

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 305/2024

INTRUM ITALY S.P.A.

contro

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Antonella Paone

Custode Giudiziario
dott. Simone Mallardo

Esperto Stimatore
arch. Omissis Omissis

1. PREMESSA	- 2 -
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	- 2 -
3. RISPOSTA AI QUESITI	- 3 -
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	- 3 -
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	- 5 -
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI	- 6 -
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE	- 7 -
VEDUTE DELL'IMMOBILE.....	- 11 -
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	- 16 -
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	- 17 -
IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE	- 18 -
STORIA CATASTALE DEL TERRENO	- 18 -
DIFFORMITA' CATASTALI	- 19 -
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	- 21 -
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	- 25 -
ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA.....	- 28 -
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'	- 30 -
QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	- 33 -
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	- 33 -
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	- 36 -
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	- 36 -
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	- 36 -
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	- 37 -
CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA	- 38 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO.....	- 39 -
STIMA DEL BENE	- 45 -
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	- 46 -
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	- 46 -
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.....	- 46 -
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	- 47 -

1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di *Omissis* al n. *Omissis*, socio dello *Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis*, con studio in *Omissis Omissis Omissis (Omissis)*, via *Omissis Omissis* n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 305/2024 INTRUM ITALY S.P.A. contro OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 11.02.2025.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare, di concerto con il Custode Giudiziario dott. Simone Mallardo, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c., depositando telematicamente in data 12.03.2025 il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 26.02.2025, con il Custode Giudiziario, è stato raggiunto il bene pignorato, sito nel Comune di Marano di Napoli, alla via San Rocco n.263/bis. In tale occasione, alla presenza di uno solo degli esecutati, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, provvedendo allo svolgimento del rilievo metrico e fotografico dello stesso, nonché alla verifica dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cfr.* Allegato 01).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli, nel reperimento dei certificati anagrafici presso il Servizio Demografico (Ufficio Anagrafe e Ufficio di Stato Civile) del Comune di Marano di Napoli, nelle ispezioni e nelle visure effettuate attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, nelle verifiche presso la Soprintendenza, l'Ufficio Usi Civici della Regione e in generale in tutti gli altri uffici competenti interpellati per gli accertamenti del caso.

A completamento dell'incarico si è provveduto all'invio dell'elaborato peritale completo degli allegati alle parti e al successivo deposito telematico.

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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.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) o 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) ed 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.la 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. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

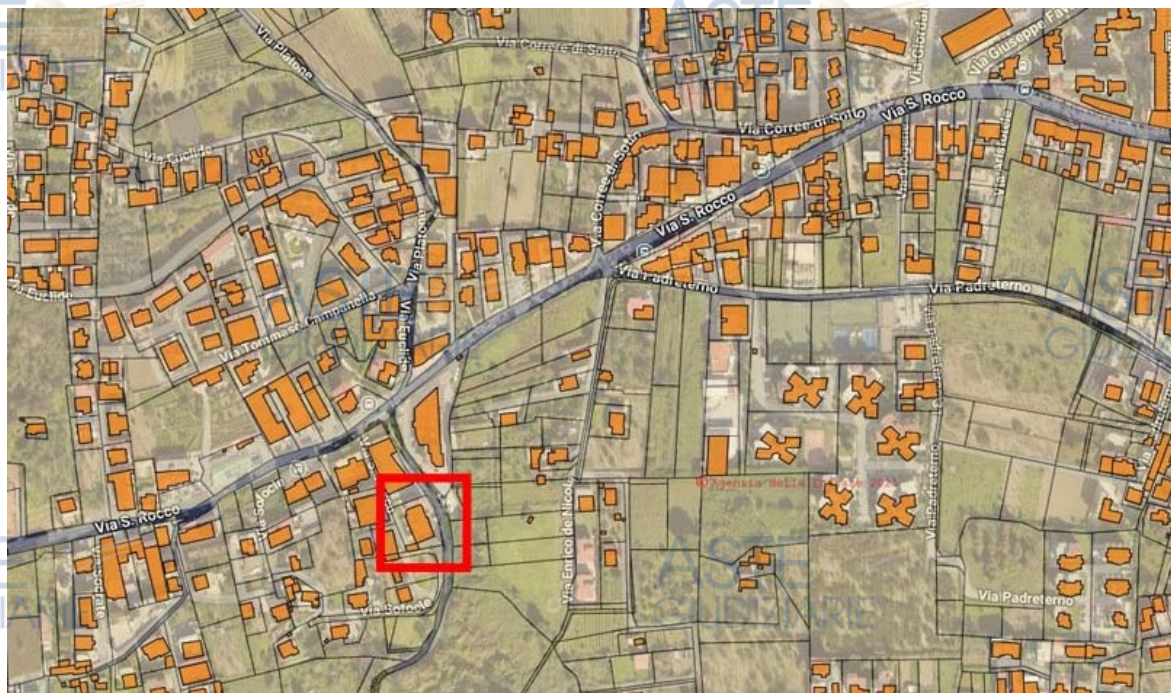
Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*) e **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*), ciascuno per la quota di 1/2, è la **piena ed intera proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato in Marano di Napoli (NA) alla via San Rocco e precisamente: appartamento posto al piano terra, composto da 4,5 vani catastali....riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13, particella 218, sub 29, via San Rocco n.77/A, cat. A/2, cl.3, vani 4,5, sup. cat. Mq 124, totl escluse aree scoperte mq 115, R.c. euro 232,41 (cfr. atto di pignoramento)**

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto del bene presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale, riguardanti la composizione interna, in parte dovute alla imprecisa restituzione grafica.

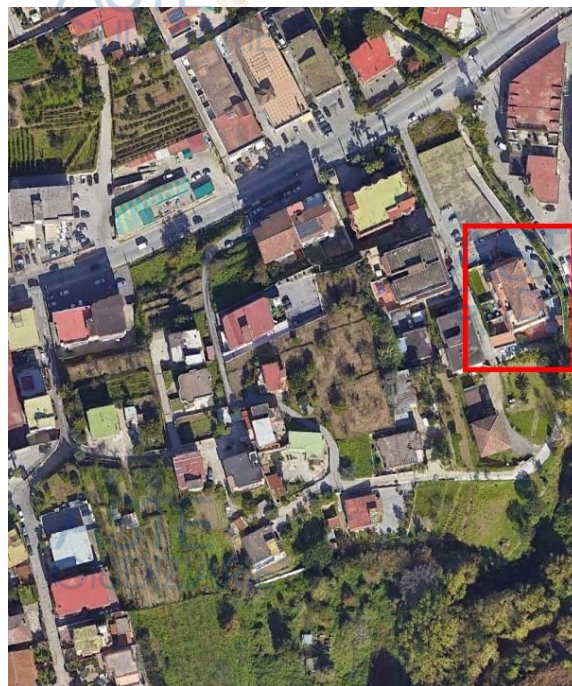
Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile individuare in maniera precisa il bene pignorato:



imm.1.01: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



imm1.02: estratto mappa catastale



imm1.03: ortofoto (estratto da Google Earth®)

Esaminato lo stato di fatto del bene e consideratene le specifiche caratteristiche, la consistenza e la tipologia, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** come di seguito schematizzato:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione al piano terra (rialzato) di un fabbricato sito nel Comune di Marano di Napoli, alla via San Rocco n.263/bis (già 77/A), distinto al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 13 p.IIa 218 sub 29, categoria A/2, consistenza 4,5 vani.

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).

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.

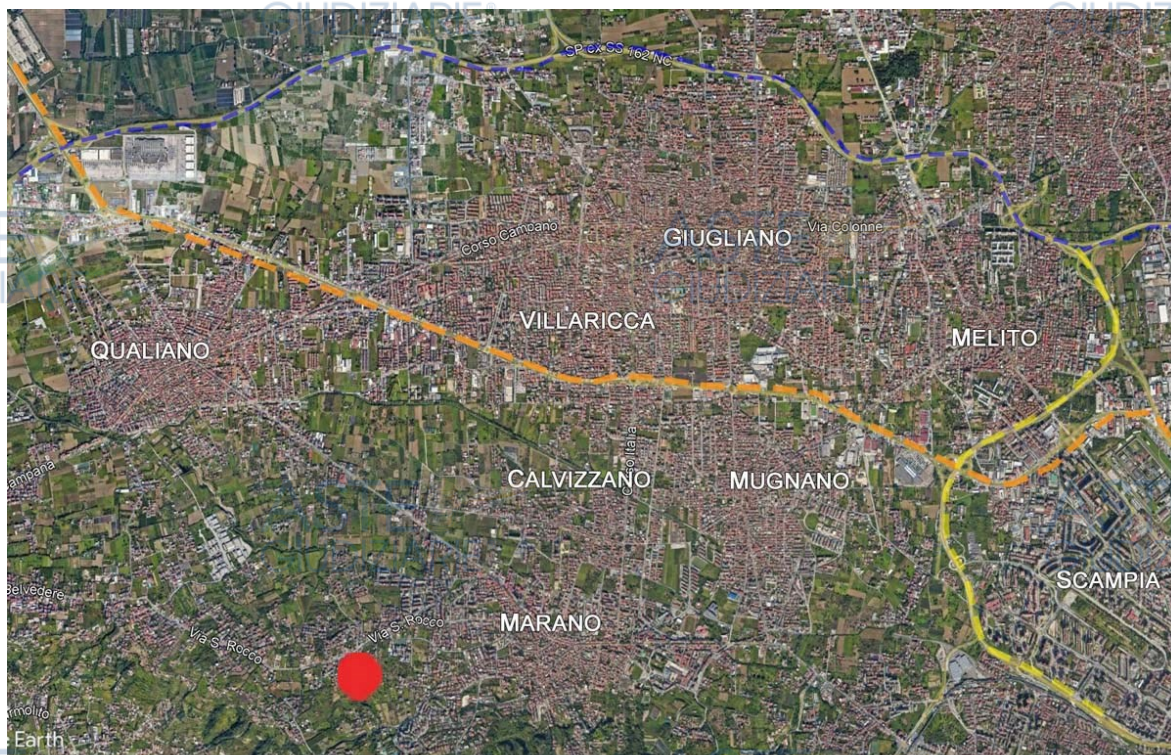
Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **appartamento per civile abitazione** facente parte di un fabbricato ubicato a Marano di Napoli, alla via San Rocco 263/bis (già 77/A), distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 13 Particella 218 sub 29**.

Il bene pignorato sorge in zona semicentrale, nell'area collinare a ridosso del centro di Marano, nei pressi della località San Rocco. Il contesto si presenta urbanizzato, con strade asfaltate, dotate di pubblica illuminazione e marciapiedi, servita da attività commerciali dislocate soprattutto lungo via San Rocco. Il fabbricato è in posizione più defilata rispetto alla strada principale, essendo posto in una traversa secondaria conducente nella campagna circostante, il che rende necessario l'ausilio di un veicolo per gli spostamenti. Sebbene decentrato, l'immobile è comunque vicino al centro cittadino dista circa 2 Km.



imm2.01: inquadramento urbano

Analogamente, sono facilmente raggiungibili le principali strade extraurbane, come la SP1 *Circumvallazione esterna di Napoli* e la SP 500 *Asse Perimetrale Melito – Scampia*, collegate a loro volta alla SP ex SS 162 NC (*Asse Mediano*), da cui raggiungere i Comuni limitrofi (Qualiano, Villaricca, Calvizzano, Mugnano) e i quartieri nord di Napoli (Scampia, Secondigliano, etc.).



SP ex SS 162NC Asse Mediano

SP 1 Circumvallazione Esterna di Napoli

SP 500 Asse Perimetrale Melito-Scampia

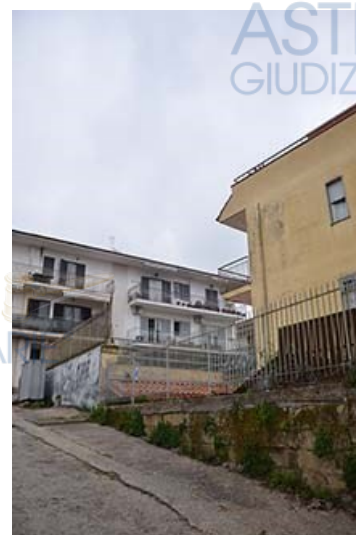
imm2.02: *inquadramento territoriale*

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene pignorato fa parte di un piccolo complesso residenziale, composto da un unico fabbricato, sottoposto rispetto alla strada di accesso, articolato su tre piani fuori terra oltre al sottotetto e con spazio esterno destinato a posti auto. È realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, rompagnature in laterizio e copertura piana, in parte a terrazzo. Le facciate esterne, apparse in sufficienti condizioni di manutenzione, sono intonacate e tinteggiate di colore giallo paglierino. Il fabbricato ha accesso dalla strada attraverso il portoncino pedonale ed il cancello carrabile, conducenti nello spazio esterno comune e quindi al corpo scala dotato di ascensore.



imm.2.03: vista aerea del fabbricato (estratto da Street View®)



imm.2.04: viste del fabbricato dalla strada



imm.2.05: ingresso al complesso edilizio e vista dal cortile



imm.2.06: facciata interna e ingresso al fabbricato

L'**appartamento** pignorato è posto al piano terra del fabbricato, sottoposto rispetto alla quota della strada esterna e quindi in parte interrato. L'appartamento ha porta di ingresso in fondo all'androne, alla sinistra superando l'ascensore. Si compone, per la zona giorno, di **ingresso, zona living (soggiorno + cucina a vista), bagno e lavanderia**, e per la zona notte, da **disimpegno, due camere da letto, bagno e ripostiglio**. Sono presenti inoltre **due terrazzi** a livello, uno accessibile dal soggiorno e l'altro dalla cucina. La superficie utile interna complessiva è di **100 mq** circa, con un'altezza interna netta di **2,92 m** nella zona giorno e di **2,65 m** nella zona notte (cfr. Allegato 13 – grafico 1). L'unità confina a nord con corpo scala (sub 10) e unità sub 28, a sud e a ovest con terrapieno (proiezione via San Rocco), a est con unità sub 14.



gr2.01: pianta stato di fatto APPARTAMENTO

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, a meno di alcuni problemi di condensa nella camera matrimoniale, con finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione, uguale per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, è realizzata con mattonelle in ceramica a listelli rettangolari nel formato

20x110 cm, ad effetto marmo lucido, posate "a correre" a 45° rispetto alle pareti. Quest'ultime, nella zona giorno e nel corridoio, sono rivestite con parato effetto seta con trama a fantasia floreale; nella camera matrimoniale lo stesso parato è usato abbinato a cornici decorative per la parete di testa del letto, mentre le altre sono intonacate e tinteggiate ad effetto spatolato; nell'altra camera da letto due pareti sono rivestite con parato a rigoni verticali rosa e bianchi alterni, le altre due sono tinteggiate di colore rosa. Il bagno principale, aerato con lume ingrediente, dotato di lavabo, sanitari e vasca, presenta il pavimento realizzato con una mattonella in ceramica nel formato quadrato 60x60 cm effetto marmo lucido; le stesse mattonelle, nel formato rettangolare 25x75 cm, sono utilizzate per il rivestimento alle pareti per quasi tutta l'altezza. Il bagno secondario, dotato di lavabo, sanitari, doccia, presenta il pavimento realizzato con una mattonella in ceramica a listelli effetto parquet, nel formato quadrato 20x40 cm, e pareti rivestite con mattonelle in ceramica rettangolari di colore rosato a sfumature bianche. Le porte interne, tutte del tipo a battente ad eccezione di quella della lavanderia del tipo scorrevole, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, ad anta cieca con ovale vetrato centrale. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera, dotate come sistema di oscuramento di persiane avvolgibili. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas del tipo sottotraccia. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia esterna alimentata a gas e radiatori in alluminio alle pareti.

VEDUTE DELL'IMMOBILE

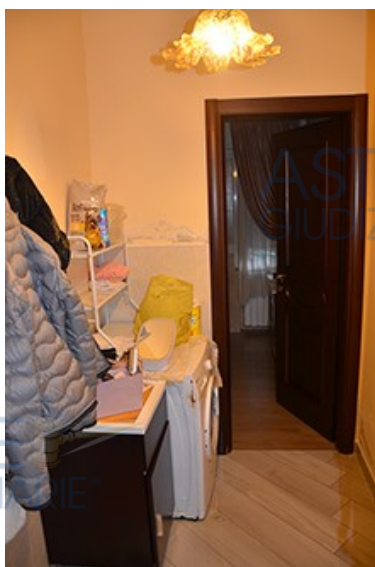
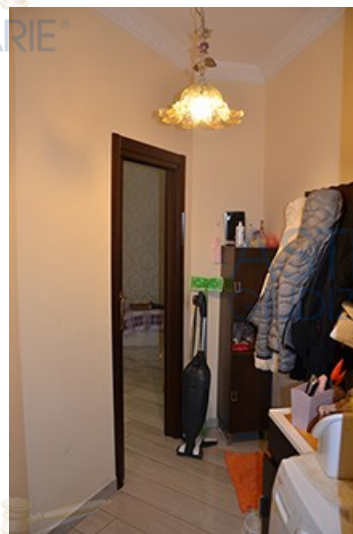


imm.2.07: ingresso





imm.2.08: ingresso e lavanderia



imm.2.09: lavanderia (antibagno) e bagno



imm.2.10: living (soggiorno e cucina)





imm.2.11: living



imm.2.12: cucina e terrazzo



imm.2.13: terrazzo cucina





imm.2.14: zona pranzo



imm.2.15: terrazzo soggiorno



imm.2.16: terrazzo lato soggiorno

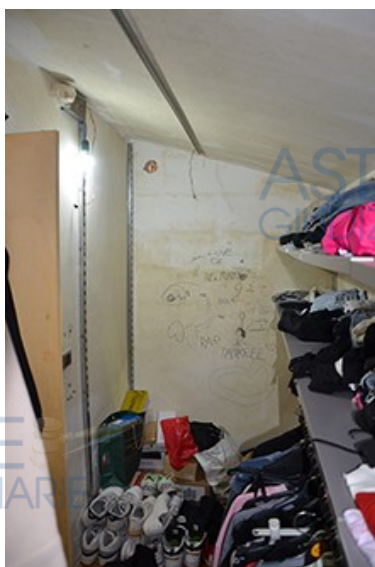


imm.2.17: disimpegno (corridoio)





imm.2.18: camera matrimoniale (camera 1)



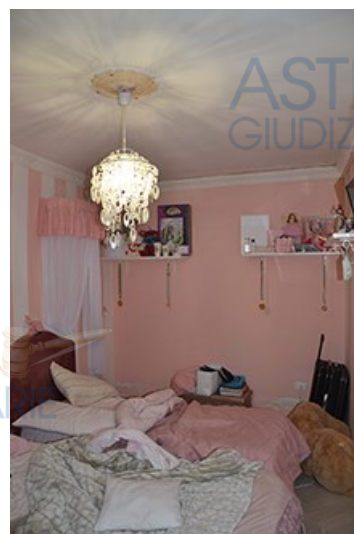
imm.2.19: ripostiglio



imm.2.20: bagno



imm.2.21: camera da letto (camera 2)



Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Nel caso in esame, si fa riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* ed in particolare alla categoria delle *unità immobiliari parte di un edificio*, per le quali la superficie commerciale è computata come somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) vani principali e accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
- b) pertinenze esclusive di ornamento: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

- a) Pertinenze esclusive di ornamento

Balconi, terrazzi e similari (comunicanti con i vani principali e con i vani accessori):

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
ambiente	S netta		Coeff	S comm	
ingresso	7,11	mq	1	7,11	mq
living (soggiorno + cucina)	40,17	mq	1	40,17	mq
lavandera	3,47	mq	1	3,47	mq
bagno	3,93	mq	1	3,93	mq
corridoio	7,30	mq	1	7,30	mq
camera 1	13,83	mq	1	13,83	mq
camera 2	13,44	mq	1	13,44	mq
bagno	5,65	mq	1	5,65	mq
ripostiglio	5,22	mq	1	5,22	mq
	100,12	mq			
terrazzo 1 (lato soggiorno)	61,83	mq			
	fino a 25 mq	25,00	mq 0,3	7,50	mq
	>25 mq	36,83	mq 0,1	3,68	mq
terrazzo 2 (lato cucina)	32,09	mq			
	fino a 25 mq	25,00	mq 0,3	7,50	mq
	>25 mq	7,09	mq 0,1	0,71	mq
muratura interna	3,68	mq	1	3,68	mq
muratura perimetrale	18,21	mq	1	18,21	mq
	TOTALE			141,40	mq
	arrotondamento			141,00	mq

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.

Attraverso il servizio telematico **Sister** dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, **Servizi Catastali**, sono state acquisite la planimetria e la visura

storica del bene pignorato e del terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli con i seguenti dati:

Foglio 13 Particella 218 Subalterno 29 cat. A/2 consistenza 4,5 vani

indirizzo: **Via San Rocco n. 77A, Piano T**

in ditta:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo agli esecutati, il bene è riportato con l'attuale identificativo catastale.

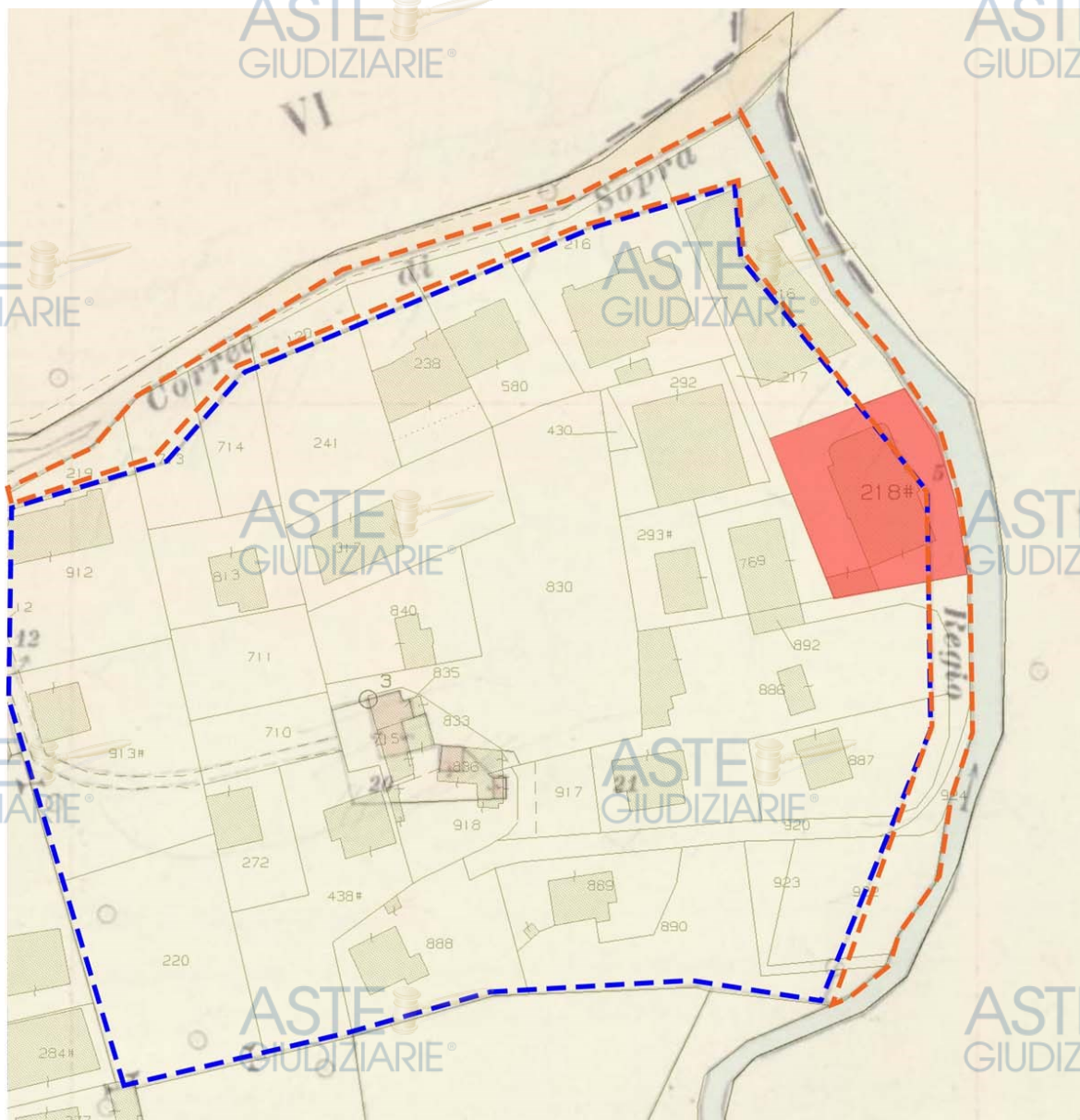
Dopo il pignoramento **non è intervenuta alcuna modifica** dei dati essenziali.

Il bene è **così distinto** a seguito di variazione **del 28.05.2012** (*Pratica n. NA0309529 in atti dal 28/05/2012 per DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.40117.1/2012)*), derivato dal **sub 13**, a sua volta generato per variazione del **14.11.2007** (*Pratica n. NA0872126 in atti dal 14/11/2007 FRAZ FUS VAR DEST IN C. DI DEFINIZ (n. 51182.1/2007)*), contestualmente alla soppressione delle unità immobiliari costituenti il fabbricato, distinte con i **sub da 2 a 9**, così come da **costituzione del 30.05.1985** (Cfr. Allegato 02a).

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato sorge sull'area distinta al N.C.T. al **foglio 13 particella 218 superficie 1.341 mq, qualità ENTE URBANO**. L'unità, passata al Catasto Urbano a seguito di variazione d'ufficio del **13.03.1992**, è così distinta **dal 18.02.1976** a seguito di frazionamento della particella **122 (6.640 mq)** (*FRAZIONAMENTO del 18/02/1976 in atti dal 28/05/1986 GISOLFI A (n. 12679)*), così distinta dall'impianto meccanografico del 10.03.1973.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto (risalente al 1892 circa), risulta che l'attuale p.lla 218 corrisponde a porzioni delle originarie particelle **21** e **5** (cfr. Allegati 03).



PARTICELLA ATTUALE



PARTICELLA 5 ORIGINARIA



PARTICELLA 61 ORIGINARIA

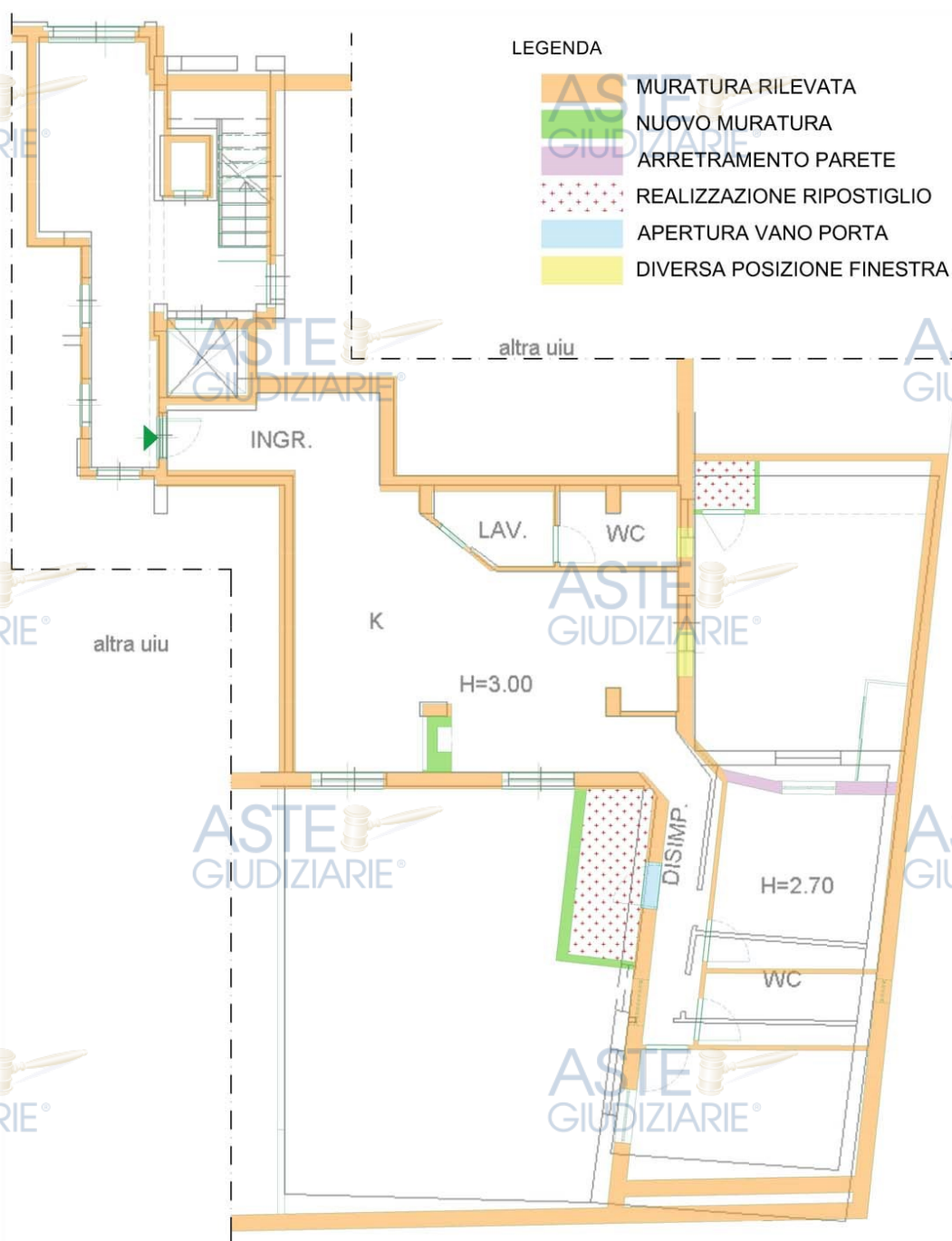
gr.3.01: sovrapposizione mappa catastale attuale e di impianto

DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, al di là di quelle attribuibili alla rappresentazione grafica della planimetria

catastale (disallineamento delle pareti), come evidente dalla sovrapposizione delle piante, si rilevano le seguenti differenze (cfr. Allegato 13 – grafico 2):

- diversa posizione della portafinestra della cucina e della finestra del bagno;
- realizzazione del ripostiglio e apertura del vano porta nel corridoio;
- arretramento della parete esterna della camera da letto;
- realizzazione della muratura tra il pilastro e la parete nel soggiorno.



gr.3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

Per quanto rilevato, ferma restando la regolarizzazione urbanistica delle differenze indicate, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri richiesti pari a 70 €, come definito dal D.Lgs. n. 347 del 31.10.1990 e ss.mm.ii., e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente**.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo dal titolo più remoto a quello più recente, a copertura del periodo ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (10.09.2024), si rileva quanto segue:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Salvatore Sica di Marano di Napoli del **20.06.1981** rep.75207, **trascritto il 04.07.1981** ai nn. 17123/14832

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) coniugato in regime di comunione dei beni con **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/1

da:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà della *zonetta di terreno sita in Marano di Napoli, località "Defrido di Basso", della superficie di are tredici e centiare quarantuno; confinante con Vallone Defrido, beni Omissis Omissis, beni Omissis Omissis e beni Omissis; riportata in Catasto al foglio 13 mappale 218 are 13,41* (cfr. Allegato 05a).

Il titolo riguarda il terreno su cui è stato costruito il fabbricato.

L'atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

2. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'ufficio del Registro di Napoli
il **05.01.2006** n.21 vol.32, **trascritta il 21.04.2006** ai nn. 28410/14876

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

diritto e immobile trasferiti:

quota di 1/2 di piena proprietà, tra le altre, delle unità immobiliari in Marano di Napoli, alla via San Rocco 77A, riportate al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 13 particella 218 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9** (cfr. Allegato 05b).

Si precisa che nella successione è riportato il fabbricato originario con tutte le unità di cui era costituito e dalla cui variazione, con contestuale soppressione, è derivato il bene pignorato.

Relativamente alla successione, risulta trascritta l'**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** a favore di **OMISSIS Omissis**, **OMISSIS Omissis** e **OMISSIS Omissis**, contro **OMISSIS Omissis**. Le trascrizioni riguardano però altre unità immobiliari cadute in successione (trascrizioni del: 09.03.2011 nn.9625/6813, 09.01.2015 nn.537/414, 01.06.2016 nn.23427/18012, 13.06.2019 nn.28832/22643) (cfr. Allegato 05b).

A seguito della successione, la signora **Omissis Omissis** era proprietaria per 2/3 (4/6) del fabbricato, mentre i figli possedevano la quota di 1/6 ciascuno.

3. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Giancarlo Laurini di Marano di Napoli del **05.06.2012** rep. n.84751/20453, **trascritto il 19.06.2012** ai nn. 25377/19370

a favore di:

OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS OMISSIS (sede in Omissis, cf: Omissis)

- Proprietà per 1/1

da:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 4/6

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà dell'**appartamento** al piano terra in Marano di Napoli, alla via San Rocco 77A, riportato al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 13 particella 218 sub 29**, cat. F/3 (cfr. Allegato 05c).

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Adele Malatesta Laurini di Marano di Napoli del **16.03.2016** rep. n.39760/12206, **trascritto il 17.03.2016** ai nn. 11538/8949

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2

da:

OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS OMISSIS (sede in Omissis, cf: Omissis)

- Proprietà per 1/1

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato in Marano di Napoli (NA) alla Via San Rocco n. 263/bis e precisamente: * appartamento posto al piano terra, composto di quattro virgola cinque vani catastali, confinante con cassa scale, con Via san Rocco e con appartamento identificato con il subalterno 28, e riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 13, particella 218 sub 29**, Via San Rocco n. 77A, piano T, categ. A/2, cl. 3, vani 4,5 (cfr. Allegato 05d).

Sulla scorta di quanto detto in risposta ai quesiti 3 e 4, si riporta di seguito uno schema sintetico sulla storia del bene pignorato, incrociando i dati identificativi catastali e la relativa intestazione con i passaggi di proprietà.

(Immobile attuale - N.C.E.U. Marano di Napoli Foglio 13 Particella 218 Sub 29)dal 16.03.2016 ad oggi**OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)**

- Proprietà per 1/2

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

dal 05.06.2012 al 16.03.2016**OMISSIS Omissis (sede in Omissis, cf: Omissis)**

- Proprietà per 1/1

dal 28/05/2012 al 05/06/2012**OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)**

- Proprietà per 4/6

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

(Immobile predecessore - N.C.E.U. Marano di Napoli Foglio 13 Particella 218 Sub 13)dal 14.11.2007 al 28/05/2012**OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)**

- Proprietà per 4/6

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

**(Immobile predecessore - N.C.E.U. Marano di Napoli Foglio 13 Particella 218 Subb
2,3,4,5,6,7,8,9)**dal 29.03.2005 al 14.11.2007**OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)**

- Proprietà per 4/6

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/6

dal 30.06.1987 (impianto meccanografico) al 29.03.2005**OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)**

- Proprietà per 1000/1000

(Immobile predecessore - N.C.T. Marano di Napoli Foglio 13 Particella 218dal 20.06.1981 al 13.03.1992**OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)**

- Proprietà per 1/2

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del

provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

Così come accertato con le indagini compiute presso l'U.T.C. di Marano di Napoli, previa richiesta prot. n.10797 del 20.03.2025 (cfr. Allegato 06a), il complesso edilizio di cui fa parte il bene pignorato risale originariamente alla fine degli anni Settanta, realizzato senza titolo edilizio ed oggetto di condono, poi modificato secondo l'attuale configurazione. In particolare, si rilevano i seguenti titoli:

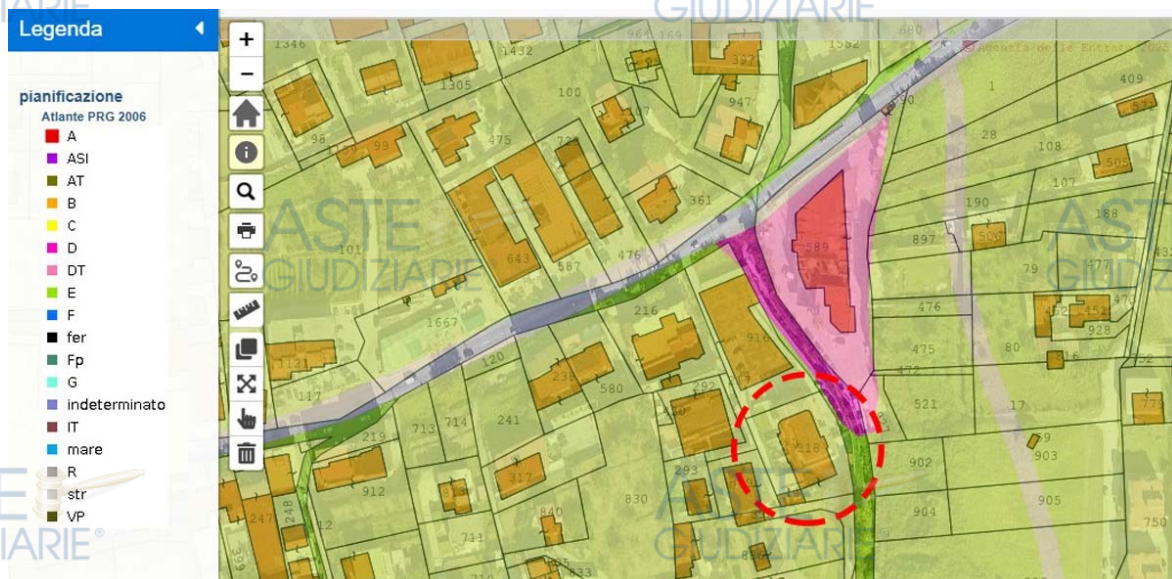
- **PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria nn. 765 e 766 del 08.06.2009** (a seguito di istanze di condono ai sensi della L.47/85 prot. nn.8019 e 8020 del 30.04.1986, pratiche nn.1628 e 1629), riguardanti il condono di un fabbricato adibito ad attività turistica-ricettiva e di un fabbricato per civile abitazione, distinti catastalmente con la particella 218 subalterni da 1 a 9 (cfr. Allegato 06b).
- **PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria n. 873 del 08.06.2009** (a seguito di istanza di condono ai sensi della L.724/94 prot. n.5848 del 27.02.1995, pratica n.1665) per la variazione di destinazione d'uso e il frazionamento delle unità immobiliari dei fabbricati di cui sopra in n.12 unità immobiliari destinati ad abitazione e distinti con la particella 218 subalterni da 11 a 24 (cfr. Allegato 06c).

I titoli sono stati rilasciati a *Omissis Omissis, Omissis Omissis* e *Omissis Omissis*, eredi di *Omissis Omissis*. Gli stessi hanno inoltre presentato le seguenti pratiche edilizie:

- **D.I.A. prot. n.13374 del 02.07.2009, pratica n.406**, per opere di completamento delle finiture del fabbricato e successiva **D.I.A in variante prot. n. 24319 del 23.12.2011, pratica n.802**, quale variante in corso d'opera per diversa distribuzione interna con incremento del numero di unità immobiliari ai sensi della L.R. 19/2001 e art.22 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché R.E. comunale vigente (cfr. Allegato 06d).
- **D.I.A prot. n. 6557 del 16.04.2012, pratica n.874**, per ampliamento del fabbricato con realizzazione del sottotetto abitabile ai sensi della L.R. 1/2011 (c.d. *Piano Casa*) e successiva **D.I.A in variante prot. n. 8064 del 13.05.2014, pratica n.1357**, quale variante in corso d'opera per fusione di unità (cfr. Allegato 06e).

Agli atti non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Relativamente al bene pignorato **non risultano altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **neanche in sanatoria, né relative domande**. L'U.T.C. **non ha dato riscontro sull'esistenza di provvedimenti** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emessi nei confronti del fabbricato e/o del bene. L'unità è **dotata di Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) codice 07/2016 emesso il 01.02.2016, allegato all'atto di compravendita in capo agli esecutati (cfr. Allegato 05d).

Il fabbricato ricade in **zona "E4 Agricola di pregio"** del vigente P.R.G. (approvato con decreto del P.G.P. n.8 del 30.01.1987), normata dall'art. 37 della N.T.A. (cfr. Allegato 06f).



gr.5.01: estratto tavola inquadramento P.R.G. (dal S.I.T. Città Metropolitana di Napoli)

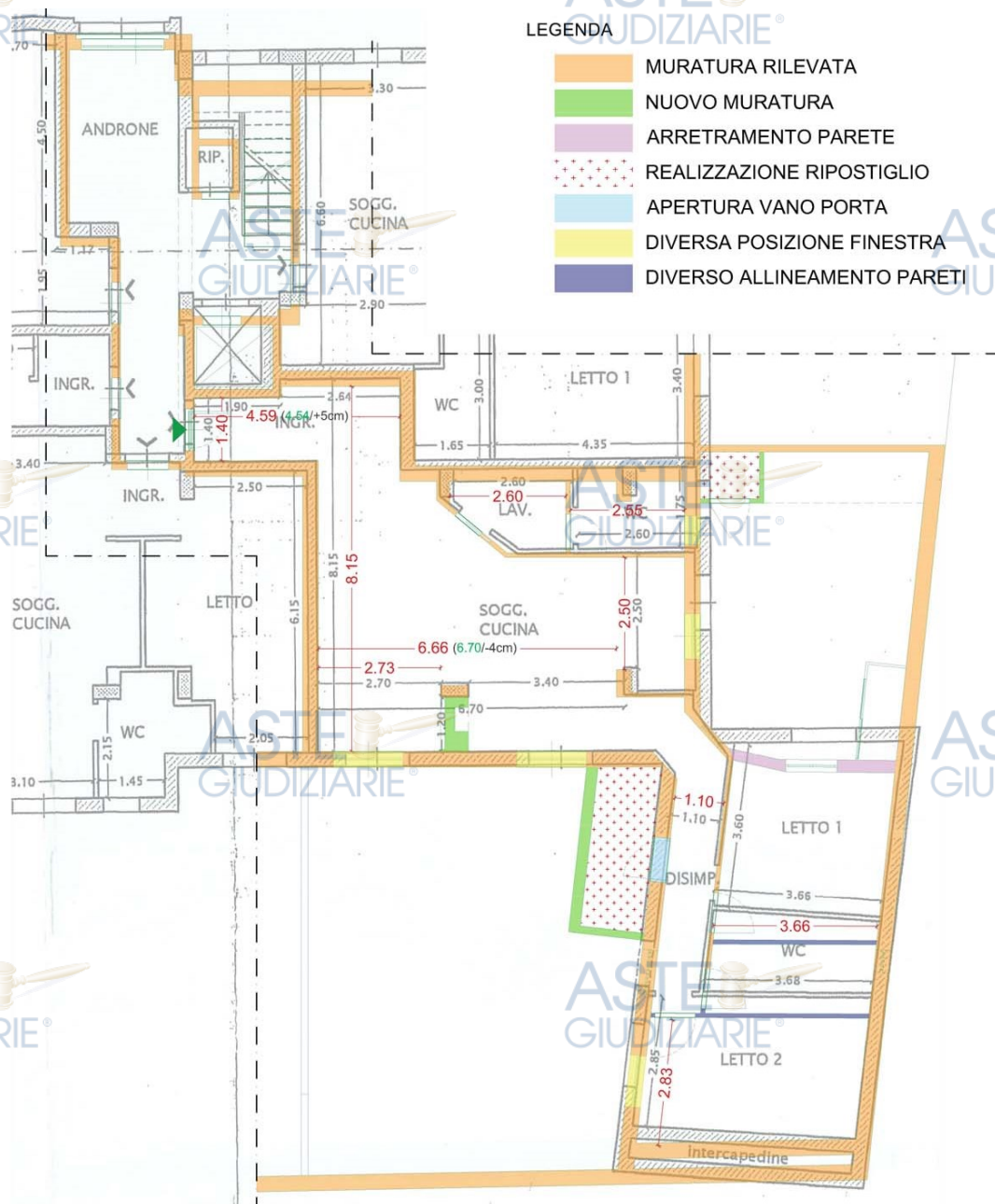
Dalla documentazione del P.R.G. l'area non risulta sottoposta a vincoli. Tale circostanza è confermata anche dalla *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli*: come da attestazione del 20.03.2025 prot. n.6554-A (cfr. Allegato 06g), il bene **non risulta** sottoposto alle disposizioni del D.gs. 42/2004 parte II e, per i vincoli di cui alla parte III del decreto, **non rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA

Premettendo che la verifica della conformità può limitarsi alla sola unità pignorata, escludendo quella più generale dell'intero fabbricato, si rileva che rispetto ai titoli edilizi lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme per la superficie, potendo constatare la corrispondenza delle misure rilevate con quelle indicate sui

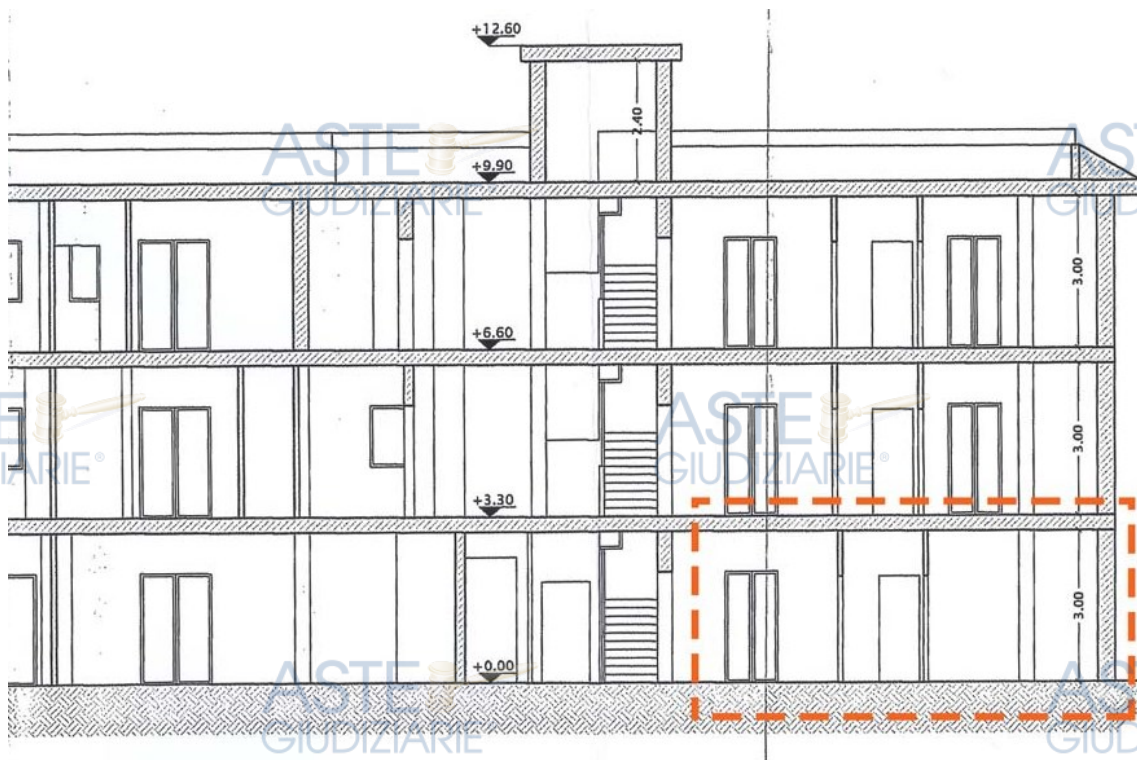
grafici allegati o comunque un differimento da esse di pochi cm rientrante nel margine di tolleranza previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001. Alcune difformità sono comunque appurabili nella composizione interna. Come evidente dalla sovrapposizione delle piante (cfr. Allegato 13 – grafico 3), infatti, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica delle tavole (per esempio la diversa inclinazione di alcune pareti nella zona notte), si rileva:

- diversa posizione delle portefinestra della zona giorno e della finestra del bagno;
- realizzazione del ripostiglio sul terrazzo e apertura del vano porta nel corridoio;
- arretramento della parete esterna della camera da letto;
- realizzazione della parete tra il pilastro e la parete nel soggiorno.



gr.5.02: sovrapposizione pianta D.I.A. pratica n.802 e pianta stato di fatto

Rispetto alla sezione, inoltre, risulta minore l'altezza interna netta rilevata dell'unità, pari a 2,92 m in luogo di 3,00 m previsto dal progetto.



gr.6.03: sezione di progetto D.I.A. pratica n.802

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per quanto detto, i disallineamenti delle pareti possono attribuirsi alla sommaria rappresentazione grafica delle tavole di progetto, dettate dalla particolare geometria della porzione di fabbricato. Del resto le misure rilevate corrispondono alle quote indicate, ragion per cui l'incongruenza è da ritenere prettamente grafica.

I ripostigli realizzati nel terrazzo, invece, in particolar modo quello direttamente accessibile dall'interno dell'appartamento, non possono essere regolarizzati, per cui è da prevederne la rimozione e il conseguente ripristino secondo lo stato assentito. Per le opere di demolizione e ripristino il costo dell'intervento può computarsi in almeno € 5.000, cifra indicativa potendo variare in funzione delle richieste dei soggetti coinvolti e/o di eventuali variabili anche esecutive non valutabili in tale sede.

Per quanto riguarda la minore altezza interna (292 cm in luogo di 300 cm) e l'arretramento della parete esterna della camera da letto in corrispondenza del terrazzo, tali differenze possono qualificarsi come tolleranze costruttive ai sensi dell'art.34 bis del D.P.R. 380/2001. Infatti, le differenze di dimensioni che ne conseguono rientrano nel margine di tolleranza del 4% previsto per le unità

comprese tra i 100 e 300 metri quadrati, come indicato al comma 1-bis del suddetto articolo. E' da osservare, comunque, che in entrambi i casi si ha un minore dimensionamento del fabbricato, per cui a parere dello scrivente tali differenze potrebbero anche rientrare tra le *tolleranze esecutive* previste dal comma 2-bis (*Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere*).

Diversamente, dovendo considerare anche le modifiche delle finestre che hanno comportato variazione dei prospetti, per la regolarizzazione, a parere dello scrivente, occorre procedere con l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36-bis (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*) del D.P.R. 380/2001, con rilascio di P.d.C. in sanatoria o presentazione di S.C.I.A. in sanatoria come previsto al comma 1 (*In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32*). In base al comma 5 dello stesso articolo, è previsto il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della*

domanda. All'esito del deposito della documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il cui responsabile, ai sensi del comma 6, si pronuncia entro il termine di 30 giorni ai sensi dell'art.19 comma 6-bis della L.241/90.

A seguito della regolarizzazione delle difformità, è poi necessario provvedere alla pratica dell'agibilità che, come previsto dall'art.24 del D.P.R. 380/2001, si effettua mediante *Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)* corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo ((a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.*

In tale sede, i costi per l'intero iter non possono essere determinati in maniera precisa essendo variabili in funzione delle specifiche richieste dei professionisti coinvolti per le pratiche e degli oneri previsti che devono essere stabiliti dagli uffici competenti.

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle variazioni rilevate e tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo fondiario per notar Antonio de Luise di Napoli del 05.10.2006 rep.25697*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono,

per cui i beni pignorati non si trovano 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).

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento dell'accesso il bene pignorato **risultava occupato da Omissis** **Omissis**, esecutata, dove risiede con i figli dal 13.09.2016, così come risultante dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano di Napoli (cfr. Allegato 07).

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:

- 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;
 - 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;
 - acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
 - acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
 - verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
 - acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), **informandone tempestivamente il G.E.** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. **In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà 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).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

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

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16.07.2024 rep. n.6113, trascritto il **10.09.2024** ai nn.44518/35165, a favore di **CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.** (sede in Parma, cf: 02113530345), contro **S OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), ciascuno per la quota di 1/2, gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, via San Rocco 77A, distinta al N.C.E.U. al **foglio 13 particella 218 sub. 29** (cfr. Allegato 08a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar Adele Malatesta Laurini di Marano di Napoli del 16.03.2016 rep. 39761/12207, **iscritta il 17.03.2016** ai nn. 11539/1510 (ipoteca iscritta per 150.000,00 € capitale 100.000,00 €), a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.** (sede in Parma, cf: 02113530345), contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), ciascuno per la quota di 1/2, gravante la **piena ed intera proprietà**

dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, via San Rocco 77A, distinta al N.C.E.U. al **foglio 13 particella 218 sub. 29** (cfr. Allegato 08b).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, l'immobile è sostanzialmente conforme per dimensioni allo stato legittimo, pur presentando alcune differenze nella composizione interna. In particolare, al di là di quelle attribuibili alla restituzione grafica del progetto, vi sono differenze quali la minore altezza interna e l'arretramento di una parete esterna che, a parere dello scrivente, possono essere considerate quali tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34bis del DPR 380/2001. Diversamente, dovendo considerare anche le modifiche delle finestre che hanno comportato variazione dei prospetti, per la regolarizzazione occorre procedere con l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36-bis e rilascio di P.d.C. in sanatoria o presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, con pagamento di una sanzione *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile o compreso tra 1.032 euro e 10.328 euro* come previsto dal comma 5 dell'articolo. I ripostigli realizzati sul terrazzo, invece, non possono essere regolarizzati e quindi occorre prevederne la rimozione con conseguente ripristino dello stato assentito. Il costo del relativo intervento può computarsi in maniera indicativa in almeno 5.000 €.

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità rilevato e tenendo conto delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico ed edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, quindi, si ritiene più opportuno valutare lo

stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

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.

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale.**

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito 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.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 01.04.1928 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:***

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

Il bene fa parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Parco Francesca" gestito dall'amministratore avv. *Omissis Omissis*. Secondo le

informazioni fornite dall'amministratore, come da attestazione resa del 01.07.2025 (cfr. Allegato 10a), risulta per il bene pignorato che:

- la **quota ordinaria mensile ammonta a 51 €** come da bilancio preventivo del 2025;
- con riferimento agli ultimi due anni, vi sono **spese condominiali scadute non pagate per un ammontare di € 1.024,17**, di cui 211,62 € per spese ordinarie (102 € per quote Maggio e Giugno 2025; € 96,90 per conguaglio 2023; 12,72 € per conguaglio 2024) e 812,55 € per quote straordinarie (€ 64,75 per impianto autoclave; 83,70 € per fondo cassa spese legali; € 636,60 per lavori parti condominiali 2024; 27,50 € per impianto lampade di emergenza).
- non vi sono altre spese straordinarie deliberate e/o in corso di emissione;
- non vi sono procedimenti avversi avviati dal condominio.

L'amministratore ha inoltre fornito copia del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali (cfr. Allegato 10b); all'appartamento corrispondono 83,70 millesimi da tabella A (*proprietà generale del fabbricato*), 84,08 millesimi da tabella A1 (*proprietà generale del parco*); nessun millesimo per la tabella B (ascensore) non essendo il servizio asservito all'immobile; 58,82 millesimi da tabella C (citofonia/antenna centralizzata).

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei

costi di demolizione delle opere abusive;

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

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

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

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

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce come *il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*¹.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*).

L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*),

¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

l'income capitalization approach o metodo di capitalizzazione del reddito (income approach), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa *sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 11a), riferiti al secondo semestre del 2024.

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

L'immobile pignorato ricade nella zona *D5* (*Periferica/SAN ROCCO, CASTEL BELVEDERE, SAN MARCO, ZONA P.I.P.*), nella quale, con riferimento allo stato conservativo *normale*, i valori per le *abitazioni civili* variano in un intervallo compreso tra 1.050 €/mq e 1.600 €/mq (valore medio di **1.325 €/mq**).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SAN%20ROCCO,%20CASTEL%20BELVEDERE,%20SAN%20MARCO,%20ZONA P.I.P.

Codice zona: D5

Microzona: 0

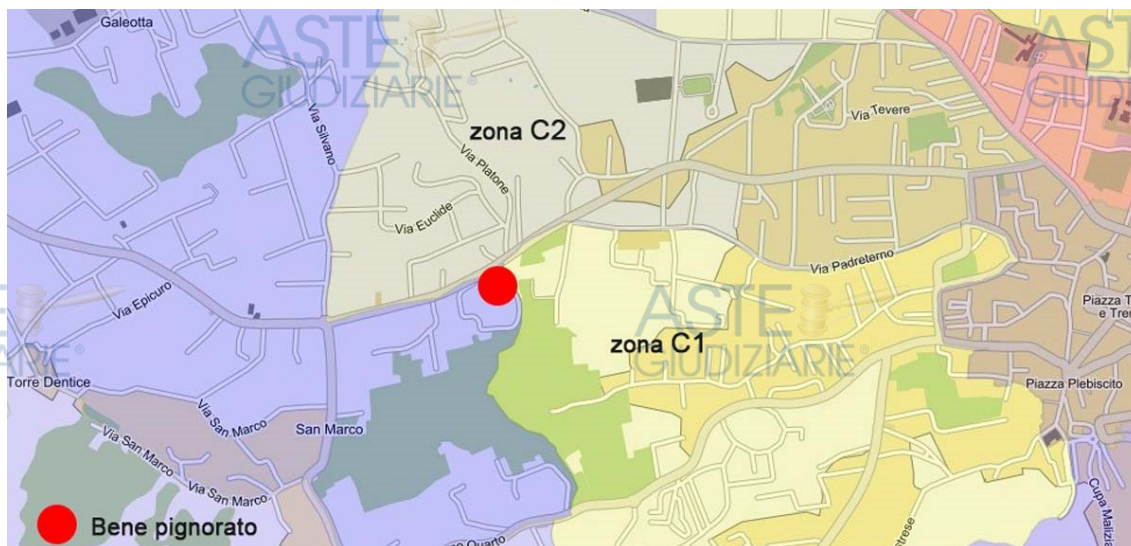
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	1100	L	2,4	3,7	L
Box	Normale	590	910	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L

tab. 11.01: tabella valori OMI

Dalla consultazione del servizio di navigazione territoriale GEOPOI® è possibile notare la particolare ubicazione del bene, posto praticamente in corrispondenza dell'incrocio con le zone adiacenti *C1* (*Semicentrale/SEMICENTRO COLLINA - VIA MARANO-QUARTO, VIA DEL MARE (PARTE BASSA)*) e *C2* (*Semicentrale/SEMICENTRO PIANURA - VIA ADDA, VIA SAN ROCCO*), entrambe incentrate su via San Rocco.



gr. 11.01: inquadramento zone OMI (da GEOPOI®)

In un quadro territoriale più ampio, quindi, può risultare significativa la consultazione dei valori delle suddette zone, riportati nelle seguenti tabelle:

Comune: MARANO DI NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO COLLINA - VIA MARANO-QUARTO, VIA DEL MARE (PARTE BASSA)
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 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

tab. 11.02: tabella valori OMI (zona C1)

Provincia: NAPOLI
Comune: MARANO DI NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO PIANURA - VIA ADDA, VIA SAN ROCCO
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 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	1250	1950	L	4,2	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	2,8	4,3	L
Box	NORMALE	730	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	2000	L	4,3	6,7	L

tab. 11.03: tabella valori OMI (zona C2)

Per le due zone si rilevano valori medi maggiori, rispettivamente di 1.525 €/mq e 1.600 €/m, giustificati dalla maggiore vicinanza al centro cittadino.

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 11b):

- **Mercato-Immobiliare** (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, indica per la tipologia degli *appartamenti*, con riferimento all'intero territorio comunale, un prezzo medio unitario di **1.575 €/mq**; con riferimento alla zona San Rocco, prossima alla zona OMI D5, invece, è indicato un valore unitario medio di **1.735 €/mq**, generalmente compreso tra **1.385 €/mq** e **2.070**

€/mq (rilevamento Aprile 2025). Riguardo all'andamento nel tempo, i prezzi nelle compravendite negli ultimi sei mesi sono in leggero aumento (+3,00 %).

- **Immobiliare.it** (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **1.580 €/mq**, con valori generalmente compresi tra 1.300 e 1.700 €/mq (rilevamento Aprile 2025). Nell'ultimo anno si rileva un aumento dei prezzi di mercato di circa il 2% (prezzo medio ad Aprile 2024: 1.551 €/mq).
- **Idealista** (www.idealista.it), portale specializzato in annunci di vendita, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **1.573 €/mq** (rilevamento Aprile 2025).
- **Borsino Immobiliare** (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 985 €/mq e 1.625 €/mq (valore medio di **1.305 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 1.203 €/mq e 1.989 €/mq (valore medio di **1.596 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona* (rilevamento Aprile 2025).

Ulteriore fonte è costituita dal servizio *Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'OMI* dell'Agenzia delle Entrate, attraverso cui è possibile consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, i cui dati sono desunti dai modelli per l'*Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita* per immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Sebbene permetta unicamente di conoscere i prezzi dichiarati e la categoria catastale degli immobili con la relativa superficie, non fornendo invece dati qualitativi come ad esempio lo stato manutentivo, il servizio costituisce comunque un significativo indicatore di mercato proprio perché fondato sulle reali compravendite avvenute. Concentrando la ricerca in un'area compresa entro un raggio di 500 m dal bene pignorato, per il periodo compreso da Gennaio 2024 a Gennaio 2025 (ultimo mese consultabile), sono state rilevate 13 transazioni, di seguito elencate, di cui 10 per appartamenti di categoria A/2 (cfr. Allegato 11c):

TRANSAZIONI					
DATA	zona	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
gen 2024	C2	appartamento A2 105 mq + cantina C2 33 mq	121	160.000,00 €	1.322 €
mar 2024	C2	appartamento A2 102 mq	102	121.000,00 €	1.186 €
apr 2024	D5	villino A7 138 mq + box C6 39 mq	157	193.000,00 €	1.229 €
mag 2024	C2	appartamento A2 102 mq	102	180.000,00 €	1.765 €
mag 2024	C2	appartamento A2 114 mq	114	170.000,00 €	1.491 €
mag 2024	C1	appartamento A2 110 mq	110	145.000,00 €	1.318 €
giu 2024	C2	appartamento A2 98 mq + box C6 22 mq	109	160.000,00 €	1.468 €
lug 2024	D5	appartamento A2 118 mq	118	50.000,00 €	424 €
lug 2024	C1	Villino A7 220 mq	220	250.000,00 €	1.136 €
lug 2024	C2	appartamento A2 110 mq + box C6 27 mq	123	188.000,00 €	1.528 €
dic 2024	C2	appartamento A2 3,5 vani	80	123.000,00 €	1.538 €
gen 2025	C2	appartamento A2 125 mq + box C6 28 mq	139	135.000,00 €	971 €
gen 2025	C1	Villino A7 200 mq	200	220.000,00 €	1.100 €

tab. 11.04: tabella transazione immobili

Tralasciando le transazioni di Luglio 2024 e Gennaio 2025, tutte le altre appaiono coerenti tra loro per prezzi dichiarati e tipologia degli immobili, quest'ultimi consistenti in appartamenti di 100÷120 mq. In base ai dati dichiarati, i prezzi variano tra 120.000 e 180.000 €, i cui valori unitari corrispondenti sono generalmente compresi tra **1.300 e 1.500 €/mq**, in linea con quindi quelli dei borsini prima indicati.

Infine, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In particolare, le indagini sono state concentrate soprattutto nell'area di ubicazione del bene pignorato, nella zona incentrata lungo via San Rocco. Dall'analisi del contesto se ne può constatare la vocazione prettamente residenziale, seppur servito da negozi lungo la strada principale, caratterizzato dalla presenza di piccoli condomini o singoli fabbricati di massimo quattro piani, realizzati a partire dalla fine degli anni Settanta. Si riporta la seguente tabella contenente una selezione degli annunci di vendita consultati (cfr.

Allegato 11d):

ANNUNCI							
agenzia	tipologia	ubicazione	piano	s.m.	S.C. (mq)	Prezzo richiesto	v.u. (€/mq)
Real Estate P.	appartamento	via Platone	1 di 4	B	95	115.000,00 €	1.211 €
Tecnocasa	appartamento con box	via San Rocco	1 di 3	B	83	119.000,00 €	1.434 €
Remax	appartamento	via San Rocco	4 di 5	B	93	128.000,00 €	1.376 €
Gabetti	appartamento	via San Rocco	6 di 6	N	102	145.000,00 €	1.422 €
Tecnocasa	appartamento con box	via Fava	4 di 4	B	93	158.000,00 €	1.699 €
Tecnorete	appartamento con p.a.	via Gioberti	1 di 3	B	114	165.000,00 €	1.447 €
Mediarcasa	appartamento con p.a.	via San Marco	2 di 4	N	96	165.000,00 €	1.719 €
Tecnocasa	appartamento con p.a.	via San Marco	3 di 5	B	110	169.000,00 €	1.536 €
Tecnocasa	appartamento con p.a.	via Padreterno	3 di 4	B	144	199.000,00 €	1.382 €
Remax	appartamento con p.a.	via Bruno	1 di 4	B	110	199.000,00 €	1.809 €
Varriale immob.	appartamento con box auto	via Padreterno	3 di 3	O	132	230.000,00 €	1.742 €
Gruppo Clysì	appartamento con box auto	via Padreterno	3 di 5	B	130	239.000,00 €	1.838 €
Gabetti	appartamento con box auto	via Socrate	2 di 3	O	153	239.000,00 €	1.562 €
legenda STATO MANUTENTIVO (s.m.) : P (pessimo) - N (normale) - B (buono) - O (ottimo) - N (nuovo)							

tab. 11.05: tabella annunci di vendita

In base agli annunci reperiti e ai prezzi richiesti, con riferimento a soluzioni di superficie utile compresa tra 80 e 100 mq utili, in buone condizioni, in genere dotate di box e/o posto auto, i valori unitari corrispondenti risultano tendenzialmente compresi tra **1.300 e 1.800 €/mq**, variando in funzione di parametri quali ubicazione, superficie e dotazione di accessori. A riguardo, occorre tener conto che i prezzi richiesti sono tendenzialmente maggiorati rispetto al reale valore dell'immobile posto in vendita per compensare il margine di trattativa e far fronte alle aspettative di guadagno dei venditori.

Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, i dati reperiti appaiono abbastanza coerenti tra loro. I prezzi di compravendita e quelli richiesti, infatti, danno riscontro dei valori unitari forniti dai borsini. Per quanto detto, quindi, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può considerare congruo per la stima il valore medio unitario dell'O.M.I. di **1.325 €/mq**, riferito alla tipologia delle *abitazioni civili* in stato manutentivo *normale*, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali. In base al mercato immobiliare e al tessuto edilizio della zona, gli elementi da tenere in considerazione, in quanto ritenuti maggiormente incidenti sul valore, sono

l'ubicazione, lo stato manutentivo, il livello di piano, caratteristiche compositive e dotazione di accessori.

STIMA DEL BENE

La valutazione del bene pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **1.325 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (*ubicazione*): rispetto alla zona OMI, il bene è in posizione favorevole, posto a maggiore prossimità delle aree cittadini più centrali;

K₂ = 1,00 (*stato manutentivo*): l'appartamento si presenta in buone condizioni e con finiture ordinarie, anche se sono evidenti problemi di condensa su alcuni soffitti;

K₃ = 0,90 (*caratteristiche compositive*): il bene risulta sottoposto al livello della strada; gli ambienti interni appaiono poco luminosi;

K₄ = 0,95 (*dotazione di accessori*): il bene non è dotato di box auto

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,00 * 0,90 * 0,95 = 0,897 = \mathbf{0,90}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a $1.325 \text{ €/mq} \times 0,90 = 1.192,50 \text{ €/mq} = \mathbf{1.190 \text{ €/mq}}$.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (1.190 \text{ €/mq} \times 141 \text{ mq}) = 167.790,00 \text{ €} = \mathbf{168.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 168.000,00** (centosessantottomila).

DETRAZIONI Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle problematiche rilevate. Considerata l'entità delle difformità urbanistiche e catastali,

nonché la situazione debitoria con il condominio, quindi, si ritiene congruo applicare in luogo dei costi non determinabili in maniera puntuale, una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 168.000,00 \text{ €} * 0,90 = 151.200,00 \text{ €} = \mathbf{151.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 151.000,00** (centocinquantunomila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione di circa il 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m * 0,90 = 151.000,00 \text{ €} * 0,90 = 135.900 \text{ €} = \mathbf{136.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **136.000,00 €** (centotrentaseimila).

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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. 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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Dai certificati storici di residenza (cfr. Allegato 07) rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano di Napoli, risulta che **Omissis Omissis** è residente in via San Rocco n.263/bis (ex n.77A), presso l'immobile pignorato, dal 13.09.2016, mentre **Omissis Omissis** è residente in via Omissis n.Omissis dal 02.12.2020, entrambi quindi già all'epoca del pignoramento.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli risulta che gli esecutati sono **coniugati tra loro dal 20.10.2005 in regime di comunione dei beni** (cfr. Allegato 12). Come da annotazione a margine risulta che con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord del 03.07.2023 n.2780/2023 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

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:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione al piano terra (rialzato) del fabbricato sito nel Comune di Marano di Napoli, alla via San Rocco n.263/bis (già 77/A); è composto, per la zona giorno, da **ingresso, zona living (soggiorno + cucina a vista), bagno e lavanderia**, e per la zona notte, da **disimpegno, due camere da letto, bagno e ripostiglio**, oltre a **due terrazzi**; è distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 13 p.lla 218 sub 29**, categoria A/2, consistenza 4,5 vani. Confina a nord con corpo scala (sub 10) e unità sub 28, a sud e a ovest con terrapieno (proiezione via San Rocco), a est con unità sub 14.

Lo stato di fatto dell'appartamento presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica della

planimetria catastale, si rileva: *diversa posizione della portafinestra della cucina e della finestra del bagno; realizzazione del ripostiglio e apertura del vano porta nel corridoio; arretramento della parete esterna della camera da letto; realizzazione della muratura tra il pilastro e la parete nel soggiorno.*

Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli: **PERMESSO DI COSTRUIRE** in sanatoria nn. 765 e 766 del 08.06.2009; **PERMESSO DI COSTRUIRE** in sanatoria n. 873 del 08.06.2009; **D.I.A. prot. n.13374 del 02.07.2009** (pratica n.406) e successiva **D.I.A in variante prot. n. 24319 del 23.12.2011** (pratica n.802); **D.I.A prot. n. 6557 del 16.04.2012** (pratica n.874) e successiva **D.I.A in variante prot. n. 8064 del 13.05.2014** (pratica n.1357). Rispetto ai titoli, l'appartamento presenta alcune differenze riguardanti la diversa posizione delle portefinestre di cucina e soggiorno, la realizzazione sul terrazzo del ripostiglio comunicante con l'interno, l'arretramento di un tratto della parete esterna di una camera da letto.

Manca il certificato di agibilità. Il bene è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** codice 07/2016 emesso il 01.02.2016 allegato all'atto di proprietà.

PREZZO BASE: _____ **136.000,00 €**

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.49 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica e planimetria catastale del bene pignorato;**
- **all.03 - Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorge il bene pignorato, mappa catastale all'impianto;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Salvatore Sica di Marano di Napoli del 20.06.1981 rep.75207, trascritto il 04.07.1981 ai nn. 17123/14832 + n.t.
 - b) DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'ufficio del Registro di Napoli il 05.01.2006 n.21 vol.32, trascritta il 21.04.2006 ai nn. 28410/14876 + n.t.; n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (trascrizioni del: 09.03.2011 nn.9625/6813, 09.01.2015 nn.537/414, 01.06.2016 nn.23427/18012, 13.06.2019 nn.28832/22643)
 - c) n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Giancarlo Laurini di Marano di Napoli del 05.06.2012 rep. n.84751/20453, trascritto il 19.06.2012 ai nn. 25377/19370
 - d) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Adele Malatesta Laurini di Marano di Napoli del 16.03.2016 rep. n.39760/12206, trascritto il 17.03.2016 ai nn. 11538/8949 + n.t.
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richiesta prot. n.10797 del 20.03.2025
 - b) PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria nn. 765 e 766 del 08.06.2009, estratto della documentazione
 - c) PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria n. 873 del 08.06.2009, estratto della documentazione
 - d) D.I.A. prot. n.13374 del 02.07.2009, pratica n.406, e successiva D.I.A in variante prot. n. 24319 del 23.12.2011, pratica n.802, estratto della documentazione
 - e) D.I.A prot. n. 6557 del 16.04.2012, pratica n.874, e successiva D.I.A in variante prot. n. 8064 del 13.05.2014, pratica n.1357, estratto della documentazione
 - f) Estratto del Piano Regolatore Generale (N.T.A.+ tavola)
 - g) Attestazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli del 20.03.2025 prot. n.6554-A
- **all.07 - Certificato di residenza storico degli esecutari;**
- **all.08 - Note delle formalità;**
 - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16.07.2024 rep. n.6113, trascritto il 10.09.2024 ai nn.44518/35165
 - b) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 17.03.2016 ai nn. 11539/1510
- **all.09 - Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.10 - Documentazione sul condominio:**
 - a) Attestazione dell'amministratore del 01.07.2025
 - b) Regolamento condominiale e tabelle millesimali
- **all.11 - Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
 - b) Fonti web: Mercato Immobiliare, Immobiliare.it; Idealista.it; BorsinoImmobiliare.it
 - c) Dati estratti dal servizio OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
 - d) Selezione annunci immobiliari di vendita
- **all.12 - Certificato di matrimonio per estratto degli esecutari;**
- **all.13 - Elaborati grafici;**
- **all.14 - Documentazione fotografica**

02.07.2025

L'esperto stimatore
Arch. Omissis Omissis