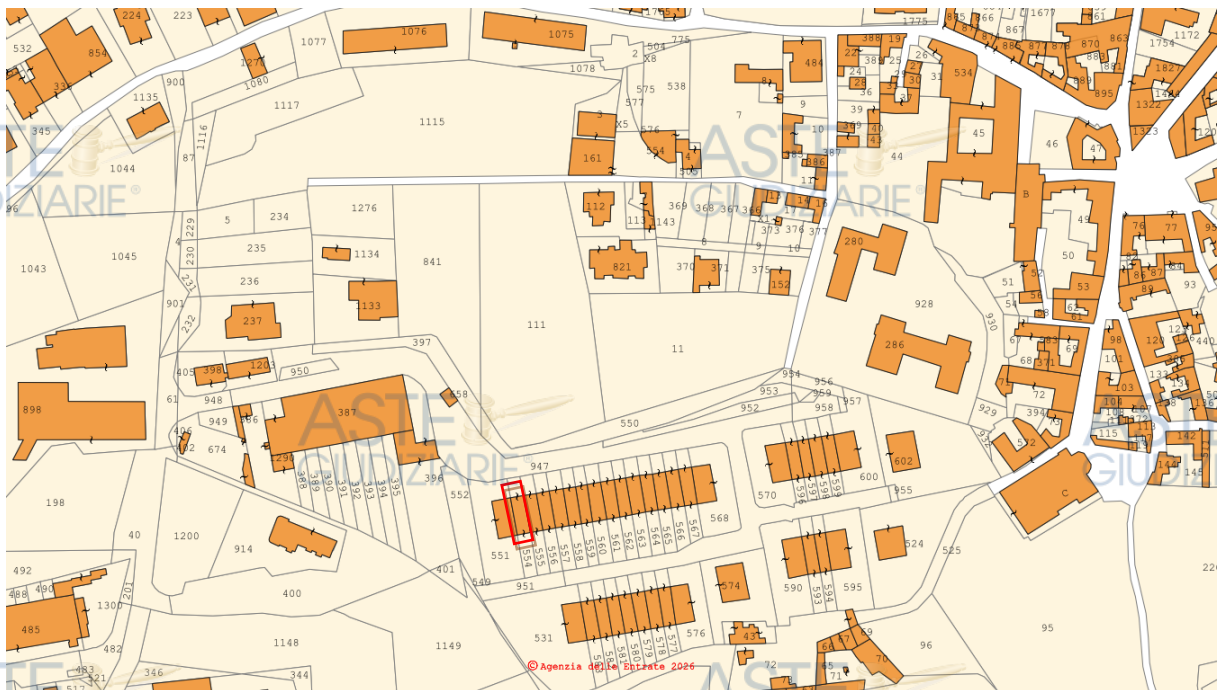
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento consiste nella piena e intera proprietà del seguente immobile:

- Abitazione di tipo economico ad uso residenziale, ubicato nel comune di Marano di Napoli (NA) alla via del Mare n. 21, censito nel N.C.E.U. del comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 17 particella 554 subalterno 6.

Particelle corrispondenti al catasto terreni comune di Marano di Napoli (NA) Foglio 17 Particella 554.

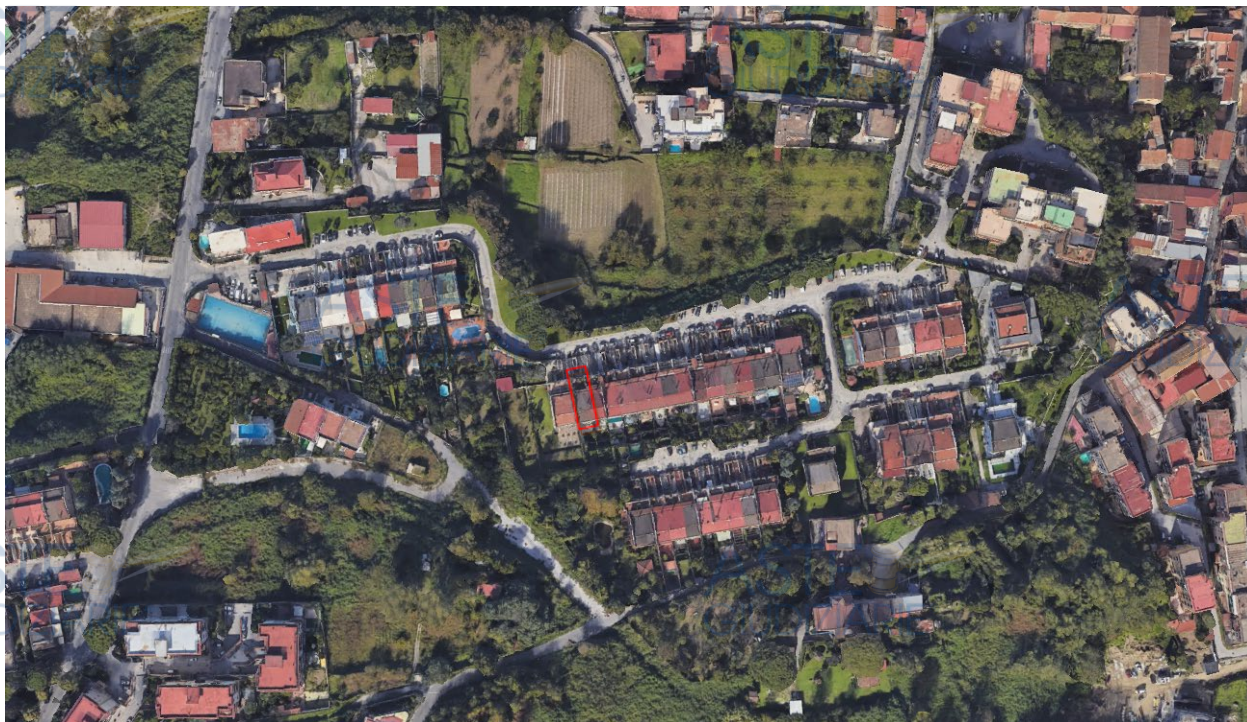
Ai fini dell’esatta individuazione del fabbricato che contiene il cespite oggetto di pignoramento si riporta l’estratto di mappa catastale, la vax dell’Agenzia delle Entrate e l’immagine satellitare estrapolata da Google Maps.



Estratto di mappa catastale Foglio 17 particella 554

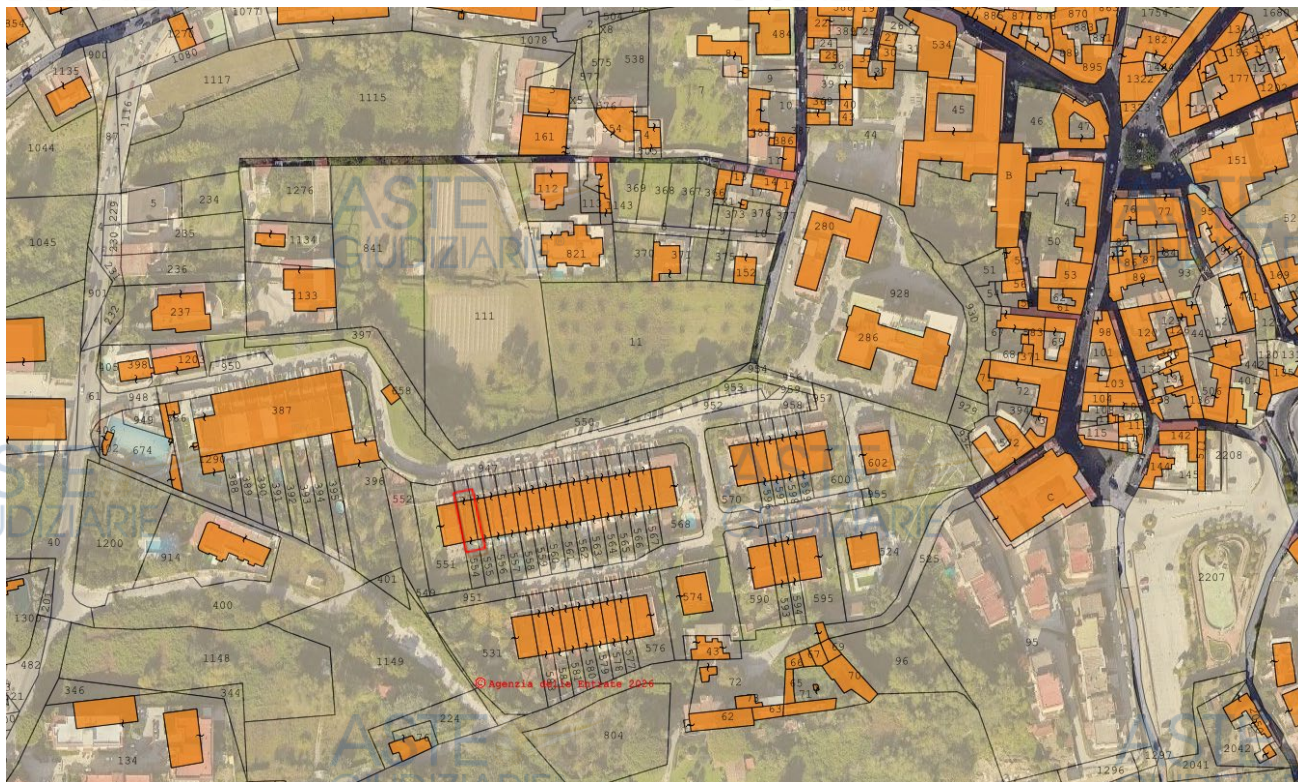


Estratto di mappa catastale Foglio 17 particella 554
Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Servizi Catastali



Ortofoto Google Maps 2026

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'immagine satellitare, si è verificata l'esatta corrispondenza dell'ubicazione del fabbricato ove insiste il bene pignorato, al piano primo.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale (arancione) - Ortofoto Google Maps

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il bene di proprietà dell'esecutato così come riportato nell'atto di proprietà dell'8 febbraio 2007.

LOTTO UNICO - AI FINI DELLA DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA, SI COSTITUISCE UN UNICO LOTTO DI VENDITA COSÌ COME DEFINITO:

Piena ed intera proprietà "Appartamento ubicato in Marano di Napoli (NA) alla via del Mare n. 21 – piano Primo interno 12B – censito al N.C.E.U. del Comune di Marano (NA) al Foglio 17 Particella 554 Subalterno 6, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani. Dati di superficie: Totale: 88 m² Totale escluse aree scoperte: 79 m² – Classamento: Rendita: Euro 255,65 - Rendita: Lire 495.000, in ditta al debitore esecutato, in proprietà per 1/1.

(QUOTA DI PROPRIETÀ: 1/1 "OMISSIS" CF: "OMISSIS")

Il pignoramento de quo è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 in data 11.08.2025 ai nn. 43680/33814, per il bene sopra riportato a favore di:

• "Omissis", per la quota di 1/1 della piena proprietà
contro di:

• "Omissis", per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrispondente a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

✓ Atto di compravendita, a firma del Notaio Fabrocini Silvana dell' 8 febbraio 2007 repertorio n. 8559/3171, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 in data 7 marzo 2007 al numero di registro generale 17534 e numero di registro particolare 9016, in favore di "Omissis" per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, e contro "Omissis", per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale.

- La scrivente ha acquisito, presso il Comune di Napoli (NA), l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue:

““Omissis” nato il “Omissis” a “Omissis” (NA) e “Omissis” nata il “Omissis” a “Omissis” (NA) hanno contratto tra loro matrimonio il venticinque ottobre duemila a Napoli (NA).

ANNOTAZIONI:

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

-Con provvedimento del TRIBUNALE DI NAPOLI NORD in data 12-03-2021 n.674/2021, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto” .

- La scrivente ha altresì acquisito, presso il Comune di Marano di Napoli (NA), il certificato di residenza dell'esecutata, riscontrando quanto segue:

““Omissis” nata “Omissis” (NA) in data “Omissis” Atto n° 937 P. I S. A anno 1968 del Comune di Napoli, ha avuto le seguenti vicende domiciliari: Iscritto in APR per Immigrazione (da comune non subentrato) in data 14-10-2002 pratica 1017 dal comune di NAPOLI (NA) . Primo indirizzo rilevato VIA DEL MARE, N. 130. Dal 05-06-2008 in VIA DEL MARE, N. 21 p. 1 int. 12B” .

- Il bene risulta correlato al C.T. del Comune di Marano di Napoli al foglio 17 p.lla 554.
- Il cespite de quo confina a nord con viale condominiale, ad ovest con bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al fg. 17 p.lla 551, ad est con bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al fg. 17, p.lla 555, salvo altri.

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

• CENNI STORICI E CARATTERISTICHE DELL'AREA DI UBICAZIONE.

Marano è considerata come l'ultima propaggine dei Campi Flegrei. Il territorio di Marano è in gran parte collinoso e confina direttamente con Napoli a Nord – Est, su un versante della collina dei Camaldoli. Confina poi con Mugnano di Napoli, Calvizzano, Quarto Flegreo e Villaricca.

Il territorio comunale di Marano è inglobato nella grande conurbazione napoletana e fa parte della struttura a nebulosa, estesa longitudinalmente da occidente a oriente del capoluogo e, trasversalmente, a nord-ovest verso il giuglianese e l'avversano e a nord-est verso il nolano, con intense forme di conurbazioni minori. Il Comune di Marano ha un ruolo territorialmente strategico occupato all'interno dell'area metropolitana di Napoli. Secato dalla SS 7 bis ormai totalmente urbana, è stretto tra Giugliano, Mugnano, Casandrino e Sant'Antimo. Il centro edificato è aggirato, sul lato orientale, dal raccordo Secondigliano – Asse mediano, sul quale si innestano le due grandi direttrici extraurbane principali della Circumvallazione Nord di Napoli e il ramo che allaccia l'Asse Mediano a Pomigliano d'Arco.

Sono riconoscibili, dal centro verso la periferia, tre principali tipologie di tessuto urbano:

- quello storico, generalmente coincidente con la città esistente alla seconda guerra mondiale; nonostante le alterazioni e i rimaneggiamenti, in questo contesto è frequente la tipologia a corte, originaria della civiltà contadina;
- quello consolidato ad alta densità, che va dalla seconda metà degli anni '50 agli anni '80, generalmente costituito da tipi edilizi a struttura in cemento armato (a "palazzina", in linea, a torre e comunque prevalentemente condominiali) sia di edilizia privata che di edilizia sovvenzionata;
- quello risalente agli anni '60 e tuttora in via di espansione, costituito da case a due o tre piani, che in una prima fase è disposto a cortina continua (facciate in aderenza) lungo le strade e che più recentemente si è evoluto con la prevalenza della casa isolata su lotto quadrangolare.

Il fabbricato ove sorge l'appartamento oggetto di pignoramento rientra nella zona semicentrale "semicentro collina" nella parte basse. La zona ove insiste il cespite si identifica tra le "Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale". Queste zone sono orientate a interventi di riqualificazione, spesso connesse a Piani di Lottizzazione specifici e alla salvaguardia dell'integrità ambientale nel territorio e si inserisce in un contesto prevalentemente collinare, a ridosso dei Camaldoli, confinante con Napoli e comuni dell'area flegrea. Sul piano dei servizi e delle infrastrutture è facilmente collegata al centro cittadino particolarmente fornita; sono presenti gli ordinari uffici municipali e postali oltre le attività commerciali.

Prima di descrivere la consistenza del bene staggito, è opportuno specificare le seguenti definizioni:

- Superficie utile: la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sginci, vani porta e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- Superficie dei balconi: la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di muratura e pilastri;
- Superficie catastale e/o commerciale: è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione delle superficie catastaledelleunità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare, si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine.

Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'allegato C del suddetto DPR.

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C DPR 138/1998)
R Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari.	- A/1 Abitazioni di tipo signorile - A/2 Abitazioni di tipo civile - A/3 Abitazioni di tipo economico - A/4 Abitazioni di tipo popolare - A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 Abitazioni di tipo rurale - A/7 Abitazioni in villini - A/8 Abitazioni in ville - A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	Somma della superficie dei: a) vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % non comunicanti; c) balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti. d) area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 % fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 % per superfici eccedenti detto limite. e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO:• **DATI REALI**

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via del Mare n° 21, piano 1, int. 12B, all'interno del condominio denominato "Parco delle Rondini". L'appartamento confina a ovest con bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 17 p.lla 551, a nord con viale condominiale ed a est con bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 17 p.lla 555, salvo altri.

Il detto parco è ben inserito nel contesto urbano ed è, come descritto, poco distante dai principali servizi e assi di collegamento. L'accesso principale al Parco avviene da strada comunale denominata "Via del Mare", servito da un accesso carrabile e pedonale. Attraverso la strada e viale comune, si raggiunge l'interno ove insiste il cespite facente parte del complesso residenziale.

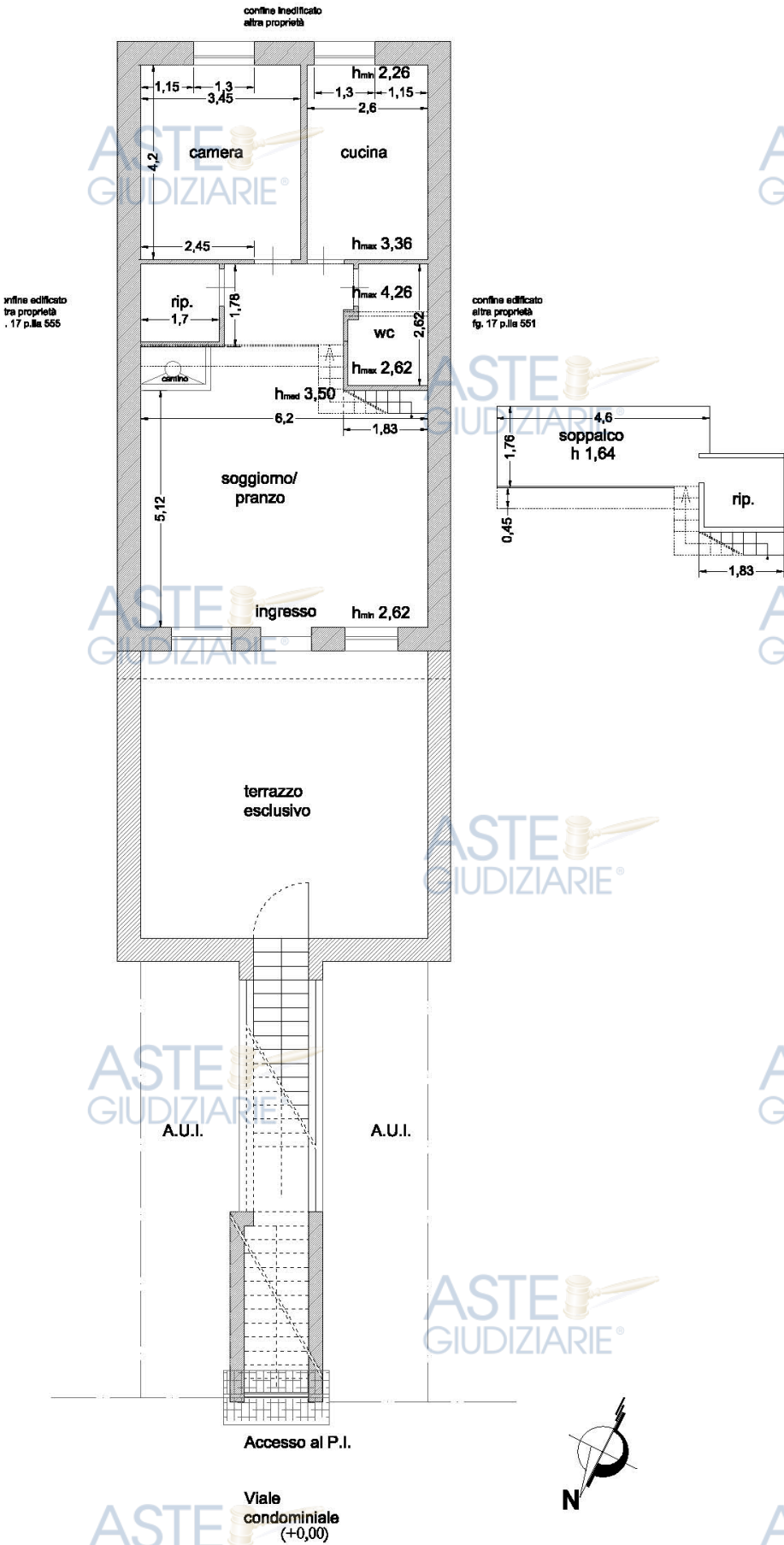
Il complesso residenziale è costituito da una serie di villette bifamiliari a schiera.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è composto da n. 2 piani fuori terra. Al piano primo, servito da una scala esterna esclusiva è situato l'appartamento oggetto di pignoramento, tipologicamente conforme alle restanti abitazioni. L'accesso con scala esterna all'appartamento oggetto di pignoramento, è posto a nord del viale condominiale. La facciata, in condizioni di manutenzione medie, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.



Per una migliore descrizione della consistenza attuale, si riporta la planimetria dello stato dei luoghi.

Planimetria dello stato attuale



• **DESCRIZIONE TIPOLOGIA E NATURA DEL BENE, CALCOLO SUPERFICI**

- L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 17 particella 554 sub.6 ha una consistenza di 4,5 vani.
- La categoria catastale attribuito è conforme all'attuale destinazione d'uso (civile abitazione);
- La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 88 mq, mentre la superficie netta è di circa 74 mq;
- Il terrazzo ha una superficie netta di circa 38 mq;
- L'altezza interna, essendo la copertura a falde, varia tra h. 4,26 m (colmo) e 2,26/2,62 m, ed in prossimità dell'altezza maggiore è stato realizzato un soppalco in legno a vista, autoportante e privo di opere strutturali di una superficie tot. netta di circa 10,50 mq.

• **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,44 media	I
Soppalco non abitabile	10,50 mq	10,50 mq	0,50	5,25 mq	1,64 m	ammezzato
Terrazzo scoperto	38,00 mq	54,00 mq	0,40	21,60 mq	0,00 m	I
Accesso esclusivo scala/scoperto	17,90 mq	17,90 mq	0,10	1,79 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				116,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,64 mq		

La superficie commerciale complessiva, determinata con l'ausilio dei criteri generali del D.P.R. 138/1998 d è pari a 116,64 mq.

• **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL CESPITE**

L'appartamento è composto da ingresso con ampio soggiorno/pranzo, n.1 camera da letto, cucina, wc, ripostiglio e terrazzo esclusivo. Nel vano soggiorno/pranzo è presente un soppalco di medie dimensioni, da cui è stato ricavato un mezzanino sovrastante parte del wc. Il soppalco del tipo ballatoio, corre lungo le pareti interne, sfruttando l'altezza dei locali. I rapporti aeroilluminanti possono ritenersi nel complesso conformi alla normativa di riferimento, anche se nell'area ove insiste il soppalco rende gli ambienti sottostanti un pò cupi. Si rileva che:

- l'esposizione si può considerare nel suo complesso sufficiente;
- le finiture interne del cespite, complessivamente possono ritenersi di buona manifattura;
- la porta di ingresso è a doppia anta dotata di serratura di sicurezza, non blindata;

- gli infissi esterni sono in metallo di tipo *napoletane* mentre gli infissi interni in pvc con vetro camera;
- le pareti del bagno e della cucina sono ricoperte da piastrelle in ceramica del tipo gres di colore chiaro;
- i pavimenti della cucina, wc e ripostiglio sono in ceramica, mentre nella camera da letto e soggiorno/pranzo vi è una pavimentazione in parquet;
- il soppalco è calpestabile e protetto da parapetto, affacciandosi sul soggiorno. Caratterizzato da una struttura leggera in legno, viene raggiunto tramite scala dello stesso materiale e in buona condizione. Ancorato alle pareti mediante tasselli e staffe, il piano di calpestio è realizzato con tavole di legno.
- le porte interne sono in legno massello e vetro;
- le pareti interne dell'appartamento, escluso il wc e ripostiglio, sono tinteggiate con colori chiari;
- il terrazzo presenta una pavimentazione in cotto e compartimentato con una muratura perimetrale.

• IMPIANTI

- L'appartamento è dotato di impianto di ACS e impianto di riscaldamento alimentati da caldaia a metano autonoma ubicata sul terrazzo, con termostato interno all'abitazione;
- L'appartamento è dotato di impianto di climatizzatore;
- In sede di ispezione è stato possibile accertare il corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento ma non dell'impianto idrico;
- L'appartamento è dotato di impianto elettrico, occorre verificare la conformità dello stesso alle attuali normative vigenti;
- L'appartamento è dotato di camino a vista con combustione a legna.

Non risulta l'immobile dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in complessivi € 300,00.

• STATO DI MANUTENZIONE

Anche se l'immobile si presenta complessivamente in un buono stato di manutenzione, in sede di ispezione è stata rilevata in corrispondenza del frontalino posto sulla facciata principale, un distacco di intonaco esterno. Il solaio è coibentato con strati di guaina impermeabili in buono stato; pertanto occorre verificare la posa nel tratto di aggetto sovrastante il frontalino, al fine di ripristinare successivamente l'intonaco ammalorato. Altresì, per la scala di accesso in ditta esclusiva dell'immobile, posta nel viale condominiale, sulle pareti perimetrali sono stati rilevati distacchi e sfarinamenti di intonaco. La scala di accesso realizzata con gradini in marmo chiaro, necessita di manutenzione ordinaria (lavaggio e levigatura). Gli interni del bene pignorato risultano asciutti e tinteggiati.

• CONFINI DELL'IMMOBILE

Il cespite confina a nord con viale condominiale, a sud con area ineditata, ad ovest con bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 17 p.la 551, a est con bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 17 p.la 555, salvo altri.

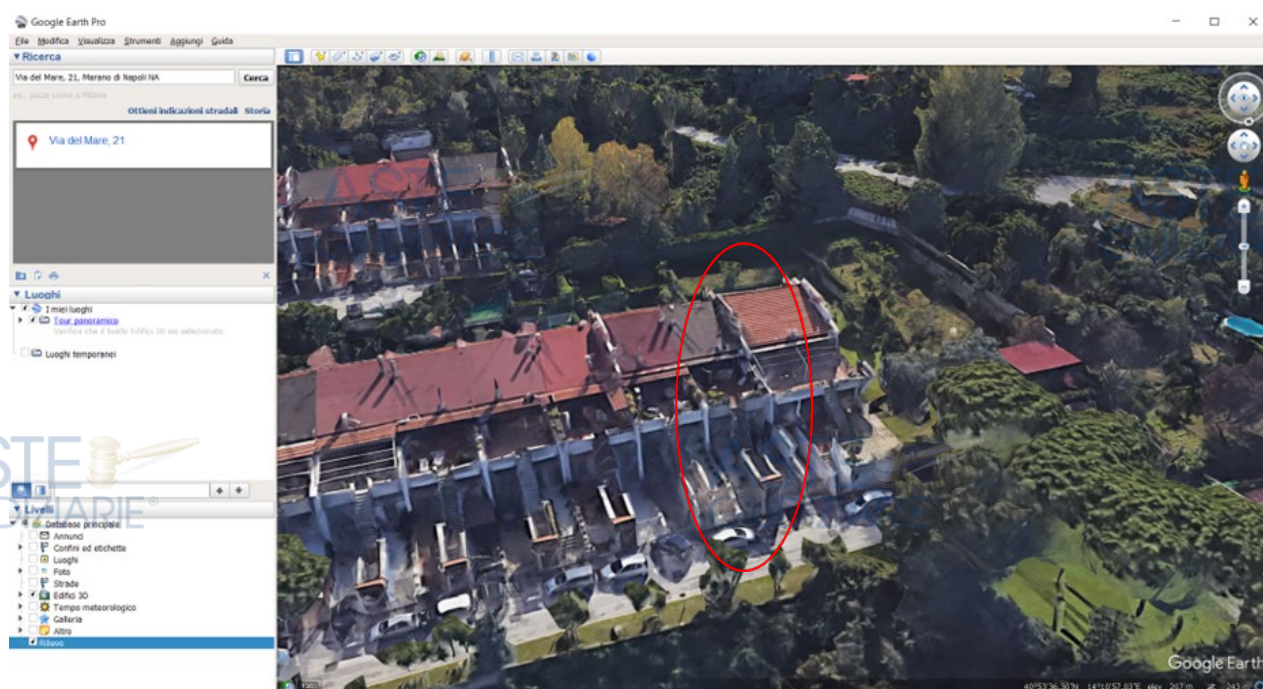
• ACCESSO E PARTI COMUNI

Sono accessori e parti comuni dell'immobile il suolo su sorge l'edificio, la rete fognaria, le condutture idriche di alimentazione principale, gli impianti ad uso e godimento comuni, le discese fecali fino al raccordo con altri rami o con il collettore principale. Le parti condominiale sono caratterizzate da aiuole e viali alberati.

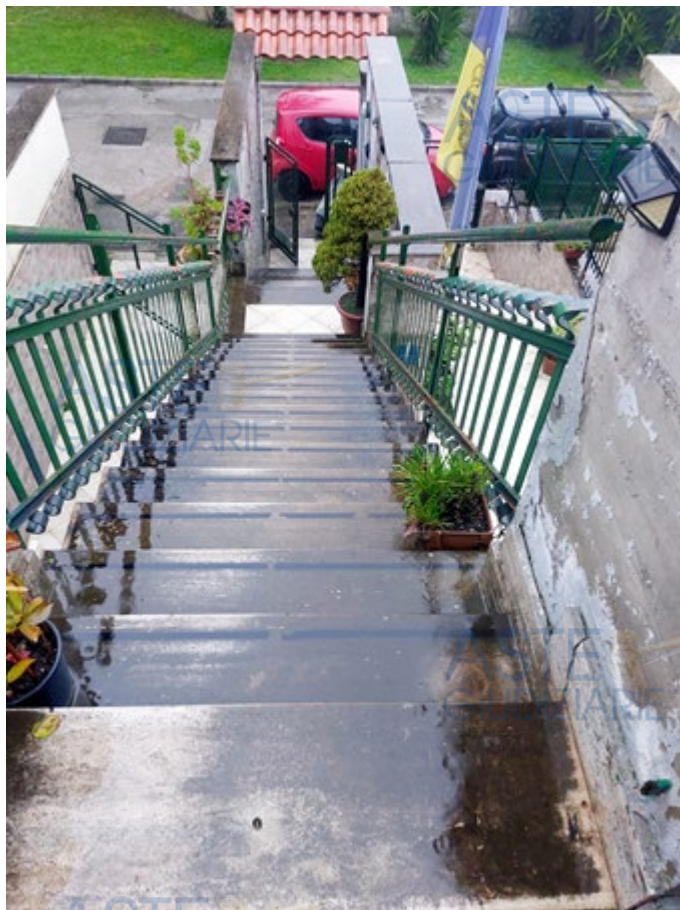
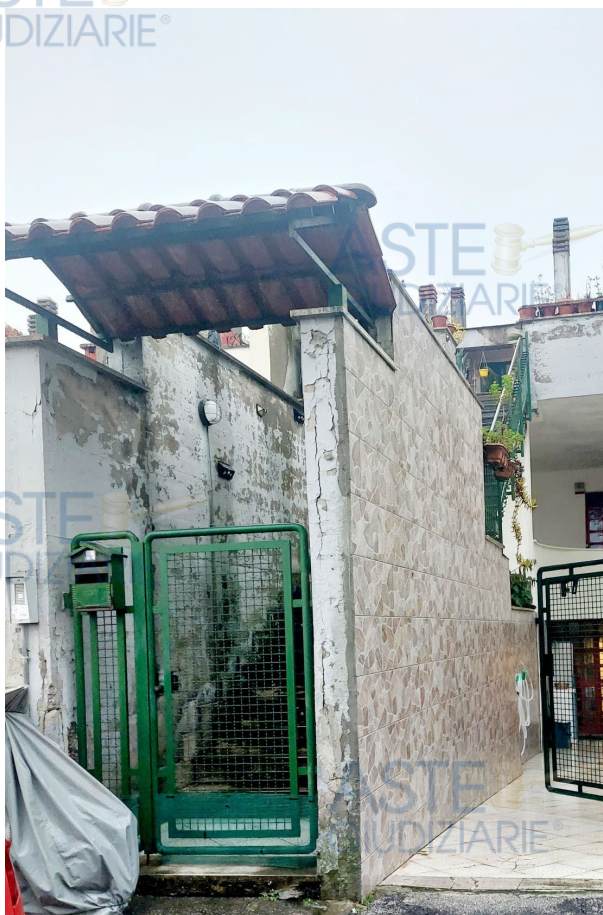


Appartamento oggetto di pignoramento

Ingresso del condominio Parco delle Rondini – via
del mare n.21
Marano di Napoli

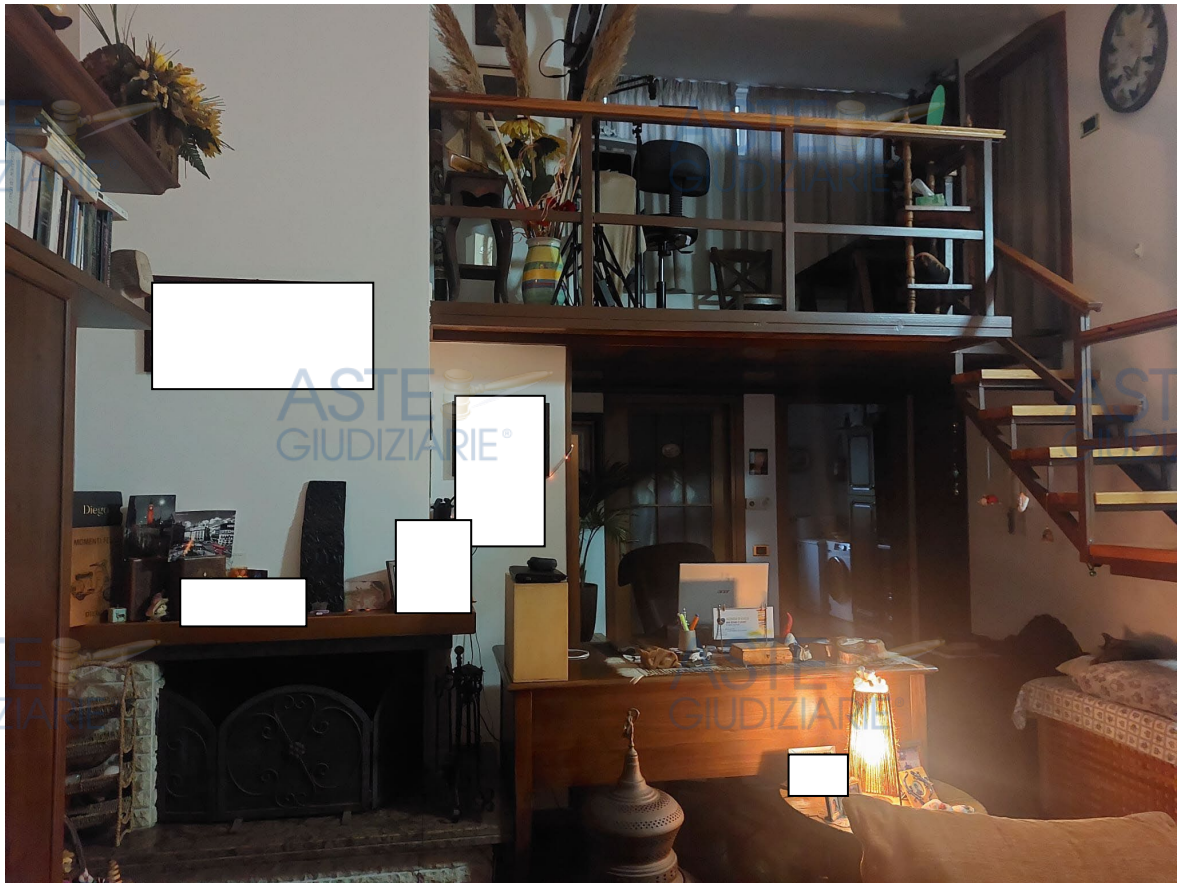


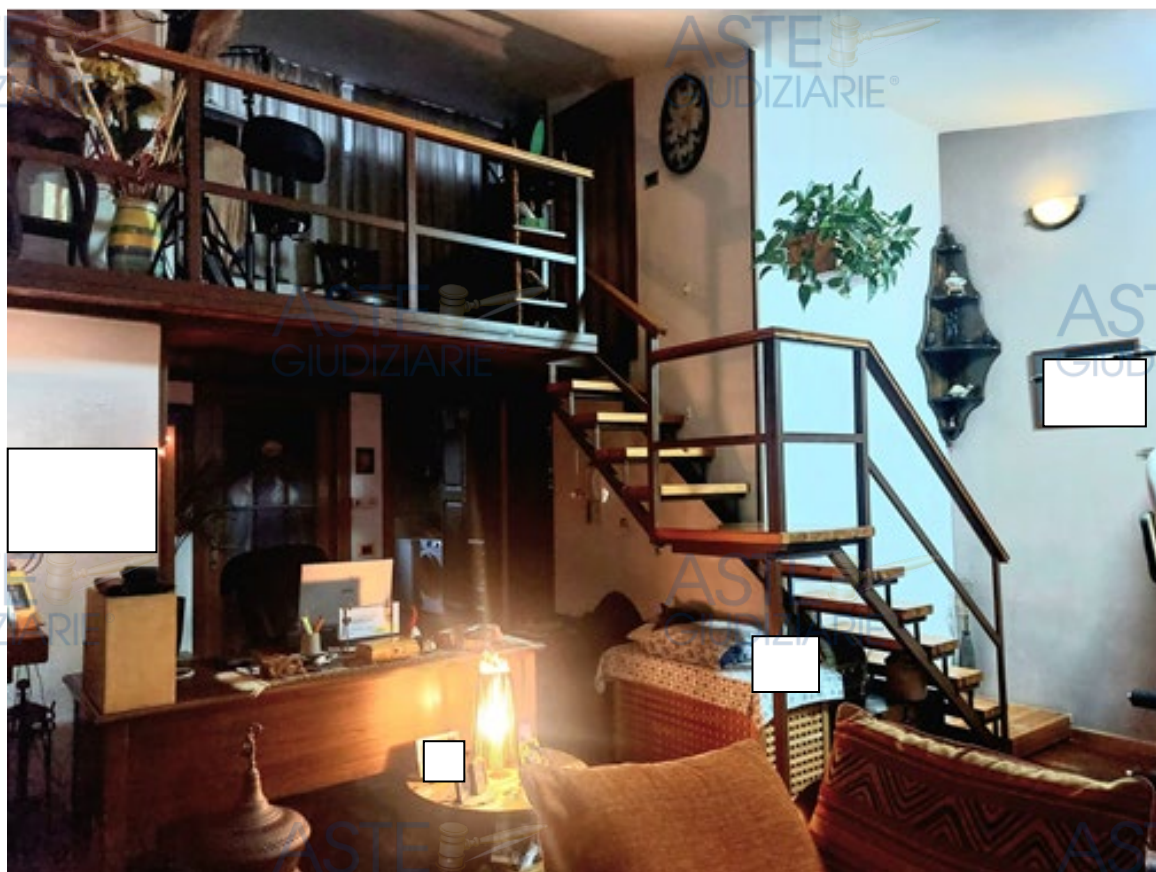
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI













ASTE
GIUDIZIARIE®



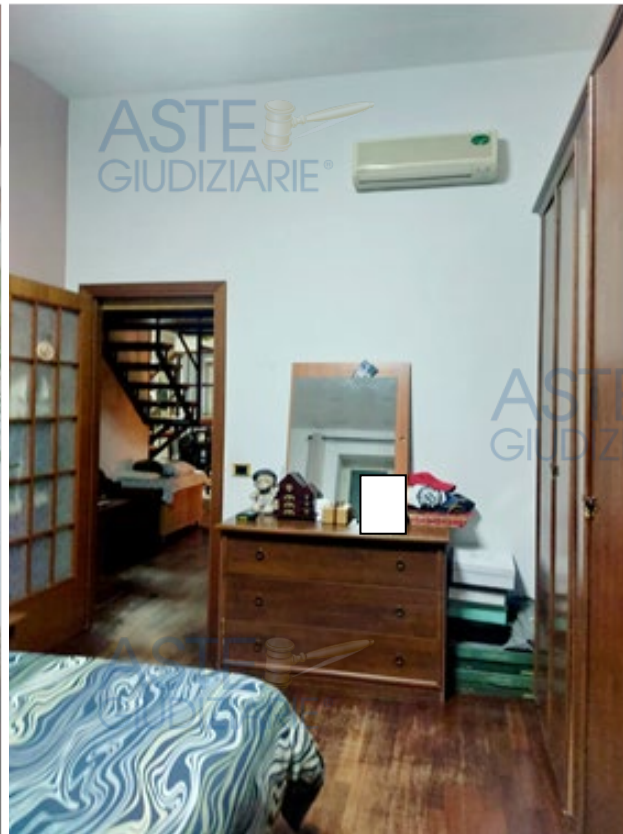
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



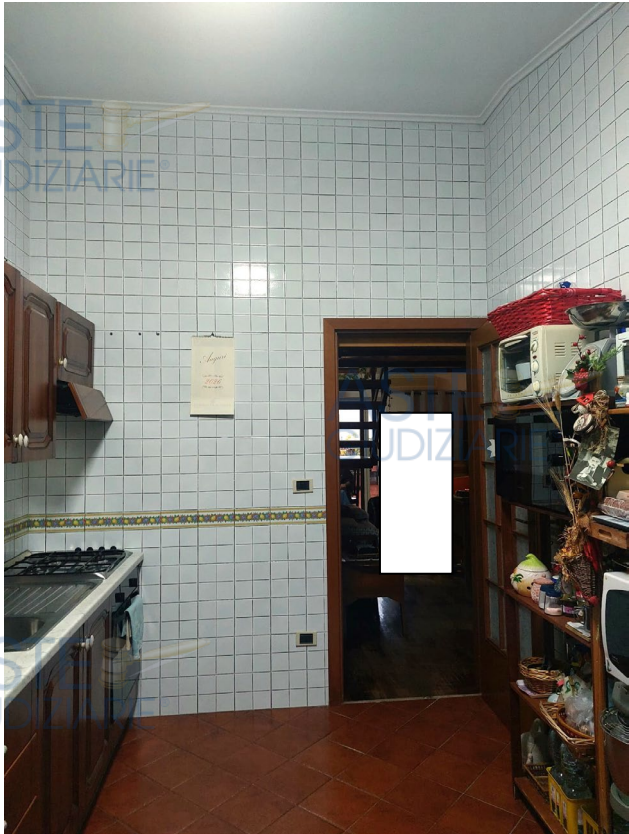
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

• RIFERIMENTI CATASTALI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE.

DATI IDENTIFICATIVI: IMMOBILE ATTUALE - COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (E906)(NA) FOGLIO 17 PARTICELLA 554 SUB. 6

1. "Omissis" (CF "Omissis")

sede in "Omissis" (NA) dal 24/04/1987 al 04/06/1992

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

2. "Omissis" (CF "Omissis")

nata a "Omissis" (CE) il "Omissis" dal 04/06/1992 al 10/07/1998

Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

3. "Omissis" (CF "Omissis")

nato a "Omissis" I (NA) il "Omissis" dal 04/06/1992 al 10/07/1998

Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

4. "Omissis" (CF "Omissis")

nato a "Omissis" (NA) il "Omissis" dal 10/07/1998 al 31/05/2001

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

5. "Omissis" (CF "Omissis")

nato a "Omissis" (NA) il "Omissis" dal 31/05/2001 al 20/06/2002

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

6. "Omissis" (CF "Omissis")

nato a "Omissis" (NA) il "Omissis" dal 20/06/2002 al 08/02/2007

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

7. "Omissis" (CF "Omissis")

nata a "Omissis" (NA) il "Omissis" dal 08/02/2007

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 6)

1. FRAZIONAMENTO del 24/04/1987 in atti dal 07/08/1987 FUS (n. 4130/1987)

2. Atto del 04/06/1992 Pubblico ufficiale SALVATORE SICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 90688 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 11997 registrato in data 08/06/1992 - COMPRAVENDITA Voltura n. 26387/1992 in atti dal 25/06/1998

3. Atto del 10/07/1998 Pubblico ufficiale GIUSTINO ROSSI Sede SOMMA VESUVIANA (NA) Repertorio n. 26414 - COMPRAVENDITA Voltura n. 28110.1/1998 in atti dal 26/10/1999

4. Atto del 31/05/2001 Pubblico ufficiale CESARO GIOVANNI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 77299 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15447.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/06/2001

5. Atto del 20/06/2002 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 102661 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 22900.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/07/2002

6. Atto del 08/02/2007 Pubblico ufficiale FABROCINI SILVANA Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 8559 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9016.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 08/03/2007

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE DELL'ARIA DI SEDIME: STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

DATI IDENTIFICATIVI: IMMOBILE PREDECESSORE - COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (E906) (NA) FOGLIO 17 PARTICELLA 74

1. "Omissis" (CF "Omissis")

nato a "Omissis" (NA) il "Omissis" dall'impianto al 29/07/1974

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

2. "Omissis" "Omissis"

nato a "Omissis" (NA) il "Omissis" dall'impianto al 29/07/1974

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

3. "Omissis" (CF "Omissis")

nata a "Omissis" (NA) il "Omissis" dal 29/07/1974 al 29/10/1977

Diritto di: Proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 2)

4. "Omissis" (CF "Omissis")

nato a "Omissis" (NA) il "Omissis" dal 29/07/1974 al 29/10/1977

Diritto di: Proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 2)

5. "Omissis" (CF "Omissis")

nato a "Omissis" (NA) il "Omissis" dal 29/07/1974 al 29/10/1977

Diritto di: Proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 2)

6. "Omissis" (CF "Omissis")

nata a "Omissis" (SP) il "Omissis" dal 29/07/1974 al 29/10/1977

Diritto di: Usufrutto per 2/9 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) (NA) Foglio 17 Particella 554

1. "Omissis"

dal 21/04/1984 al 27/10/1984

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 4)

1. Impianto meccanografico del 10/03/1973.

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1974 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2258 n. 2542 registrato in data 09/07/1975 - Voltura n. 31179 in atti dal 28/05/1986.

3. Atto del 29/10/1977 Pubblico ufficiale SICA S Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 68541 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 9987 registrato in data 18/11/1977 - Voltura n. 38279 in atti dal 28/05/1986.

4. FRAZIONAMENTO del 21/04/1984 in atti dal 27/03/1995 (n. 893.F02/1985).

• DATI CATASTALI:

Il bene oggetto della procedura è così identificato catastalmente:

Dati identificativi: Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)

Foglio 17 Particella 554 Subalterno 6

Partita: 1016656

Classamento: Rendita: Euro 255,65 - Rendita: Lire 495.000

Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 4,5 vani

Foglio 17 Particella 554 Subalterno 6

Indirizzo: VIA DEL MARE n. 21 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 88 m2 Totale escluse aree scoperte b): 79 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)

Foglio 17 Particella 554.

Dalle ricerche di mappa la p.lla 554 risulta individuata in cartografia.

Per il bene sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la visura catastale con l'atto di pignoramento.

A seguito delle verifiche effettuate dalla scrivente, si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione e al negozio di acquisto.

La sottoscritta Esperto Stimatore ha constatato la non conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita per:

1. errata rappresentazione grafica dell'unità immobiliare.
2. realizzazione soppalco e mezzanino parte wc.

DIFFORMITA' TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE ED IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI.

Per regolarizzare l'anomalia riscontrata occorre predisporre DOCFA per l'aggiornamento della planimetria ad opera di un tecnico abilitato. Delle predette difformità, errata rappresentazione grafica dell'unità immobiliare e realizzazione soppalco e mezzanino parte wc. della diversa distribuzione interna, l'aggiudicatario, successivamente alla presentazione di un titolo edilizio in sanatoria, dovrà aggiornare la planimetria catastale con l'esatta rappresentazione dell'immobile.

Si stima che i costi necessari per la conformità catastale del cespite sono pari a € 500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

• PLANIMETRIA CATASTALE:

Ufficio Provinciale - Territorio di NAPOLI - Servizi catastali - Visura Planimetrica

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data presentazione: 25/06/1998 - Data: 09/12/2025 - n. T19629 - Richiedente: B01N27780520737

MODULARGO
P. r.p. rend. RET

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marano di Napoli, via Del Mare

MOD. UN (CEU)
LIRE
200
CIV. 24

Piano Primo

W.C. K=4.40 Rep.

Camera
Tettoio

K=3.80 K=3.20

Tettoio

COMPLETAMENTO

DECLARAZIONE DI N.C. ☐ ☒ ☐
Ultima Data di variazione

Completata dal Geom. Mario A. ...
(firma, cognome e nome)

Conservato all'Ufficio

Data presentazione: 25/06/1998 - Data: 09/12/2025 - n. T19629 - Richiedente: B01N27780520737

Totale schede: 1 (formato di acquisizione: A4/210x297) - Conservato all'Ufficio: A4/210x297

54

data provincia di Napoli

Firma Geom. Mario A. ...

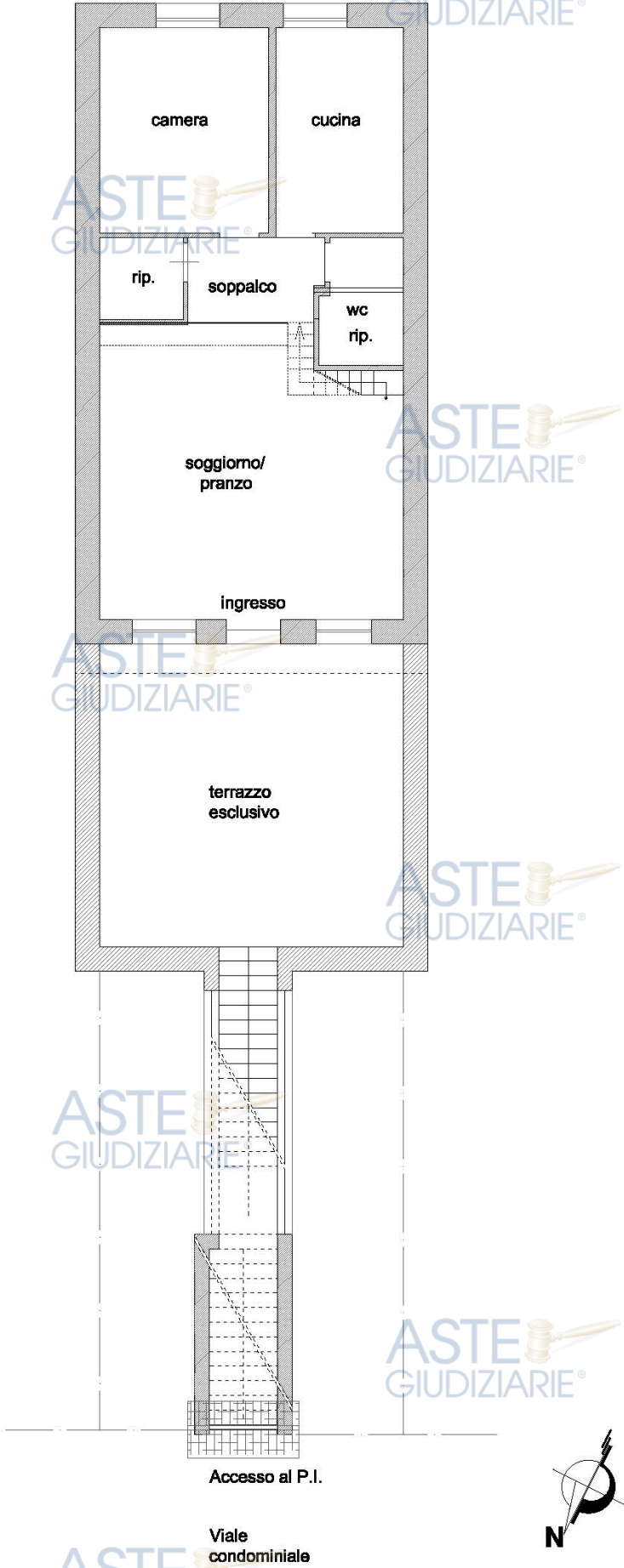
15/78

Conservato all'Ufficio

Vol. di ... n. 21

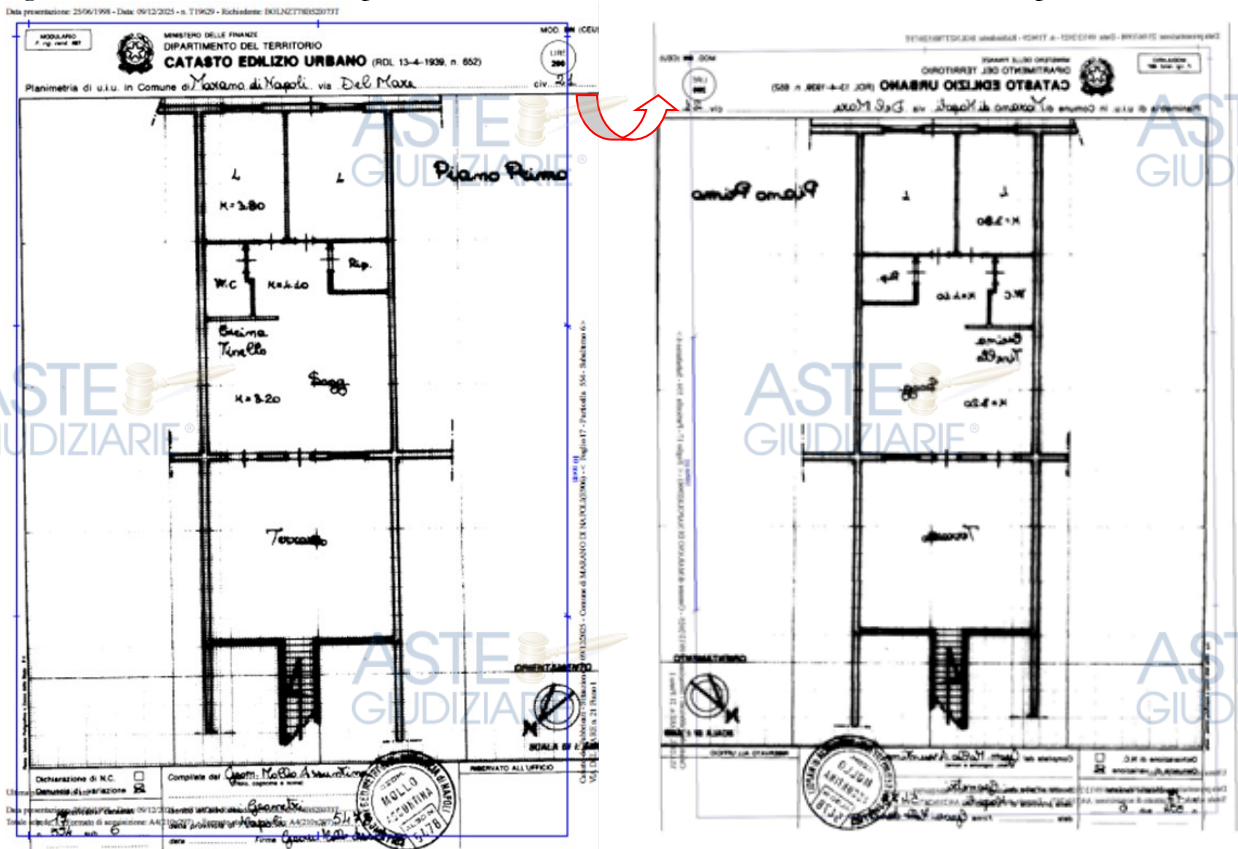
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI:

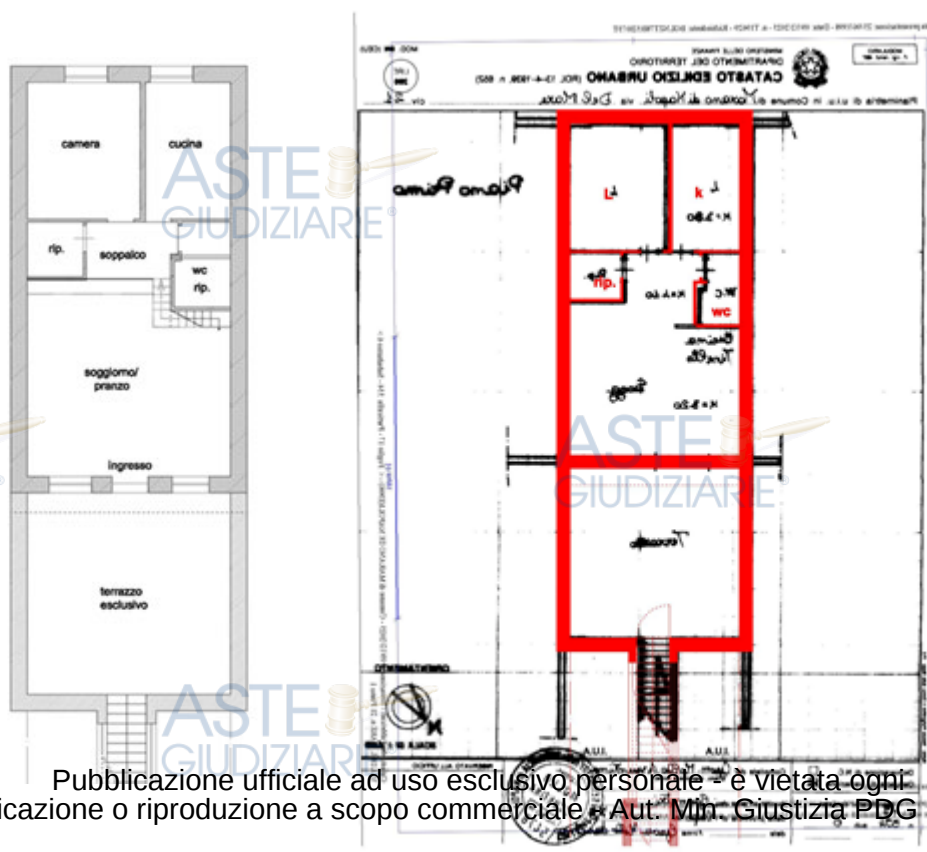


• SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI:

La planimetria catastale rappresenta una traslazione speculare dell'immobile, ovvero una trasformazione geometrica di riflessione rispetto ad un asse di simmetria verticale con traslazione parallela a tale retta.



Effettuata la traslazione si è proceduto alla verifica della distribuzione interne con il rilievo metrico, le quali hanno rilevato lievi difformità (parte di tramezzo) e assenza del soppalco e mezzanino. In rosso la sovrapposizione.



QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato 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.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/06/2002 al 08/02/2007	“Omissis” (CF: “Omissis”) nato a NAPOLI (NA) il “Omissis”. Diritto di: Proprietà per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA Atto del 20/06/2002 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 102661 - COMPRAVENDITA - Trascrizione n. 22900.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/07/2002
Dal 08/02/2007 all'attuale	“Omissis” (CF: “Omissis”) nata a NAPOLI (NA) il “Omissis” Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.	ATTO DI COMPRAVENDITA Atto del 08/02/2007 Pubblico ufficiale FABROCINI SILVANA Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 8559 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9016.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 08/03/2007.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Lo scrivente non ha riscontrato difformità tra la ricostruzione dei passaggi di proprietà riportata dalle visure storiche dell'immobile e la documentazione ipo-catastale dello stesso.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda alla documentazione edotta dall'amministratore P.T. del condominio, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore effettuate le ricerche, consultazioni ed acquisizione di atti a comprova del titolo urbanistico originario del cespite (compreso atto notarile di compravendita dell' 08/02/2007), ha provveduto a richiedere formalmente con PEC del 26.01.2026, agli Uffici competenti del Comune di Marano di Napoli, Settore VII “Ufficio Urbanistica – Ufficio Abusivismo Edilizio - Servizio edilizia

privata e controllo del territorio”, la documentazione edilizia ed urbanistica del bene staggito, acquisito al prot. n. 3223 del 27/01/2026.

Effettuata la consultazione agli atti presso gli uffici comunali in data 29/01/2026, la scrivente ha integrato la richiesta con i diritti di segreteria/istruttoria dovuti per l'acquisizione degli atti pertinenti.

Il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, con nota protocollo n. 5877 del 10/02/2026, ha certificato quanto segue:

“che i fascicoli delle Concessioni Edilizie n. 2055/1981 del 05/01/1981 e della successiva variante n. 224/7 del 06/12/1983, richiedente “Omissis” non sono rintracciabili agli Atti di questo Ufficio e che, con nota prot. 325 e 326 del 22/04/2002, si è provveduto a denunciarne lo smarrimento al Comando CC di Marano di Napoli;

che agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, su sistema informatizzato, a nome di “Omissis”, nata a “Omissis” il “Omissis” e del coniuge “Omissis”, nato a “Omissis” il “Omissis”, non risultano rilasciati o richiesti titoli autorizzativi;

-che non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistico o di suolo demaniale dell'area ove ricade il bene pignorato;

-che l'area su cui è ubicato l'immobile sopra descritto ricade in zona B/21 (Zona omogenea del piano di lottizzazione vigente) del vigente P.R.G. e non vige alcun vincolo;

Si precisa inoltre che su tutto il territorio comunale, con Delibera di Giunta Comunale n° 60 del 24/07/2025, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC), e pertanto sono in vigore le norme di salvaguardia prevista dalla normativa vigente.”

La sottoscritta Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per una errata rappresentazione desunta da una discordanza grafica, più che da una violazione edilizia, in virtù delle risultanze in atti dei titoli edilizi, legittimi ma non rinvenuti.

Il riscontro pervenuto dall'ufficio di settore del Comune di Marano (NA) non rileva violazioni edilizie.

Pertanto, l'ufficio tecnico comunale sotto il profilo edilizio-urbanistico non essendo in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento e planimetrie di progetto del cespite, per denunciato smarrimento, ha rilasciato certificazione inserita tra gli allegati della relazione.

Premesso che:

-a seguito delle modifiche introdotte con la Legge 105/2024, l'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001 che prescrive testualmente: “1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6 e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis;

- per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto

periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del Codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso";

-le difformità riscontrate non possono essere oggetto di domanda di condono edilizio, in quanto, non risultano rispettate le 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);

-le opere difformi rispetto alla planimetria catastale, sono comprese all'interno della sagoma preesistente del fabbricato e non hanno comportato modifiche della sagoma, né aumento della volumetria, né si è modificata la destinazione d'uso dell'intero appartamento.

Ai fini della regolarità urbanistica, sulla scorta delle informazioni assunte presso il preposto ufficio tecnico, per l'immobile oggetto di pignoramento risulterà necessario:

1. DETERMINAZIONE STATO LEGITTIMO: Acquisire certezza giuridica, conformità ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001, così come modificato dall'art. 1, D.L. 29/05/2024, n. 69, conv. dalla L. 105/2024, carico dei legittimi proprietari o aventi titolo per comprovare lo stato legittimo dell'unità immobiliare ad opera di un tecnico abilitato;
2. SANATORIA SOPPALCO/MEZZANINO SOVRASTANTE PARTE WC: Le difformità riscontrate rispetto all'impianto planimetrico originario, possono essere oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (C.I.L.A. in Sanatoria), in quanto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3 comma 1 lettera b) DPR 380/01 effettuati in assenza di comunicazione preventiva, pagando una sanzione pecuniaria con un minimo di 516 €. È applicabile solo se le opere rispettano la normativa edilizia e urbanistica vigente al momento della presentazione.

***La sanatoria per un soppalco non è necessaria se l'opera rispetta i limiti urbanistici locali, non aumenta la superficie abitabile o il carico urbanistico. Generalmente, è esente da titoli edilizi se non è fruibile dalle persone, è di modesta altezza e non incrementa la superficie. È fondamentale verificare il Regolamento Edilizio del Comune di appartenenza per definire i limiti esatti successivamente all'approvazione definitiva del PUC. Se il regolamento comunale consente la realizzazione di soppalchi inferiori al 20% della superficie utile totale senza titolo abilitativo, un manufatto che resta sotto tale limite può ottenere la sanatoria ex art.36 del Testo Unico Edilizia (Tar Sicilia sentenza 2772-2024);**

*** La sanatoria del mezzanino sovrastante parte wc. Il D.L. 69/2024 ha previsto l'integrazione dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, riguardante la segnalazione certificata di agibilità degli edifici in materia di requisiti di altezza minima e di superficie minima dei locali.**

Ai sensi dei commi 5-bis, 5-ter e 5-quater del D.L. 69/2024 è stabilita una deroga, in presenza di determinate condizioni, ai limiti di altezza e superficie minima per i locali abitabili previsti dagli artt. 1 e 3 del D.M. 05/07/1975, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari. Il professionista può asseverare l'abitabilità se può essere soddisfatto il requisito di adattabilità ai sensi del DM 236/1989. Le norme stabiliscono che il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nell'ipotesi che i locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite massimo di 2,40 metri.

3. DOCFA: Aggiornare la planimetria catastale per allineare la banca dati dell'Agenzia delle Entrate con lo stato di fatto, in quanto una planimetria non conforme non implica necessariamente un abuso edilizio (stato illegittimo), ma rende l'immobile non vendibile o non mutuabile fino alla regolarizzazione.

Le spese da sostenere per il sub1), compreso le spese tecniche oltre i diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.700,00.

Le spese da sostenere per il sub2), compreso le spese tecniche e sanzione oltre i diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00.

Le spese da sostenere per il sub3), compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 500,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

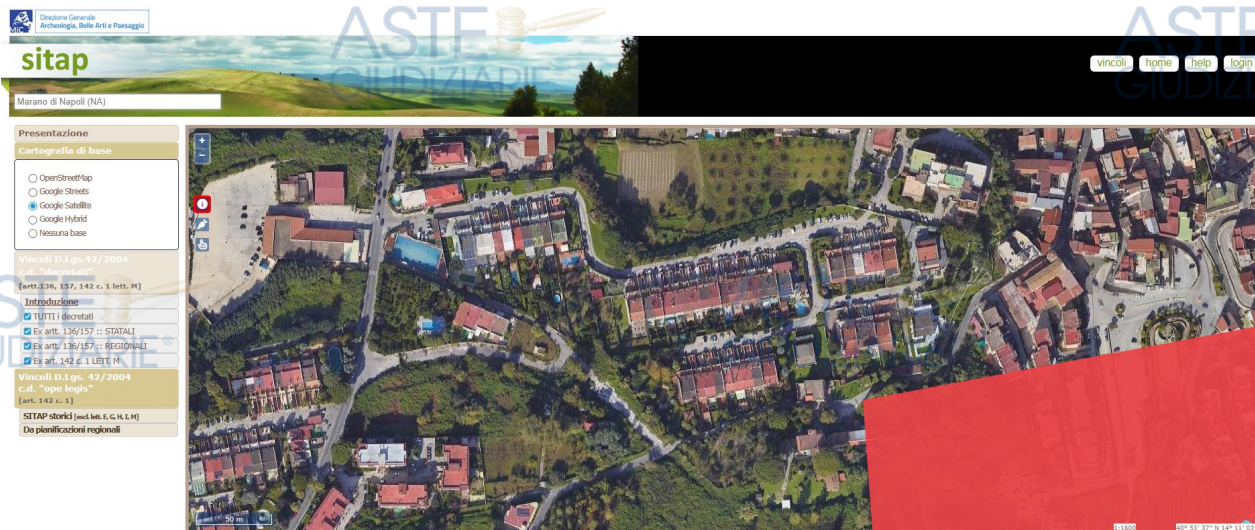
La sottoscritta ha effettuato ricerche presso gli uffici di settore competente del Comune di Marano di Napoli (NA); constatato in sede di accesso presso i settori di competenza il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi; ha controllato la sussistenza della corrispondenza tra la planimetria catastale di impianto (presentata in data 25.065.1986) e lo stato dei luoghi, sanabile ai sensi dell'ex art. 9 bis comma 1- bis D.P.R. 380/01.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste/rinvenuto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste/rinvenuto la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste/rinvenuto la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste/rinvenuto la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla certificazione pervenuta con protocollo n. 5877 del 10/02/2026 del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, si attesta che l'immobile oggetto di pignoramento, così come individuato nella mappa allegata all'istanza della scrivente, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs. 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali; non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. lgs. 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

Da ultimo, per ogni buon fine, la sottoscritta Esperto stimatore, rappresenta l'assenza di vincolo desunta dalla consultazione sulla piattaforma SITAP - Sistema web-GIS della Direzione Generale per il Paesaggio, le Belle Arti, l'Architettura e l'Arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.



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

QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Il bene de quo, risulta occupato dal sig. "Omissis", nato a "Omissis" (NA) il "Omissis" C.F. "Omissis", coniuge del debitore esecutato, in separazione giudiziale. Il sottoscritto stimatore ha richiesto ed acquisito il certificato di residenza storico dell'occupante del bene pignorato. L'occupante ha dichiarato, in sede di accesso, come riportato nel verbale del Custode Giudiziario, di procedere ad autorizzazione all'occupazione anche previo pagamento di una indennità.

L'immobile risulta occupato da terzi senza alcun titolo.

La sottoscritta Esperto stimatore in luogo all'ammontare di una eventuale indennità di occupazione, valuta quanto segue.

Il canone annuo di locazione a Marano di Napoli (NA) varia significativamente in base alla zona (centro, periferia, aree commerciali), alle condizioni dell'immobile e alla tipologia (residenziale o commerciale). Sulla base dei dati recenti (2025-2026), si individuano i seguenti valori:

Immobili Residenziali - Canoni medi: affitti per trilocali/quadrilocali di medie-grandi dimensioni (140-180 mq), da 750€ - 900€ mensili. A gennaio 2026 u.s., il prezzo medio per l'affitto di un immobile residenziale a Marano di Napoli (NA), sulla base delle fonti di mercato immobiliare, si attesta intorno ai 7,43 €/m² al mese, con un aumento del 6,45% rispetto al gennaio dell'anno 2025. I canoni di locazione possono variare tra i 4,54 €/m² a 42,17 €/m², tra i 3,19 €/m² e i 3,25 €/m² in zone più periferiche o specifiche.

Calcolo:

Posto il valore di 4,54 €/m²:

(Valore medio zone semic.x Tot. Sup. commerciale = $(4,54 \times 116,64) = 529,55$ €

Riduzione (15%) per occupazione temporanea di un immobile, finalizzata ad assicurare la conservazione del bene;

Riduzione (10%) obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;

Tot. Indennità Mensile Ridotta: (25%) da cui $529,55 \times 0,25 = 132,38$ €

Indennità mensile ridotta: $529,55 - 132,38 = 397,17$ €.

Canone Mensile in cifra tonda 390,00 € mensili.

QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Napoli non sono emersi:

- Domande giudiziali;
- Provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Provvedimenti di sequestro penale;
- Vincolo archeologico;
- Vincoli di servitù e/o atti impositivi di servitù trascritti sul bene;
- Vincoli pertinenziali di destinazione.

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR. II di Napoli sono emersi trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura, che ivi si riporta:

<< Nota di trascrizione Registro generale n. 30504 Registro particolare n. 23489 Presentazione n. 110 del 19/07/2012 Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 03/05/2012 Numero di repertorio 11401 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 211 40639 Sede NAPOLI (NA). Dati relativi alla convenzione- Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI>>

La sottoscritta Esperto stimatore ha acquisito l'ordinanza di inefficacia del pignoramento ed estinzione dell'esecuzione del Tribunale di Napoli.

Il condominio risulta costituito.

**L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e si rimanda alla documentazione edotta dell'amministratore P.T. del condominio, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.*

• **SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

- 1) non risultano trascrizioni di domande giudiziali;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risulta provvedimento giudiziale, per il bene de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

• **SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.**

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 14/08/2025 - Registro Particolare 33814 Registro Generale 43680 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7003 del 11/08/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare 23489 Registro Generale 30504
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11401 del 03/05/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

3) ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2007 - Registro Particolare 5515 Registro Generale 17535
Pubblico ufficiale FABROCINI SILVANA Repertorio 8560/3172 del 08/02/2007 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

• **DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE**

Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alla planimetria catastale e non è rinvenuta la concessione edilizia comprensiva dei grafici allegati come da denuncia di smarrimento dichiarata dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli con nota protocollo n. 5877 del 10/02/2026.

La spesa per acquisire certezza giuridica della conformità allo stato legittimo del cespite, ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001, così come modificato dall'art. 1, D.L. 29/05/2024, n. 69, cony. dalla L. 105/2024, nonché la sanabilità del soppalco e mezzanino sovrastante parte del wc, sono forfettariamente stimati per un importo pari a circa 6.700,00 €.

• **DIFFORMITÀ CATASTALI**

Lo stato dei luoghi non è coerente con la planimetria presente nella banca dati catastale. Le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale del cespite sono forfettariamente stimati per un importo pari a circa 500,00 €.

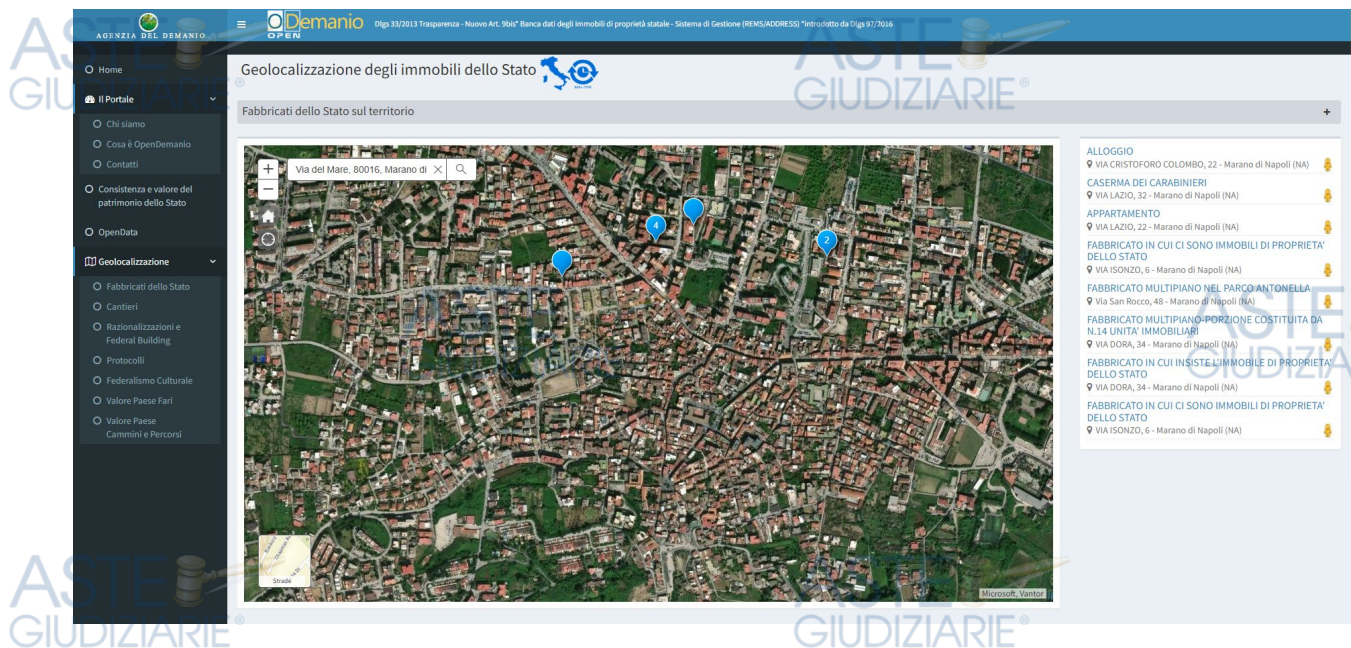
• **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il cespite non è dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile di € 300,00.

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

QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Con prot. n. 5877 del 10/02/2026, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (NA), ha attestato che l'immobile pignorato, “*così come individuato nella mappa allegata all'istanza della scrivente, non ricade su suolo demaniale. La particella su cui è stato edificato il fabbricato ove insiste il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale*”. La sottoscritta Esperto stimatore, per ogni buon fine, ha effettuato ulteriore controllo sul portale OpenDemanio del patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.



QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Le verifiche effettuate presso i competenti uffici, hanno evidenziato che sull'immobile staggito non gravano oneri da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.

QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

La scrivente in sede di accesso ha verificato che il compendio immobiliare pignorato è ubicato all'interno di un complesso condominiale denominato "Parco delle Rondini" sito in via del Mare 21, Marano di Napoli (NA). Effettuate le ricerche del caso, ha richiesto e sollecitato l'acquisizione delle documentazioni e informazioni utili di natura condominiale. L'amministratore pro-tempore Rag. "Omissis", ha trasmesso in data 18.02.2025 a mezzo PEO, quanto segue:

"(...) bollette condominiali scadute e non ancora pagate pari ad un importo di Euro 7597,58 (settemilacinquecentonovantasette/58) così composte:

Bilancio consuntivo approvato al 30/09/2023.....	€ 6118,58
Condominio ordinario da Ottobre 2023 a Febbraio 2026 (€ 51,00 x 29).....	€ 1479,00
TOTALE	€ 7597,58"

- Dalla nota trasmessa dall'Amministratore P.T. sul cespite staggito sussistono debiti condominiali maturati pari a € 7.597,59.
- Dalla nota trasmessa dall'Amministratore P.T. è allegata la tabella millesimale con le quote di proprietà, da cui la quota ordinaria mensile per il cespite pignorato risulta essere di € 51,00.

- Non sono stati allegati alla richiesta della scrivente, documenti di natura condominiale su cause civili in corso, e/o delibere di assemblea straordinarie deliberate, ad eccezione della distinta dei debiti maturati.

QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art. 568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo de quo.

Lo **standard** di riferimento per l'attività valutativa costituito dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare **IVS (International Valuation Standard)** e **EVS (European Valuation Standards)**, oltre alle Linee guida pubblicate dall'**ABI** per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- **il metodo del confronto di mercato** è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il **Market Comparison Approach**;
- **il metodo finanziario** si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'**Income Approach**;
- **il metodo dei costi (o Cost Approach)** consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni venti caratteristiche di unicità.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

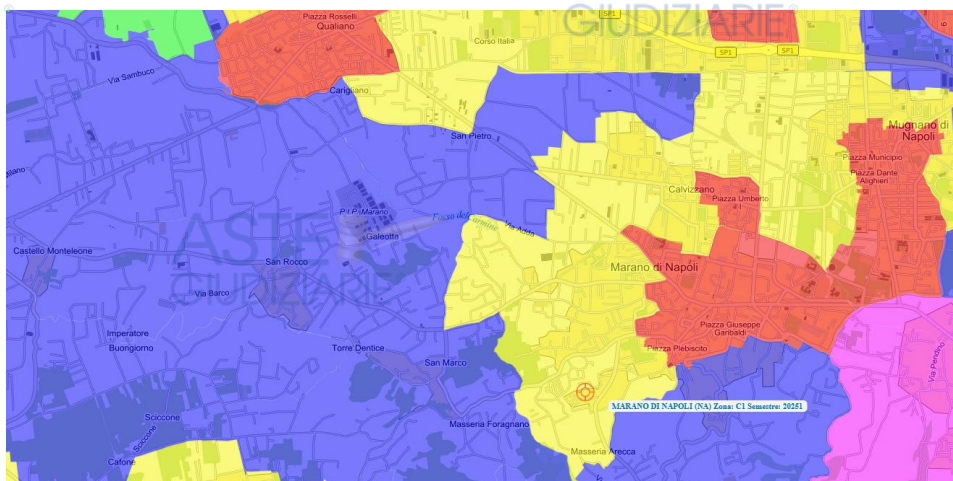
In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata, è pervenuto attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare

supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre anno 2025 (le Quotazioni OMI consultabili a partire dal 1° semestre 2006 riferiscono all'ultimo semestre pubblicato 1° semestre 2025) ed i dati riportati da agenzie immobiliari con riferimento all'andamento di mercato aggiornato all'attuale (rif. mese febbraio anno 2026) come il borsino immobiliare, immobiliare.it, valutazioni di mercato delle agenzie immobiliari operanti nel territorio di Marano di Napoli (NA), Leti Immobiliarevia e RE/MAX Revolution.

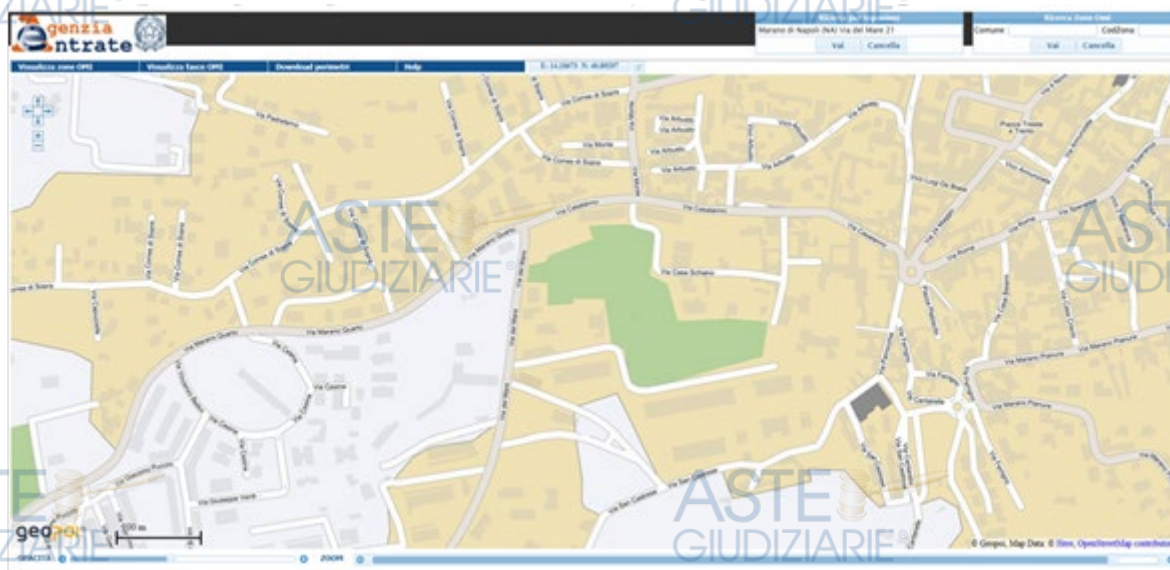
I dati ricercati per il comune di Marano di Napoli (Na) attraverso GEOPI – Osservatorio del Mercato immobiliare, rilevano che l'immobile oggetto di pignoramento ricade nella "Fascia/zona: Semicentrale - SEMICENTRO/COLLINA/VIAMARANO-QUARTO/VIADELMARE (PARTEBASSA)", per la quale risulta

Codice zona: C1 - Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale



GEOPI – Osservatorio del Mercato immobiliare



GEOPI – Osservatorio del Mercato immobiliare – Livello comunale di Marano di Napoli

Dall'interrogazione effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate, risulta Risultato interrogazione, per Anno 2025 - Semestre 1.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO%20COLLINA%20-%20VIA%20MARANO-QUARTO,%20A%20DEL%20MARE%20(PARTE%20BASSA)

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

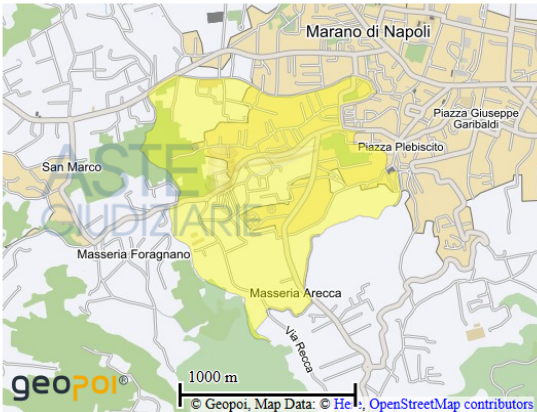
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1850	L	4	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1250	L	2,7	4,2	L
Box	Normale	680	1050	L	2,8	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1250	1900	L	4,2	6,3	L

Stampa

Legenda

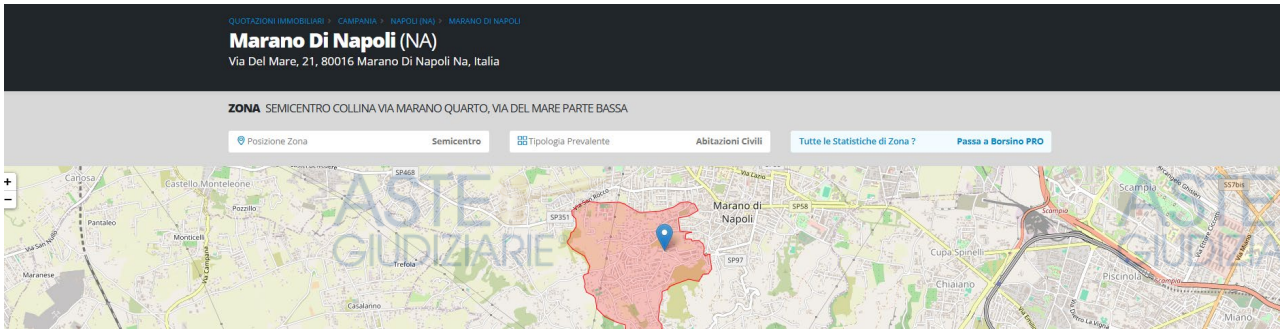
RICERCA FASCIA/ZONA: APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA) ALLA VIA DEL MARE 21, CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA) AL FOGLIO 17 PARTICELLA 554 SUBALTERNO 6.



I dati riportati da agenzie immobiliari con riferimento all'andamento di mercato aggiornato all'attuale evidenziano che i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Marano di Napoli nel periodo di riferimento gennaio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.580,00 al metro quadro, con un aumento del 0,45% rispetto a gennaio 2025 (1.573 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marano di Napoli ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2025, con un valore di € 1.602,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.538,00 al metro quadro. I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Marano di Napoli, sia in vendita sia in affitto (fonte immobiliare.it).



Dalla Banca dati Valutazione statistica borsino immobiliare (fonte *borsinoimmobiliare.it*) all'attuale, risulta



ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA		
QUOTAZIONI DI APPART. IN STABILI DI QUALITÀ SUPERIORE ALLA MEDIA DI ZONA		
VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
EURO 1.268	EURO 1.693	EURO 2.117

ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA		
QUOTAZIONI DI APPART. IN STABILI DI QUALITÀ NELLA MEDIA DI ZONA		
VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
EURO 1.103	EURO 1.468	EURO 1.834

ABITAZIONI IN STABILI DI 2° FASCIA		
QUOTAZIONI DI APPART. IN STABILI DI QUALITÀ INFERIORE ALLA MEDIA DI ZONA		
VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
EURO 840	EURO 1.054	EURO 1.267

Le quotazioni OMI consultabili a partire dal 1° semestre 2006 riferiscono all'ultimo semestre pubblicato al 1° semestre 2025.

Il mercato di riferimento attivo riferiscono al 2026:

- il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Marano di Napoli nel mese di gennaio 2026, è stato di € 1.580,00 al metro quadro, rispetto ai € 2.429,00 della media provinciale;
- il prezzo medio degli immobili in vendita a Marano di Napoli è di 1.501,00 € al mq;
- gli appartamenti sono la tipologia più cara, con un prezzo medio di 1.615,00 € al mq, mentre le case o le ville sono la tipologia più economica con un prezzo medio di 1.483,00 € al mq.
- il prezzo medio nel mese di febbraio 2026 è diminuito del 0,1% rispetto al mese precedente e del 5,2% nell'ultimo anno.

I dati raccolti dallo scrivente hanno permesso di sintetizzare i seguenti valori di zone omogenee, rispetto al lotto da stimare. Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale quale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà,

stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti, la posizione con vie di comunicazione), da una valutazione del mercato di riferimento attivo ed i parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, il parametro utilizzato è il valore medio 1.468,00 €/mq.

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1.103,00 €/mq.	MASSIMO 1.834,00 €/mq.	PAR. UTILIZZATO 1.468,00 €/mq.
---	--------------------------	---------------------------	-----------------------------------

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze.

LOTTO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE MAX	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
LOTTO UNICO- APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA) ALLA VIA DEL MARE N° 21, PIANO 1, INT. 12B	116,64 mq	1.468,00 €/mq.	€ 171.227,52	100,00	€ 171.227,52
VALORE					€ 171.227,52

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti. All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, nella misura che ivi si riporta:

VALORE DI MERCATO	€ 171.227,52
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (-0,50%)	- € 8.561,37
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICI-EDILIZIO E APE	- € 7.500,00
STATO DI POSSESSO (0,00%)	---
VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO(0,00%)	---
STATO D'USO, MANUTENZIONE(-0,50%)	- € 8.561,37
VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO(0,00%)	---
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	- € 7.597,58
TOTALE	€ 139.007,20

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti ed il valore di stima del LOTTO UNICO, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 139.000,00

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Il cespite è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

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.

- La sottoscritta Esperto stimatore ha acquisito il certificato stato civile del debitore esecutato presso il Comune di Marano di Napoli, il quale, *“a norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223, visti i dati registrati dal COMUNE DI MARANO DI NAPOLI, ha certificato che all'anagrafe nazionale della popolazione residente, la sig.ra “Omissis” nata il “Omissis” a “Omissis” (NA) - Atto N. 937 parte 1 serie A - anno 1968 - Comune di NAPOLI (NA) (C.F. “Omissis”) - risulta coniugata con “Omissis” a “Omissis” (NA) il “Omissis””.*
- La scrivente ha acquisito presso il Comune di Napoli, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginale per il debitore esecutato, da cui:
““Omissis” nato il “Omissis” a “Omissis” (NA) e “Omissis” nata il “Omissis” a “Omissis” (NA) hanno contratto tra loro matrimonio il venticinque ottobre duemila a Napoli (NA).
ANNOTAZIONI:
-Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.
-Con provvedimento del TRIBUNALE DI NAPOLI NORD in data 12-03-2021 n.674/2021, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto”.
- La sottoscritta Esperto stimatore ha altresì acquisito presso il Comune di Marano di Napoli (NA), il certificato di residenza dell'esecutata, da cui:
““Omissis” nata “Omissis” (NA) in data “Omissis” Atto: n° 937 P. I S. A anno 1968 del Comune di Napoli ha avuto le seguenti vicende domiciliari:
Iscritto in APR per Immigrazione (da comune non subentrato) in data 14-10-2002 pratica 1017 dal comune di NAPOLI (NA) Primo indirizzo rilevato VIA DEL MARE, N. 130. Dal 05-06-2008 in VIA DEL MARE, N. 21 p. 1 int. 12B”.
- La sottoscritta Esperto stimatore ha altresì acquisito, presso il Comune di Marano di Napoli (NA), il certificato di residenza dell'occupante del cespite pignorato, da cui:
“In base alle risultanze dell'Anagrafe di questo Comune CERTIFICA che “Omissis” nato “Omissis” (NA) in data “Omissis” Atto: n° 2495 P. I S. A anno 1971 del Comune di NAPOLI HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI:
Iscritto in APR per Immigrazione (da comune non subentrato) in data 14-10-2002 pratica 1017 dal comune di NAPOLI (NA)
Primo indirizzo rilevato VIA DEL MARE, N. 130
Dal 05-06-2008 in VIA DEL MARE, N. 21 p. 1 int. 12B”.

In ordine al regime patrimoniale dell'esecutato risulta verificato il regime di separazione dei beni.

In atti risulta essere intervenuta sentenza di separazione, annotata a margine dell'atto di matrimonio.

Il debitore esecutato è una persona fisica.

QUESITO N. 14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un **appartamento** posto al piano primo, scala unica, interno 12B, di un immobile per civile abitazione sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Mare n.21 facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio delle Rondini".

L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, n.1 camera da letto, cucina, wc, ripostiglio e terrazzo esclusivo. Nel vano soggiorno/pranzo è presente un soppalco di medie dimensioni, da cui è stato ricavato un mezzanino sovrastante parte del wc. Il soppalco del tipo ballatoio, corre lungo le pareti interne, sfruttando l'altezza dei locali.

Confina a nord con viale condominiale, a sud con area inedificata, ad ovest con bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 17 p.lla 551, a est con bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 17 p.lla 555, salvo altri.

È censito al N.C.E.U. del Comune di Marano (NA) al Foglio 17 Particella 554 Subalterno 6, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani. Dati di superficie: Totale: 88 m2 Totale escluse aree scoperte: 79 m2 – Classamento: Rendita: Euro 255,65 - Rendita: Lire 495.000; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle difformità costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni (soppalco e mezzanino).

Il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, con nota protocollo n. 5877 del 10/02/2026, ha certificato "che i fascicoli delle Concessioni Edilizie n. 2055/1981 del 05/01/1981 e della successiva variante n. 2247 del 06/12/1983, richiedente "Omissis", non sono rintracciabili agli Atti di questo Ufficio e che, con nota prot. 325 e 326 del 22/04/2002, si è provveduto a denunciarne lo smarrimento al Comando CC di Marano di Napoli; che agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, su sistema informatizzato, a nome di "Omissis", nata a "Omissis" il "Omissis" e del coniuge "Omissis", nato a "Omissis" il "Omissis", non risultano rilasciati o richiesti titoli autorizzativi; che non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistico o di suolo demaniale dell'area ove ricade il bene pignorato; che l'area su cui è ubicato l'immobile sopra descritto ricade in zona B/21 (Zona omogenea del piano di lottizzazione vigente) del vigente P.R.G. e non vige alcun vincolo.

Si precisa inoltre che su tutto il territorio comunale, con Delibera di Giunta Comunale n° 60 del 24/07/2025, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC), e pertanto sono in vigore le norme di salvaguardia prevista dalla normativa vigente."

Il sottoscritto ha constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di impianto (presentata in data 25.05.1998) e lo stato dei luoghi ai sensi dell'ex art. 9 bis comma 1-bis D.P.R. 380/01.

Ai fini della regolarità urbanistica, sulla scorta delle informazioni assunte presso il preposto ufficio tecnico, per l'immobile oggetto di pignoramento risulterà necessario determinare lo stato legittimo, ovvero la conformità ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001, così come modificato dall'art. 1, D.L. 29/05/2024, n. 69, conv. dalla L. 105/2024, per comprovare lo stato legittimo dell'unità immobiliare ad opera di un tecnico abilitato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la non conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita per:

1. errata rappresentazione grafica dell'unità immobiliare.
2. realizzazione soppalco e mezzanino su parte del wc.

Le predette difformità, sono sanabili ai sensi dell'ex art. 3 comma 1 lettera b) DPR 380/01 e ss.mm.ii.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime e non, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 6.700,00.

Regolarità catastale: il bene non è conforme alle disposizioni dell'art.19 c. 14 della D.L. n.78/2010, è forfettariamente calcolato nella misura di € 500,00.

Non risulta l'immobile dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in complessivi € 300,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

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

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti da eventuali ripristini dello stato dei luoghi;
- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e alla documentazione di condominio, allegati alla presente relazione peritale che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO UNICO, per la quota di 1/1 della piena proprietà, è pari a € 139.000,00

SCHEDA DI RIEPILOGO

Lotto unico			
Ubicazione:		Appartamento in Marano di Napoli (NA), ubicato nel "Parco delle Rondini" alla Via del Mare n.21, piano Primo, interno 12B.	
Diritto reale:		Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:		Abitazione civile di tipo economico - Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani Foglio 17 Particella 554 Subalterno 6 Indirizzo: VIA DEL MARE n. 21 Piano 1	Superficie Superficie commerciale totale 116,64 mq (appartamento 80 mq; terrazzo 38 mq); superficie netta appartamento 70 mq.
Stato conservativo:		L'immobile risulta in buone condizioni.	
Descrizione:		Piena ed intera proprietà di un appartamento posto al piano primo, scala unica, interno 12B, di un immobile per civile abitazione sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Mare n.21 facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio delle Rondini". L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, n.1 camera da letto, cucina, wc, ripostiglio e terrazzo esclusivo. Nel vano soggiorno/pranzo è presente un soppalco di medie dimensioni, da cui è stato ricavato un mezzanino sovrastante parte del wc. Il soppalco del tipo ballatoio, corre lungo le pareti interne, sfruttando l'altezza dei locali. Il riscontro pervenuto dall'ufficio di settore del Comune di Marano (NA) non rileva violazioni edilizie. Il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, con nota protocollo n. 5877 del 10/02/2026, ha certificato "che i fascicoli delle Concessioni Edilizie n. 2055/1981 del 05/01/1981 e della successiva variante n. 224 7 del 06/ 12/ 1983, richiedente Soc. S.I.M., non sono rintracciabili agli Atti di questo Ufficio e che, con nota prot. 325 e 326 del 22/04/2002, si è provveduto a denunciarne lo smarrimento al Comando CC di Marana di Napoli; che agli atti dell' Ufficio Tecnico Comunale, su sistema informatizzato, a nome di Salvatore Rosaria, nata a Napoli il 20/05/1968 e del coniuge Ponza Diego, nato a Napoli il 19/08/ 1971, non risultano rilasciati o richiesti titoli autorizzativi;che non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistico o di suolo demaniale dell'area ove ricade il bene pignorato;che l'area su cui è ubicato l'immobile sopra descritto ricade in zona B/21 (Zona omogenea del piano di lottizzazione vigente) del vigente P.R.G. e non vige alcun vincolo. Si precisa inoltre che su tutto il territorio comunale, con Delibera di Giunta Comunale n° 60 del 24/07/2025, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC), e pertanto sono in vigore le norme di salvaguardia prevista dalla normativa vigente."	
Confini:		Il cespite confina a nord con viale condominiale, ad ovest con bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al fg. 17, p.lla 551, ad est con bene censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al fg. 17, p.lla 555, salvo altri.	
Quota indivisa:		Non sono presenti quote indivise.	
Stato di possesso		Il cespite è nello stato di possesso diretto dell'esecutato.	
Superficie commerciale		116,64 mq	
Valore a mq commerciale		1.468,00 €/mq	
VALORE BASE D'ASTA		Valore in cifra tonda dell'immobili di cui al Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni (coefficienti di merito, costi per le difformità urbanistiche e catastali, costi per la redazione dell'A.P.E., applicazione della riduzione rispetto al valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato;stato di manutenzione e stato di possesso, oltre spese condominiali insolute) nello stato di fatto in cui si trovano per la quota di 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà: € 139.000,00.	

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. n. 3221 del 06/02/2026) presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando in data 27/02/2026 quanto segue:

“si certifica che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs. 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali; non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. lgs. 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

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

La scrivente precisa che la sopra menzionata documentazione acquisita successivamente alla trasmissione della relazione trasmessa alle parti intervenute nel presente procedimento, non varia le risultanze già rilevate in atti.

In data 22/02/2026 la sottoscritta Esperto stimatore ha trasmesso a mezzo di posta elettronica certificata copia della *relazione di stima dell'esperto stimatore* al creditore intervenuto ed al custode giudiziario incaricato, comprensiva dell'attestazione di trasmissione così come disposto. La stessa è stata trasmessa al debitore a mezzo posta con Raccomandata 1.

Atteso il termine per la ricezione di osservazioni/note;

Rilevato che non risultano pervenute eccezioni sull'elaborato, altresì, che la copia trasmessa al debitore è stata restituita alla scrivente con dicitura *“destinatario irreperibile”*;

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

Con osservanza
Camposano, 11.03.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buglione Nunziatina
(vi è firma digitale)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ n.1 - Visura storica per immobile - DOC_1935362932
- ✓ n.2 - Vax Estratto di mappa - DOC_1935364659
- ✓ n. 3 - Atto di provenienza Fabrocini_sil_20070208_855
- ✓ n.4 - Visura storica sedime DOC_1942650219
- ✓ n.5 - Planimetria catastale PLN_233253953_1
- ✓ n. 6 - Certificato residenza storico debitore esecutato
- ✓ n. 7 - Certificato residenza storico coniuge occupante
- ✓ n. 8 - Anpr cumulativo debitore esecutato - stato civile

- ✓ n. 9 - Certificato di matrimonio con annotazioni
- ✓ n.10 - Certificazione Responsabile Area Urbanistica Comune di Marano di Napoli
- ✓ n.11 - Distinta sussistenza oneri condominiali_ quote millesimali

ISPEZIONI IPOTECARIE:

- ✓ n.12 - DOC_1942651029ispezione ipotecaria_immobile
- ✓ n.13 - DOC_1942651645 elenco trascrizioni_immobile
- ✓ n.14 - DOC_1942652223 trascrizione atto notarile_immobile
- ✓ n. 15 - DOC_1942652719 iscrizioni_immobile
- ✓ n. 16 - DOC_1948119010_ persona fisica
- ✓ n. 17 - DOC_1948119587_persona fisica
- ✓ n. 18 - DOC_1948120756_ Nota_Trascrizione_ persona fisica
- ✓ n. 19 - DOC220126-003_Ordinanza inefficacia del pignoramento TB NA

ALTRI ALLEGATI:

- ✓ n. 20 - Documentazione fotografica
- ✓ n.21 - Ortofoto
- ✓ n.22 - Rilievo
- ✓ n.23 - Certificato di esistenza vincoli SABAP per l'Area Metropolitana di Napoli.
- ✓ n.24 – Sintesi/Estratto analisi di Mercato Immobiliare.