



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA PAOLA CASERTA



PROCEDIMENTO N. 406/18



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.



CONTRO
OMISSIS



RELAZIONE DI STIMA



Aversa li 07/02/2022



L'ESPERTO
arch. Debora De Gennaro



Vi è firma digitale

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGND84D62B963Z - P.IVA 04026790610
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Paola Caserta Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa.

In data 16/12/2020 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Debora De Gennaro con studio tecnico in S. Maria C. V., via Fardella n. 55 - Condominio Le Palme 2, quale Esperto Stimatore nella procedura n. 406/18 R.G.E. incardinata da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro OMISSIS, nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo.

La S.V. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 12/10/2021, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 12/09/2021.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. Antonello Palma.

In data 04/06/2021 la S.V. sospendeva le attività della scrivente, stante la pendenza di altra procedura esecutiva sui medesimi beni oggetto dell'odierno pignoramento, assegnando al creditore procedente termine di giorni 90 dalla comunicazione del provvedimento per documentare l'estinzione della predetta procedura esecutiva originata dal precedente pignoramento. Non avendo ottemperato il creditore all'adempimento richiesto, la scrivente inoltrava istanza per valutare se vi fossero i presupposti per la ripresa delle attività peritali, ottenendo contestualmente una proroga per il deposito dell'elaborato peritale.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 18/06/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 20/07/2018, Registro Generale n. 33.852 e Registro particolare n. 26.091 (All. 4 - Nota 1). Il pignoramento risulta trascritto a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma (RM) - C.F. 09339391006, contro OMISSIS.

La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari come di seguito descritti nel verbale di pignoramento:

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 - 81055 Santa Maria C. V. (CE) - pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Marano di Napoli (NA) via Antonio De Curtis, 18, e precisamente:

- **Abitazione di tipo civile** censito al NCEU del Comune di Marano di Napoli al **foglio 7, particella 380 sub. 163 (già 43)**, ctg. A/2, vani 4,5;
- **Box auto in piano interrato** censito al NCEU del Comune di Marano di Napoli al **foglio 7, particella 380 sub. 123**, ctg. C/6, mq. 25.

Previo accordo con il Custode nominato si è fissato per il giorno 1 maggio 2021 alle ore 11:30 il primo accesso ai luoghi. Alla data e all'ora stabilita era presente OMISSIS, che consentiva l'accesso agli immobili pignorati. In tale circostanza la scrivente eseguiva un rilievo piano altimetrico degli immobili ed un rilievo fotografico. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 12:30.

Nell'allegato n. 1 si riporta il verbale di sopralluogo, mentre negli allegati n. 2 e n. 3 sono riportate rispettivamente la restituzione grafica ed il rilievo fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento.

Controllo documentazione. Come richiesto dal G.E., il controllo documentale della procedura in oggetto, già agli atti del fascicolo, è stato depositato in cancelleria in data 17/01/2021 nei termini previsti dal mandato.

In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., con riferimento agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento; in particolare l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di conferimento del 28/03/1980 relativamente al terreno su cui insistono gli immobili pignorati.

In riferimento alla tempestività del deposito della certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore procedente, si rileva che essa risulta depositata nel rispetto dei termini di legge.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dalla S.V.Ill.ma secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici e le foto.

a) QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di 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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di **"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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

arch. Debora De Gennaro

via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGND84D62B963Z - P.IVA 04026790610

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

Il pignoramento oggetto della presente procedura è costituito dalla piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via Antonio De Curtis n. 18, facenti parte del complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato "Parco Floremi", e precisamente:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo, interno 7, scala D, Edificio B, riportato al NCEU di detto Comune al **foglio 7, p.la 380 sub. 163**, ctg. A/2, cl. 6, vani 4,5, Rc. € 383,47;
- Box auto ubicato al piano seminterrato, interno 67, riportato al NCEU di detto Comune al **foglio 7, p.la 380 sub. 123**, ctg. C/6, cl. 3, mq. 25, Rc. € 85,22.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili pignorati è stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale (Allegato 2 – Sovrapposizione). Dal confronto si riscontra una sostanziale corrispondenza della sagoma degli immobili presenti e della viabilità, pertanto si ha la certezza dell'individuazione dei beni.

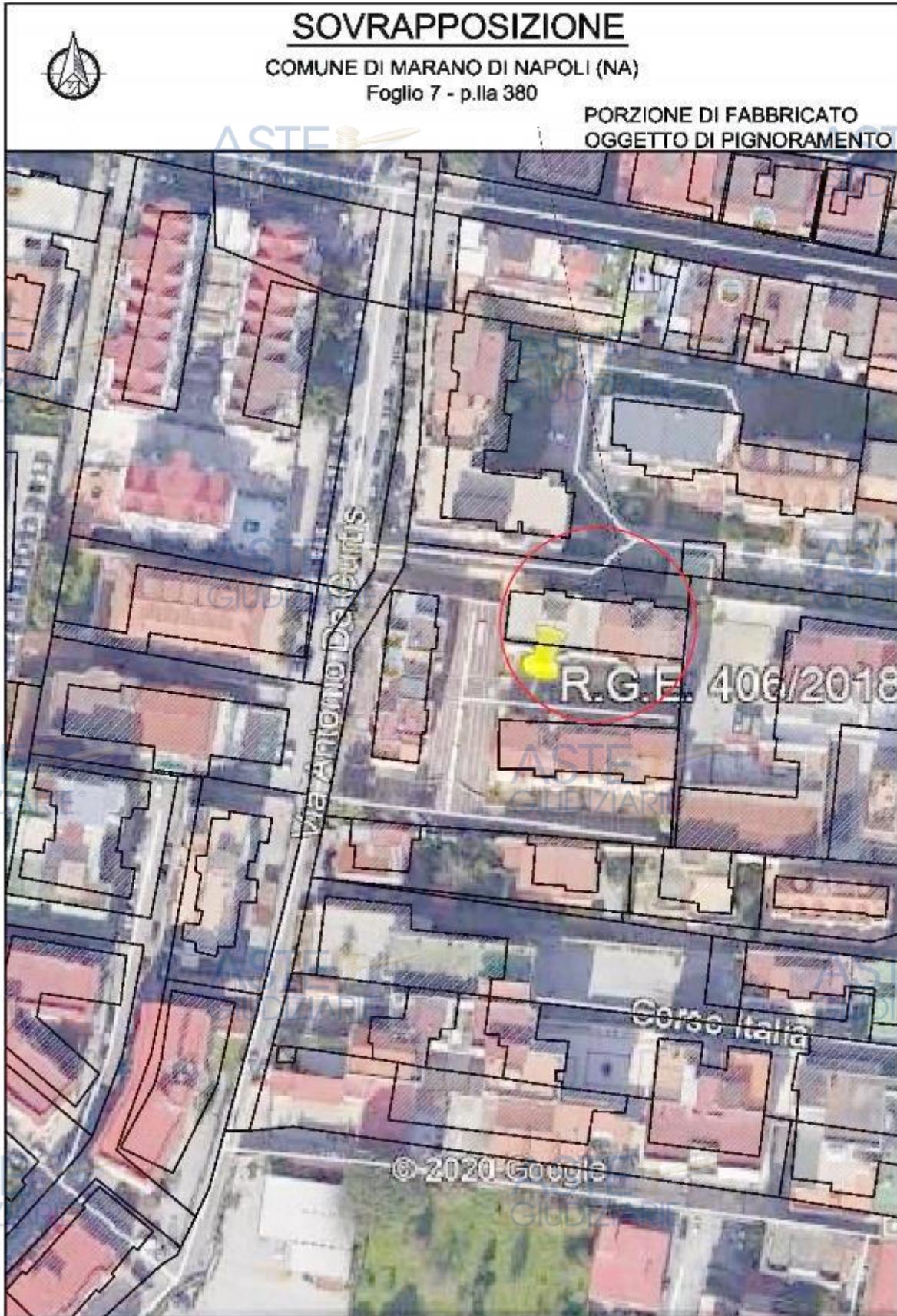
arch. Debora De Gennaro

via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGND84D62B963Z - P.IVA 04026790610

5
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA)
Foglio 7 - p.la 380

PORZIONE DI FABBRICATO
OGGETTO DI PIGNORAMENTO

R.G.E. 406/2018

© 2020 Google

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGND84D62B963Z - P.IVA 04026790610

6
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DIRITTI PIGNORATI:

Contenuti nell'atto di pignoramento:

- Piena ed intera proprietà OMISSIS, degli immobili censiti in NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 7, p.la 380, sub. 163 e sub. 123.

Contenuti nella nota di trascrizione di pignoramento:

- Piena ed intera proprietà OMISSIS, degli immobili censiti in NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 7, p.la 380, sub. 163 e sub. 123.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento notificato dal creditore procedente corrispondono complessivamente a quelli posseduti dalla debitrice esecutata, come acquisite con atto di compravendita del 19/07/2006.

BENI PIGNORATI – DATI CATASTALI:

Contenuti nell'atto di pignoramento:

- Piena ed intera proprietà OMISSIS, degli immobili censiti in NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 7, p.la 380, sub. 163 e sub. 123.

Contenuti nella nota di trascrizione di pignoramento:

- Piena ed intera proprietà OMISSIS, degli immobili censiti in NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 7, p.la 380, sub. 163 e sub. 123.

Attuali:

- Piena ed intera proprietà OMISSIS, degli immobili censiti in NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 7, p.la 380, sub. 163 e sub. 123.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto.

Ai fini della vendita, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere alla formazione di un LOTTO UNICO, costituito dall'intera quota del diritto di proprietà sui seguenti immobili oggetto della presente Procedura, non ritenendo conveniente la loro divisione.

LOTTO UNICO:

Appartamento e box auto siti nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via Antonio De Curtis n. 18, facenti parte del complesso immobiliare "Parco Floremi"; l'appartamento è posto al piano terzo, interno 7, scala D, edificio B, composto da

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGND84D62B963Z - P.IVA 04026790610
7
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quattro vani ed accessori, per una superficie netta interna pari a mq 75,35 ed un'altezza netta di ml 2,80, riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 7, p.lla 380, sub. 163, piano 3, ctg. A/2, cl. 6, vani 4,5, R.c. € 383,47; il box auto è posto al piano seminterrato, interno 67, composto da due vani, per una superficie netta interna pari a mq 24,80 ed un'altezza netta di 2,70, riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 7, p.lla 380, sub. 123, piano S1, ctg. C/6, cl. 3, mq. 25, R.c. € 85,22.

CONFINI:

L'appartamento confina a nord e a sud con sottostante area pertinenziale comune, a ovest con unità immobiliare sub. 44 e cassa scale, a est con immobile censito come particella 330 del foglio 7.

Il box auto confina a nord con corsia di manovra comune sub. 65, a ovest con box auto sub. 122, a sud con box auto sub. 107, a est con box auto sub. 124.

b) QUESITO n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 - 81055 Santa Maria C. V. (CE) - pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGND84D62B963Z - P.IVA 04026790610
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Ai fini della vendita, come sopra anticipato, a causa della tipologia e della conformazione degli immobili, si procede alla formazione di un LOTTO UNICO, costituito dall'intera quota del diritto di piena ed intera proprietà degli immobili oggetto della presente procedura siti nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via Antonio De Curtis n. 18, facente parte del complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato "Parco Floremi", e più precisamente:

- appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terzo della scala D del fabbricato B, numero interno 7, composto da ingresso/soggiorno di mq. 20,50, disimpegno di mq. 3,90, due bagni di mq. 6,10 e mq. 3,55, tre camere da letto rispettivamente di mq. 16,20, mq. 13,70 e mq. 11,40. Il tutto per una superficie netta interna complessiva pari a mq. 75,35 ed un'altezza netta di ml. 2,80; completano l'appartamento due balconi di mq. 2,15 e mq. 10,30. Si precisa che l'immobile è attualmente privo di vano cucina, in quanto presenta collegamento interno a mezzo di rampa di scale con l'unità immobiliare soprastante, dotata di detto vano ma non oggetto di pignoramento;
- box auto ubicato al piano seminterrato, numero interno 67, suddiviso internamente in due vani di mq. 16,50 e mq. 8,30. Il tutto per una superficie netta interna complessiva pari a mq. 24,80 ed un'altezza netta di ml. 2,70.

L'appartamento è riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 7, p.lla 380, sub. 163, piano 3, ctg. A/2, cl. 6, vani 4,5, R.c. € 383,47.

Il box auto è riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 7, p.lla 380, sub. 123, piano S1, ctg. C/6, cl. 3, mq. 25, R.c. € 85,22.

Descrizione degli immobili.

Gli immobili facenti parte del presente lotto fanno parte del complesso immobiliare denominato "Parco Floremi", ubicato nel Comune di Marano di

Napoli (NA), con cancello di ingresso posto su Via Antonio De Curtis e contraddistinto con il numero 18.

L'appartamento pignorato è ubicato al piano terzo del fabbricato B, scala D, con accesso dal pianerottolo di piano raggiungibile dall'androne posto al piano terra per mezzo di rampa di scale e ascensore.

La porta di ingresso si apre direttamente nel vano soggiorno dal quale, per mezzo di una rampa di scale a vista, si accede all'unità immobiliare soprastante non oggetto di pignoramento. Dal vano soggiorno una porta ubicata sulla sinistra conduce al disimpegno della zona notte, da cui hanno accesso tre camere da letto e un bagno. Un secondo bagno di dimensioni più piccole è posto all'interno di una delle camere da letto. Il collegamento interno con l'unità immobiliare soprastante ha determinato l'eliminazione dell'originario vano cucina dell'appartamento, oggi utilizzato come camera da letto, che andrà necessariamente ripristinato a seguito della vendita.

Vi sono inoltre due balconi, entrambi prospicienti l'area pertinenziale del complesso immobiliare, dei quali quello posto sul lato sud, di maggiori dimensioni, è accessibile dal soggiorno, quello sul lato nord da una delle camere da letto.

L'appartamento presenta affacci sui lati nord, sud ed est, con prevalenza a nord e sud.

L'esposizione è nel complesso buona, in quanto vi sono affacci su tre lati con finestre e porte finestra di dimensioni adeguate alle superfici degli ambienti interni e tutti i vani, ad eccezione del disimpegno, sono dotati di illuminazione e areazione naturale.

Il box auto è ubicato al piano seminterrato, con accesso diretto dalla corsia di manovra comune. L'immobile presenta forma rettangolare in pianta con porta di ingresso costituita da una saracinesca di dimensioni adeguate al passaggio di autoveicoli. Tuttavia, il box è attualmente suddiviso in due vani, di cui quello antistante idoneo per la sosta di una vettura, mentre quello retrostante, comunicante con il primo per mezzo di una porta interna è utilizzato quale ripostiglio. Si precisa che l'eventuale abbattimento del tramezzo che separa attualmente il box auto in due parti distinte (peraltro realizzato in assenza di

titolo abilitativo edilizio) consentirebbe anche la sosta di due vetture di piccole dimensioni parcheggiate una di seguito all'altra.

La superficie dei vani e il calcolo della superficie commerciale degli immobili descritti sono riportati nella seguente tabella.

DESCRIZIONE	SUP. NETTA (MQ)
APPARTAMENTO PIANO TERZO	
Soggiorno / ingresso	20,50
Disimpegno	3,90
Bagno	6,10
Camera da letto 1	16,20
Camera da letto 2	13,70
Camera da letto 3	11,40
W.C.	3,55
SUP.RESIDENZIALI TOTALE	75,35
Balcone 1	10,30
Balcone 2	2,15
TOT. PARZIALE 1 - SUP. NON RES.	12,45
BOX AUTO	
Box auto	16,50
Ripostiglio	8,30
TOT. PARZIALE 2 - SUP. NON RES.	24,80

100% Sup. commerciale residenziale	75,35
100 % delle superfici pareti divisorie interne	2,74
100% Sup. delle pareti perimetrali non comuni e 50% delle pareti perimetrali comuni (nei limiti del 10% delle due voci precedenti)	7,80
25% Sup. balconi (12,45 x 0,25)	3,11
50% Sup. box auto (24,80 x 0,50)	12,40
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	101,40

FOTO DEGLI INTERNI - SOGGIORNO CON SCALA A VISTA



FOTO DEGLI INTERNI - ALTRA VISTA DEL SOGGIORNO



arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 - 81055 Santa Maria C. V. (CE) - pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610

12
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO DEGLI INTERNI – UNA CAMERA DA LETTO



FOTO DEGLI INTERNI – ALTRA CAMERA DA LETTO



FOTO DEGLI INTERNI - TERZA CAMERA DA LETTO



FOTO DEGLI INTERNI - BAGNO VISTO DALLA CAMERA DA LETTO

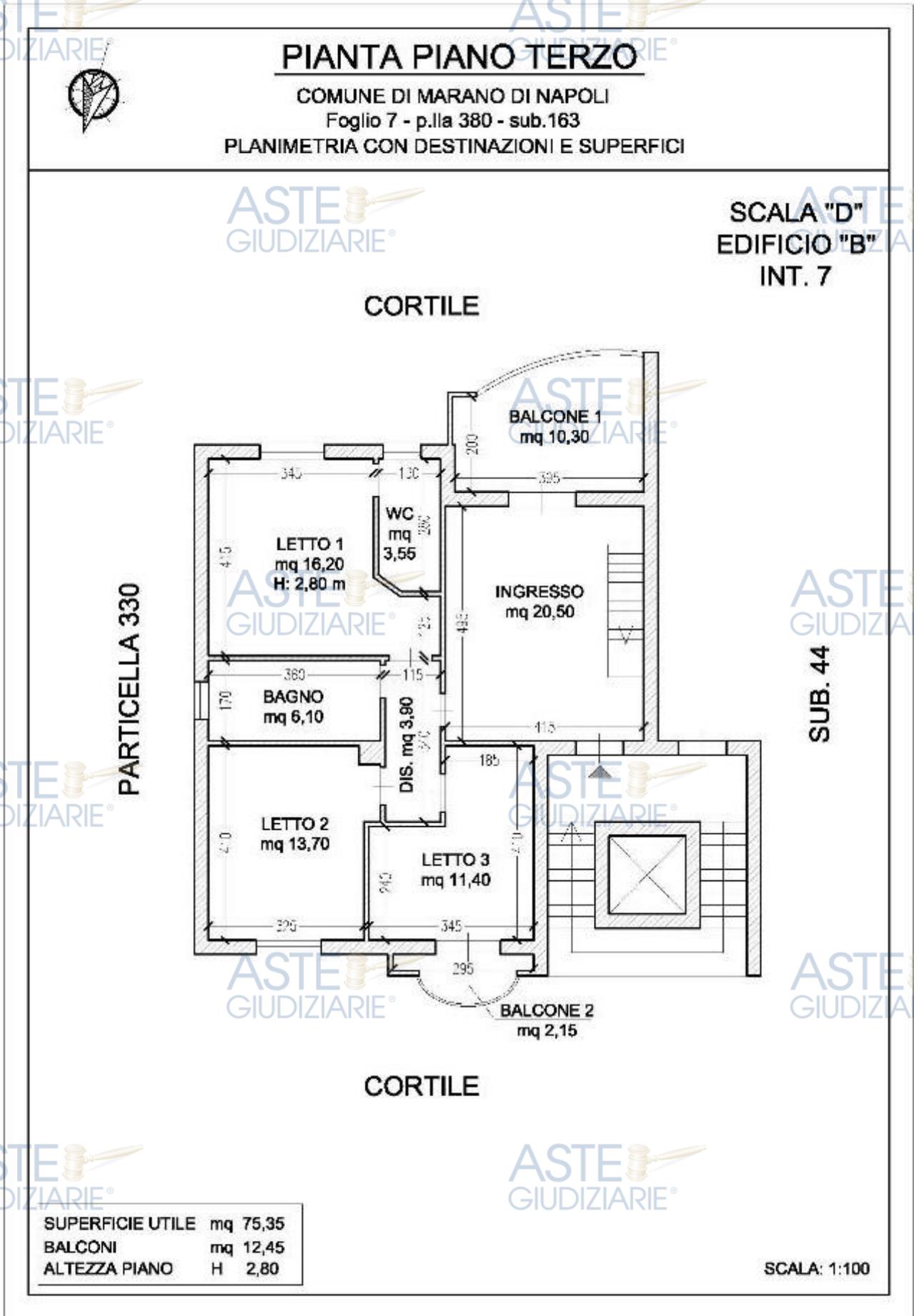


arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 - 81055 Santa Maria C. V. (CE) - pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGND84D62B963Z - P.IVA 04026790610

14
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGND84D62B963Z - P.IVA 04026790610
15
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO DEGLI INTERNI - BOX AUTO



FOTO DEGLI INTERNI - RIPOSTIGLIO INTERNO AL BOX AUTO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO INTERRATO

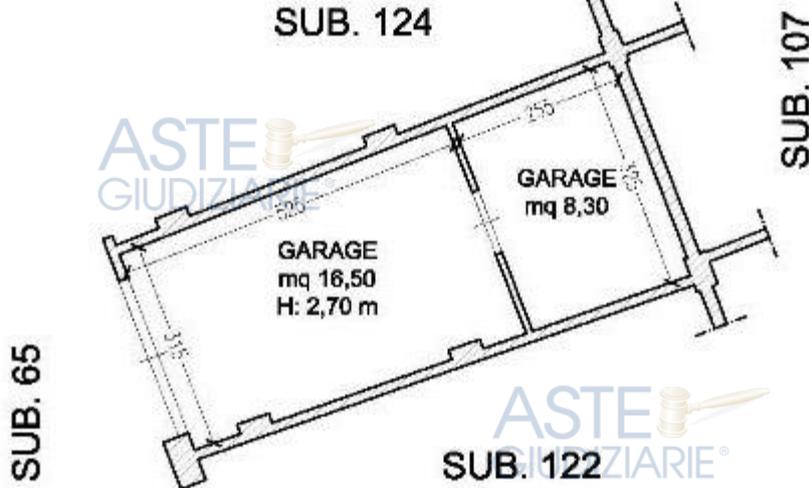
COMUNE DI MARANO DI NAPOLI
Foglio 7 - p.lla 380 - sub.123
PLANIMETRIA CON DESTINAZIONI E SUPERFICI



ASTE GIUDIZIARIE®

INT. 67

ASTE GIUDIZIARIE®



SUPERFICIE UTILE	mq 24,80
ALTEZZA PIANO	H 2,70

SCALA: 1:100

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Stato di Manutenzione ed opere di finitura

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato tra gli anni 2002-2005 con struttura portante in cemento armato e solai laterocementizi.

Le condizioni manutentive globali dell'intero fabbricato e dei beni pignorati si possono definire buone, tenuto conto dell'epoca di costruzione.

L'appartamento pignorato ha pavimentazione in parquet in tutti i vani, ad eccezione dei servizi igienici, mentre le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite da carta da parato.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di buona manifattura con finitura bianca laccata; gli infissi esterni sono in legno/alluminio con vetro camera, protetti esternamente da persiane in alluminio del tipo a battente. La porta di ingresso è di tipo blindato con serratura di sicurezza.

I bagni hanno rivestimento di pareti e pavimento realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di vari colori, entrambi dotati di lavabo a incasso, vaso, bidet e piatto doccia.

Le facciate esterne del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra.

Gli impianti tecnologici

Gli impianti interni dell'appartamento sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda, impianto di scarico acque reflue, impianto termico.

L'impianto elettrico risulta essere sotto traccia e, da quanto si è potuto appurare, è conforme alle norme vigenti in materia e non necessita di interventi di manutenzione.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale. L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla pubblica rete fognaria.

L'impianto termico è costituito da elementi radianti in alluminio con attacco a parete ed è alimentato da caldaia murale a gas installata all'esterno.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia utilizzata dall'impianto termico.

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. Gli immobili pignorati sono ubicati in zona centrale del comune di Marano di Napoli (NA), caratterizzata da una edificazione costituita principalmente da fabbricati plurifamiliari e complessi immobiliari per civili abitazioni costruiti a partire dagli anni '90 del XX secolo.

La zona è provvista di un gran numero di attività commerciali ed è dotata di tutti i principali servizi, quali uffici pubblici, uffici postale, banche, scuole, ecc.

Il comune di Marano di Napoli (NA), situato a Nord-Ovest del capoluogo di Regione, dista circa 15 km dallo stesso, ed è ben collegato ai principali centri urbani della provincia di Napoli mediante la S.P. 1 e il tracciato di Corso Europa che conduce a Napoli in località Miano.

Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE, per l'assunzione del quale si prevede una spesa di circa € 200,00.



FOTO DEGLI ESTERNI - INGRESSO DEL PARCO FLOREMI



FOTO DEGLI ESTERNI - RAMPA PER L'ACCESSO AL SEMINTERRATO



arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 - 81055 Santa Maria C. V. (CE) - pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610

20
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



c) QUESITO 3 - 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 accorpate 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.

Gli intestatari catastali corrispondono agli effettivi ed attuali proprietari dei cespiti pignorati, come di seguito riportato.

L'appartamento pignorato è intestato OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni.

Il box auto pignorato è intestato OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni.

arch. Debora De Gennaro

via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



I beni oggetto di pignoramento sono identificati nel NCEU con i seguenti estremi:



Comune	Fg.	P.lla	Sub.	Ctg.	Cl.	Consistenza	Rendita
Marano di Napoli (NA)	7	380	163	A/2	6	4,5 vani	€ 383,47
Indirizzo:	via Antonio De Curtis n. 18 – Piano 3, interno 7, scala D Edificio B						
Marano di Napoli (NA)	7	380	123	C/6	3	Mq. 25	€ 85,22
Indirizzo:	via Antonio De Curtis n. CM – Piano S1, interno 67						



arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610

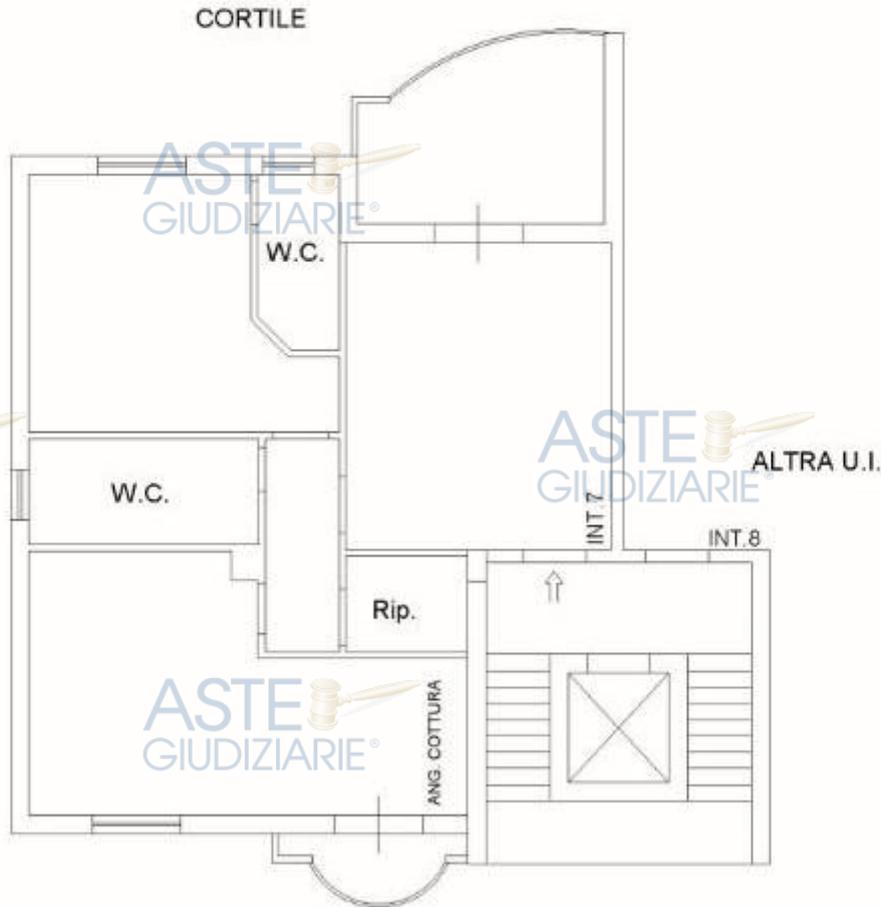
22
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



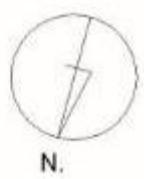
PLANIMETRIA CATASTALE FG. 7 P.LLA 380 SUB 163

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0416946 del 29/04/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Marano Di Napoli Via Antonio De Curtis civ. 18	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 380 Subalterno: 163	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 5162
Scheda n. 1 Scala 1:100		

PIANO TERZO INT. 7
SC."D" - ED."B"
H=mt. 3,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2020 - Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) - Foglio 7 - Particella: 380 - Subalterno: 163 - VIA ANTONIO DE CURTIS n. 18 piano: 3 interno: 7 scala: D edificio: B;



Ultima planimetria in atti
Data: 18/12/2020 - n. T91374 - Richiedente: DGNDDBR84D62B963Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



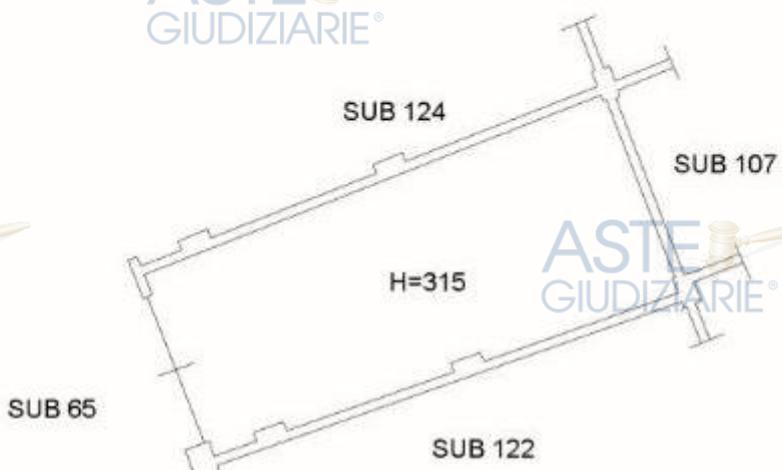


PLANIMETRIA CATASTALE FG. 7 P.LLA 380 SUB 123



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0479998 del 14/07/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Marano Di Napoli Via Antonio De Curtis civ. CM	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 380 Subalterno: 123	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 5900
Scheda n. 1 Scala 1:100		

PIANO SOTTOSTRADA INT. 67



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2020 - Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) - Foglio: 7 - Particella: 380 - Subalterno: 123 -
 VIA ANTONIO DE CURTIS n. CM piano: S1 interno: 67.

Ultima planimetria in atti
 Data: 18/12/2020 - n. T91373 - Richiedente: DGNDBR84D62B963Z
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



STORIA CATASTALE FG. 7 P.LLA 380 SUB. 163:

Intestatari Catastali Attuali:

il cespite in oggetto è in ditta dal 29/04/2011 ad oggi a:

- OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni.

Si riportano di seguito tutte le variazioni catastali intervenute sui beni pignorati nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento.

Variazioni catastali Fg. 7 p.lla 380 sub. 163 derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 23/04/2012 prot. n. NA0243579 in atti dal 23/04/2012 (n. 30145.1/2012) per variazione di classamento.
- Variazione del 29/04/2011 prot. n. NA0416946 in atti dal 29/04/2011 (n. 46371.1/2011) per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni;
- Deriva dalla particella 380 sub. 43.

Variazioni catastali Fg. 7 p.lla 380 sub. 43 derivanti da:

- Variazione del 23/06/2006 prot. n. NA0372377 in atti dal 23/06/2006 (n. 33446.1/2006) per variazione di classamento;
- Variazione del 14/07/2005 prot. n. NA0480477 in atti dal 14/07/2005 (n. 93867.1/2005) ultimazione di fabbricato urbano;
- Costituzione del 25/05/2005 prot. n. NA0370558 in atti dal 25/05/2005 (n. 3852.1/2005).

Intestatari Catastali:

- il cespite in oggetto era in ditta dal 19/07/2006 al 29/04/2011 OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni.
- In ditta OMISSIS, proprietà per 1000/1000, dal 25/05/2005 al 19/07/2006.

STORIA CATASTALE FG. 7 P.LLA 380 SUB. 123:

Intestatari Catastali Attuali:

il cespite in oggetto è in ditta dal 19/07/2006 ad oggi a:

- OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni.

Si riportano di seguito tutte le variazioni catastali intervenute sui beni pignorati nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento.

Variazioni catastali Fg. 7 p.lla 380 sub. 123 derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/10/2005 prot. n. NA0610367 in atti dal 06/10/2005 (n. 101964.1/2005) per variazione di classamento;
- Variazione del 14/07/2005 prot. n. NA0479998 in atti dal 14/07/2005 (n. 93847.1/2005) ultimazione di fabbricato urbano;
- Costituzione del 25/05/2005 prot. n. NA0370558 in atti dal 25/05/2005 (n. 3852.1/2005).

Intestatari Catastali:

- il cespite in oggetto era in ditta dal 19/07/2006 al 29/04/2011 OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni.
- In ditta OMISSIS, proprietà per 1000/1000, dal 25/05/2005 al 19/07/2006.

STORIA CATASTALE TERRENO FG. 7 P.LLA 380

Intestatari Catastali Attuali:

il cespite in oggetto è attualmente privo di intestazione, trattandosi di ente urbano.

Si riportano di seguito tutte le variazioni catastali intervenute sul suolo su cui insistono i beni pignorati nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento.

Variazioni catastali Fg. 7 p.lla 380 derivanti da:

- Variazione del 09/09/2013 prot. n. NA0406498, in atti dal 09/09/2013 (n. 44627.1/2013) per bonifica identificativo catastale;
- Variazione del 03/11/2004 prot. n. NA0688160 (n. 138655.1/2004) variazione identificativi per allineamento mappe;
- Tipo mappale del 27/07/2004, prot. n. NA0402265 in atti dal 27/07/2004 (n. 402265.1/2004);
- Deriva dalla particella 330.

Variazioni catastali Fg. 7 p.lla 330 derivanti da:

- Tabella di Variazione del 27/07/2004 prot. n. NA0402265 in atti dal 27/07/2004 (n. 402265.1/2004);
- Tipo mappale del 28/05/1992 prot. n. 583114 in atti dal 21/07/2003 (n. 1561.1/1992);
- Deriva dalla soppressione delle particelle 18 e 40.

Intestatari Catastali:

L'immobile è privo di intestazione con indicazione: intestazione da verificare.

Variazioni catastali Fg. 7 p.lla 40 derivanti da:

- Tabella di Variazione del 27/07/2004 prot. n. NA0402265 in atti dal 27/07/2004 (n. 402265.1/2004);
- Tipo mappale del 28/05/1992 prot. n. 583114 in atti dal 21/07/2003 (n. 1561.1/1992);
- Impianto meccanografico del 10/03/1973.

Intestatari Catastali:

Il cespite in oggetto era in ditta dall'impianto meccanografico del 10/03/1973 al 27/07/2004 OMISSIS, per la quota di 1000/1000 di proprietà.

Variazioni catastali Fg. 7 p.lla 18 derivanti da:

- Tipo mappale del 28/05/1992 prot. n. 583114 in atti dal 21/07/2003 (n. 1561.1/1992);
- Impianto meccanografico del 10/03/1973.

Intestatori Catastali:

Il cespite era privo di intestazione, trattandosi di ente urbano sin dall'impianto meccanografico.

Si riportano di seguito i dati catastali contenuti nei diversi atti:

BENI PIGNORATI – DATI CATASTALI:

Contenuti nell'atto di pignoramento notificato il 18/06/2018:

- Quota di 1/1 di proprietà OMISSIS degli immobili siti nel Comune di Marano di Napoli (NA) – alla via Antonio De Curtis n. 18, riportati al NCEU di detto Comune al **foglio 7, p.lla 380, sub. 163**, piano 3, interno 7, scala B edificio D, ctg. A/2, classe 6, consistenza vani 4,5 e al **foglio 7, p.lla 380, sub. 123**, piano S1, interno 67, ctg. C/6, classe 3, mq. 25.

Contenuti nella nota di trascrizione di pignoramento del 20/07/2018:

- Quota di 1/1 di proprietà OMISSIS degli immobili siti nel Comune di Marano di Napoli (NA) – alla via Antonio De Curtis n. 18, riportati al NCEU di detto Comune al **foglio 7, p.lla 380, sub. 163**, piano 3, interno 7, scala B edificio D, ctg. A/2, classe 6, consistenza vani 4,5 e al **foglio 7, p.lla 380, sub. 123**, piano S1, interno 67, ctg. C/6, classe 3, mq. 25.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che all'attualità. Tali dati coincidono parzialmente con i dati catastali indicati nell'atto di provenienza, in quanto il solo appartamento ha mutato identificativo catastale in data successiva.

Sugli immobili pignorati, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non è stata operata nessuna variazione dei dati catastali.

DIFFORMITA' CATASTALI:

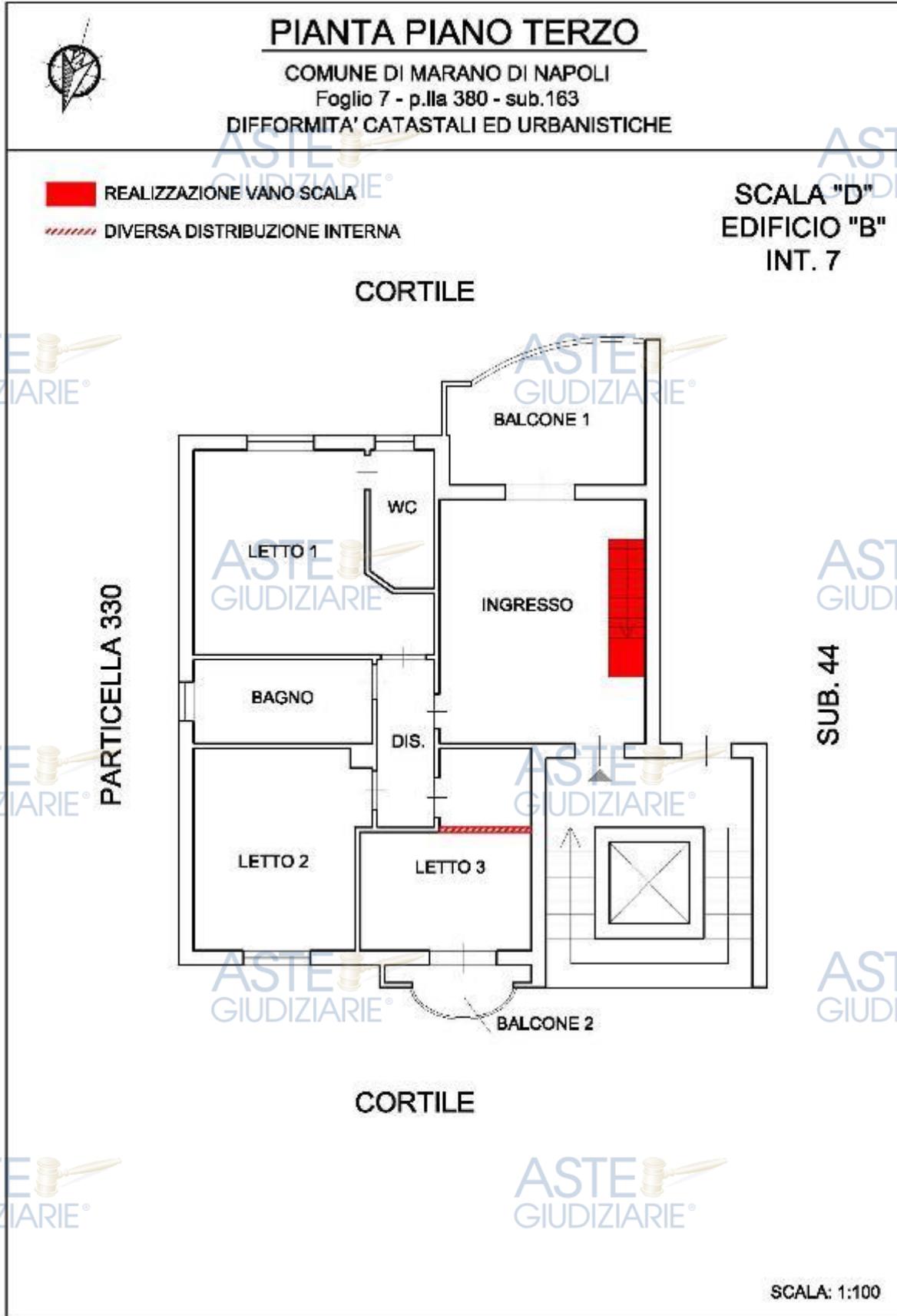
Dal confronto delle planimetrie catastali si rilevano le seguenti difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi:

- Parziale diversa distribuzione di spazi interni dell'appartamento e del box auto;
- Presenza di scala interna per il collegamento dell'appartamento con l'unità immobiliare soprastante.

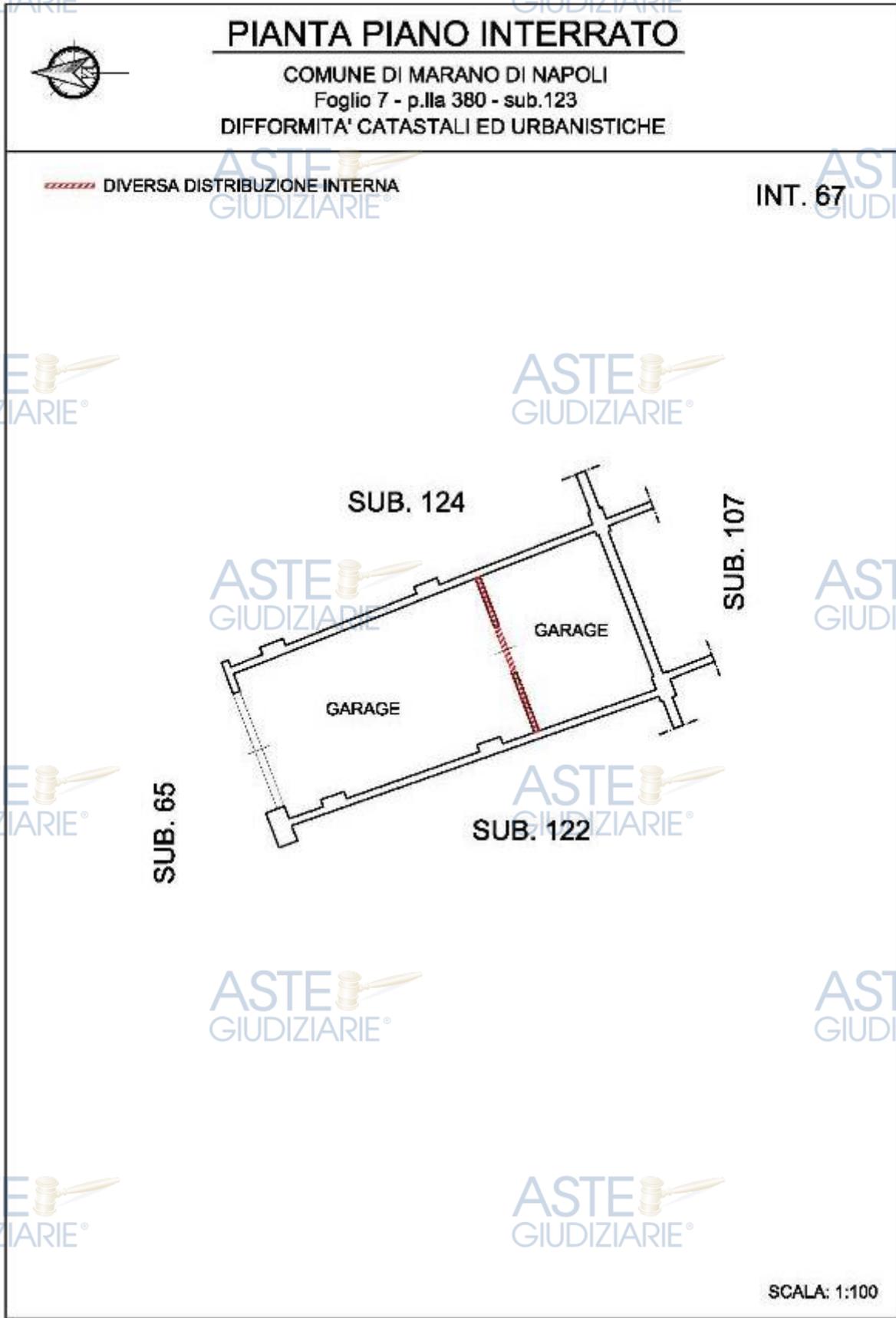
Il tutto come rappresentato graficamente nelle planimetrie dell'allegato N. 3, riportate di seguito in scala ridotta.

Nell'allegato n. 5 si riporta tutta la documentazione catastale acquisita.

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE APPARTAMENTO



PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE BOX AUTO



arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGND84D62B963Z - P.IVA 04026790610
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



d) QUESITO n. 4: 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: Piena ed intera proprietà di appartamento e box auto

ubicati nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via Antonio De Curtis n. 18, "Parco Floremi". L'appartamento è posto al piano terzo, interno 7 scala D fabbricato B ed è composto da quattro vani ed accessori; confina con sottostante area pertinenziale comune a nord e a sud, con unità immobiliare sub. 44 e cassa scale a ovest, con immobile censito come particella 330 del foglio 7 a est; è riportato nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli al foglio 7 p.lla 380 sub. 163**. Il box auto è posto al piano seminterrato, interno 67, ed è composto da vano box e vano ripostiglio; confina con corsia di manovra comune sub. 65 a nord, con box auto sub. 122 a ovest, con box auto sub. 107 a sud, con box auto sub. 124 e est; è riportato nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli al foglio 7 p.lla 380 sub. 123**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono concessione edilizia n. 120 del 24/12/2002 e successiva D.I.A. in variante prot. n. 11073 del 30/04/2003, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla presenza della scala interna di collegamento con altra unità immobiliare, all'incremento di superficie e volume.

PREZZO BASE: € 106.000,00 (Euro Centoseimila/00)

e) QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.

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.

arch. Debora De Gennaro

via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento appartenevano alla data del pignoramento all'esecutata OMISSIS per i diritti complessivi di piena ed intera proprietà in regime di separazione di beni.

Di seguito si riporterà la ricostruzione della provenienza ultraventennale degli immobili dalla trascrizione del pignoramento.

1. **Atti di provenienza:**

- Atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna del 19/07/2006, rep. 93.657 racc. 33.115, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 10/08/2006 ai nn. 64.222/32.635, con il quale OMISSIS, vendeva OMISSIS, dichiaratasi coniugata in regime di separazione di beni, l'appartamento ed il box auto facenti parte del complesso edilizio "Parco Floremi" sito in Marano di Napoli (NA) alla Via Antonio De Curtis n. 18-40, riportati all'epoca in NCEU del Comune di Marano di Napoli al fg. 7, p.lla 380, subb. 43 e 123 - (Allegato n. 4 - Nota 2).

Alla dante causa, OMISSIS, gli immobili precedentemente insistenti sull'area di sedime del fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, è pervenuto in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita per Notaio Benedetto Paladini del 29/01/2003, rep. 67.644 racc. 15.149, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 03/02/2003 ai nn. 4.666/3.689, con il quale OMISSIS, vendeva OMISSIS, la piena proprietà di un capannone industriale con annessa area pertinenziale sito in Marano di Napoli alla Via De Curtis, riportati all'epoca in NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al fg. 7, p.lla 40 sub. 2 e p.lla 330 sub. 2 (Allegato n. 4 - Nota 3).

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 - 81055 Santa Maria C. V. (CE) - pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla dante causa, OMISSIS, gli immobili precedentemente insistenti sull'area di sedime del fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, è pervenuto in virtù del seguente atto:

- Atto di costituzione e conferimento in società per Notaio Costantino De Feo del 28/03/1980, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 28/05/1980 ai nn. 13.766/12.078, con il quale OMISSIS conferiva OMISSIS, la piena ed intera proprietà di un complesso immobiliare sito in Marano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 51, tra i quali vi era un capannone con annesso piazzale scoperto non riportato all'epoca in NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA), ma denunciato per l'accatastamento con scheda n. 311 del 04/02/1980. - (Allegato n. 4 – Nota 4).

Le variazioni catastali intervenute sui beni pignorati nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento sono riportate in risposta al quesito n. 3.

In base agli atti reperiti presso la CC.RR.II., oggi Agenzia del Territorio, si indica l'esatta situazione proprietaria degli immobili pignorati sia alla data della trascrizione degli atti di pignoramento, che all'attualità:

Gli immobili pignorati, identificati al N.C.E.U. al Foglio 7, Particella 380, subb. 163 e 123, del Comune di Marano di Napoli (NA) risultano intestati per la quota di piena ed intera proprietà in regime di separazione di beni OMISSIS.

f) QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene 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.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

arch. Debora De Gennaro

via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z – P.IVA 04026790610

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

La scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli (NA) - Settore Urbanistica.

A fronte della richiesta effettuata, l'Ufficio Tecnico ha prodotto copia della seguente documentazione, riportata nell'allegato n. 6:

- Concessione Edilizia n. 120 del 24/12/2002, rilasciata OMISSIS per costruzione di tre edifici per civili abitazioni e negozi alla Via De Curtis su area distinta in NCT al foglio 7, particella 330.
- Voltura di Concessione Edilizia del 05/05/2003 rilasciata OMISSIS;
- D.I.A. prot. n. 11073 del 30/04/2003, presentata in variante alla C.E. n. 120/02 da OMISSIS per interventi di modifica del piano interrato dei fabbricati con incremento del numero di box auto.

Null'altro è stato reperito con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

Sulla base della predetta documentazione la scrivente esporrà di seguito le proprie considerazioni relativamente alla regolarità urbanistica dei beni pignorati.

Al riguardo si osserva che dal confronto tra i grafici di progetto allegati ai titoli abilitativi rilasciati e l'attuale stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610

37
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Appartamento: diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di scala interna per il collegamento con unità immobiliare soprastante non pignorata, mancata osservanza dell'arretramento del prospetto richiesta come condizione per il rilascio della C.E. n. 120/02;
- Box auto: Modifica della distribuzione dello spazio interno derivante dalla realizzazione di un tramezzo divisorio.

La rappresentazione grafica delle difformità descritte è riportata nelle planimetrie dell'allegato N. 2.

Passando alla verifica della regolarità urbanistica, la scrivente osserva che le difformità riscontrate e descritte, non essendo assentite dal punto di vista urbanistico, costituiscono di fatto degli abusi edilizi, per i quali è necessario verificare la possibilità di sanatoria.

Preliminarmente si precisa quanto segue con riferimento alla Concessione Edilizia n. 120/02. Il predetto titolo è stato rilasciato per l'edificazione di tre fabbricati denominati A, B e C, i cui grafici di progetto mostrano la medesima configurazione dei fabbricati B (ove si trova l'appartamento pignorato) e C, composti da un piano interrato occupato interamente da box auto, nonché quattro piani in elevazione, piano rialzato, primo, secondo e terzo, suddivisi in due scale e quattro appartamenti per piano.

L'appartamento oggetto di pignoramento, ubicato al piano terzo del fabbricato B, è restituito nei grafici di progetto con la medesima consistenza rilevata in occasione dei sopralluoghi, sebbene con diversa distribuzione degli spazi interni. Tuttavia, i grafici di progetto sono stati modificati con tratti di penna rossa, convalidati con il timbro riportante la dicitura "Ufficio Tecnico Comunale", riportanti le seguenti indicazioni con riferimento alle unità immobiliari del terzo piano della sola scala D del fabbricato B: "parte di edificio modificata dalla retta di compenso D/H (volume da non realizzare)". La retta tracciata a penna mostra un arretramento del prospetto lato nord per circa m. 2,00, che conseguentemente riduce la superficie lorda dell'appartamento pignorato di circa mq. 15.

In effetti, ai sensi del P.R.G. comunale, nelle zone B2- B3- B4 ove ricade il complesso immobiliare in argomento, viene prescritto che la distanza di ciascun livello dei nuovi edifici, anche in deroga alle distanze dagli edifici e dai confini prescritte, vanno contenute nella retta limite la cui inclinazione è determinata dai rapporti D/H.

Per tali motivi, nelle prescrizioni allegate alla C.E. 120/02 si legge quanto segue:

- Si prescrive inoltre il rispetto delle distanze e il contenimento nella retta limite dell'altezza del fabbricato B2 da realizzarsi, tenendo conto del casotto esistente di proprietà aliena a ridosso del confine nord;
- Si sospende la realizzazione dell'ultimo piano del fabbricato B2 fino ad acquisizione di nuovi grafici esplicativi delle modifiche interne ed esterne da apportare con conseguente adeguamento degli oneri.

In conclusione, per effetto delle prescrizioni di cui sopra, il titolo edilizio veniva rilasciato solo previa modifica dell'ultimo piano del fabbricato B, in modo da rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati prescritte dallo strumento urbanistico e rappresentate a penna nei grafici di progetto visionati dalla scrivente.

Va, infine, precisato che non risulta agli atti dell'ufficio tecnico comunale il deposito di grafici attestanti l'avvenuta modifica del progetto (come richiesto nel titolo edilizio originario) né vi sono atti amministrativi riguardanti eventuali accertamenti circa la realizzazione dell'ultimo piano del fabbricato secondo il progetto originario e in difformità alle prescrizioni contenute nel titolo edilizio. Peraltro, la società costruttrice comunicava in data 17/10/2005 la fine dei lavori e l'avvenuto collaudo del complesso immobiliare.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, la scrivente osserva che l'appartamento pignorato appare difforme rispetto al titolo abilitativo rilasciato, in quanto realizzato conforme ai grafici di progetto, ma senza osservare le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale in ordine all'arretramento del prospetto nord, con conseguente riduzione di superficie e volume. In linea di principio, appare dunque realizzato un abuso edilizio con riferimento a tutte le unità

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGND84D62B963Z - P.IVA 04026790610
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



immobiliari ubicate al terzo piano della scala D del fabbricato B, sebbene vi sia stato un regolare collaudo delle strutture e non risultino comunicazioni o accertamenti dell'Ufficio Tecnico comunale riguardanti la mancata osservanza delle prescrizioni per il rilascio del titolo edilizio che, si ribadisce, era subordinato alla presentazione di nuove e aggiornate planimetrie e al ricalcolo degli oneri concessori.

Pertanto, non potendo accertare se sia stato effettivamente commesso un abuso edilizio, ovvero se l'attuale stato dei luoghi derivi da ulteriori varianti al progetto originario, la scrivente ritiene opportuno apportare una detrazione percentuale pari al 20% al valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

In subordine, si passa all'esame delle difformità riscontrate per l'appartamento e il box auto in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Limitatamente a tale tipologia di abuso, la scrivente ritiene che esso sia riconducibile a interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare le difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva, previo pagamento di oblazione pari a Euro 1.000,00.

Considerato che l'abuso riguarda due unità immobiliari e che all'importo dell'oblazione vanno aggiunti quelli per le spese tecniche e di istruttoria, si quantifica in via forfettaria in Euro 3.000,00 il costo per la sanatoria, da detrarsi al valore di stima degli immobili.

Infine, in ordine alla realizzazione della scala interna che collega l'appartamento pignorato all'unità immobiliare soprastante, la scrivente quantificherà in questa sede gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi. Infatti, a seguito della vendita, sarà necessario separare l'appartamento in oggetto da quello posto sulla medesima verticale che, al contrario, non è stato pignorato.

Gli interventi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi consistono nella rimozione del corpo scala in muratura e nella chiusura del foro praticato nel solaio, con un costo stimato in Euro 5.000,00 comprensivo di oneri tecnici.

Nell' allegato n. 6 viene riportata la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli (NA).

g) QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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.).

L'immobile pignorato è occupato OMISSIS unitamente al suo nucleo familiare a titolo di abitazione principale.

h) QUESITO n. 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

arch. Debora De Gennaro

via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

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

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

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

Non risultano altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico dell'acquirente.

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

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO da cui ha avuto spunto la presente procedura – Verbale di Pignoramento Immobili del 18/06/2018, trascritto il 20/07/2018 ai nn. 33.852/26.091 (Allegato n. 4 – Nota 1), **a favore** di

arch. Debora De Gennaro

via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z – P.IVA 04026790610

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma (RM), C.F. 09339391006, **contro** OMISSIS, gravante sulla quota complessiva di 1/1 di proprietà degli immobili identificati al NCEU del comune di Marano di Napoli al foglio 8 p.lla 380 subb. 123 e 163.

2) TRASCRIZIONE CONTRO - Verbale di Pignoramento Immobili del 29/03/2012, trascritto il 29/06/2012 ai nn. 27.243/20.870 (Allegato n. 4 - Nota 5), **a favore** di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma (RM), C.F. 09339391006, **contro** OMISSIS, gravante sulla quota complessiva di 1/1 di proprietà degli immobili identificati al NCEU del comune di Marano di Napoli al foglio 8 p.lla 380 subb. 123 e 163.

3) ISCRIZIONE CONTRO - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento derivante da atto per notaio Carlo Iaccarino del 08/09/2004, repertorio n. 311.109, iscritta il 09/09/2004 ai NN. 43.075/8.572 (Allegato n. 4 - Nota 6) **a favore** di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma (RM), C.F. 09339391006, **contro** OMISSIS, gravante per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili identificati al NCT del comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 7 p.lla 380.

A margine della predetta formalità vi è annotamento del 23/06/2006 ai NN. 19.065/2.385 per frazionamento in quota sulle unità immobiliari identificate al NCEU del comune di Marano di Napoli al foglio 8 p.lla 380 subb. 123 e 163 (Allegato n. 4 - nota 7).

Non sono presenti altre formalità pregiudizievoli.

Si precisa che il pignoramento elencato al n. 2) ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 624/12 del Tribunale di Napoli, assegnata al G.E. dott. Abete estinta in data 21/09/2021.

4)DIFFORMITÀ URBANISTICHE EDILIZIE: Come indicato in risposta al quesito n. 6.

5)DIFFORMITÀ CATASTALI: Come indicato in risposta al quesito n. 3.

i) QUESITO n. 9 - Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.

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

Dalle ricerche effettuate risulta che l'immobile pignorato non rientra nel caso di specie.

j) QUESITO n. 10 - 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 **sogetto 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 **sogetto 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.

Dalle ricerche effettuate presso il catasto nonché presso la CC.RR.II. oltre che presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli (NA), relativamente al terreno su cui insistono i beni pignorati, **non risulta la presenza di alcun peso (censo, livello o uso civico)**, come attestato dal Certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici che si riporta nell'allegato n. 1.

k) QUESITO n. 11 - 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 complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è costituito in Condominio, denominato "Parco Floremi".

Si riportano di seguito le informazioni riguardanti i beni pignorati, come da comunicazione dell'amministratore pro-tempore del Condominio ricevuta in data 19/01/2022:

- Millesimi (proprietà generale) appartamento: 13,101;
- Millesimi (proprietà generale) box auto: 3,225;
- Quota condominiale ordinaria mensile: € 86,00;
- Spese condominiali ordinarie scadute (luglio 2020 / gennaio 2022): € 1.634,00;
- Spese condominiali straordinarie scadute: € 73,00.

1) QUESITO n. 12 - Stima dei cespiti pignorati.

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.

arch. Debora De Gennaro

via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato. Per giungere alla determinazione del valore di mercato del bene pignorato si utilizzeranno due metodi di stima. In particolare si individuerà il valore unitario di mercato, scaturito dal confronto di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona che, moltiplicato per la superficie commerciale, darà il valore stimato della proprietà oggetto del presente incarico (procedimento di stima sintetico per comparazione dei beni o Market Comparison Approach) e il metodo di stima analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi (Income Capitalization Approach).

Verranno considerate, di seguito, tutte le caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile. In particolare:

1) **Caratteristiche di localizzazione:**

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1.00
Intermedia	0.95
Peggiora	0.90

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Marano di Napoli (NA). L'area è connotata da edilizia prevalentemente di carattere residenziale e servita, a poche centinaia di metri, da negozi al dettaglio. Nel caso di specie si ritiene opportuno prendere in considerazione il coefficiente 1.00.

2) Caratteristiche di posizione:

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
Sud	1.00
Sud-Est	1.00
Sud-Ovest	1.00
Est	0.97
Ovest	0.97
Nord-Est	0.93
Nord- Ovest	0.93
Nord	0.90

L'immobile è caratterizzato da esposizione sui lati Nord e Sud, per cui si considera valido il coefficiente più basso tra i due, pari a 0.90.

3) Caratteristiche ambientali:

CARATTERI AMBIENTALI	
CARATTERI	COEFFICIENTE
Ottimi	1.05
Buoni	1.00
Mediocri	0.95
Scadenti	0.90

Tenuto conto delle caratteristiche della zona di ubicazione, priva di particolari pregi, si considera valido il coefficiente 1.00.

4) Coefficiente di vetustà:

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1.00
10-30	0.95
30-60	0.90
60-100	0.85

Nel caso di specie, il coefficiente da prendere in considerazione è 0.95 in quanto l'unità immobiliare in argomento risulta realizzata negli anni 2002-05.

5) Coefficiente tecnica costruttiva:

TIPOLOGIA DI TECNICA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1.00
Tecnica costruttiva moderna e finiture assenti	0.90
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0.85
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0.70

L'immobile è caratterizzato da una tecnica moderna e dalla presenza delle finiture, per cui si considera valido il coefficiente 1.00.

6) Coefficiente di conservazione:

CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE
Normale	1.00
Mediocre	0.80
Scadente	0.60

Gli immobili sono caratterizzati da uno stato conservazione normale. Si considera valido il coefficiente 1.00.

7) Coefficiente forma dei vani:

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare	1.00
Irregolare	0.70

Considerando la planimetria, gli immobili sono caratterizzati da vani regolari che permettono uno sfruttamento ottimale degli ambienti. Si considera valido il coefficiente 1.00.

8) Coefficiente di funzionalità:

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	COEFFICIENTE
Funzionale	1.00
Poco Razionale	0.80

Considerando la planimetria e tenuto conto della distribuzione dei vani, il coefficiente da prendere in considerazione è 1.00.

9) Coefficiente di destinazione:

UTILIZZO DELL'IMMOBILE IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Adeguito	1.00
Buono	0.95
Parziale	0.90
Insufficiente	0.80
Inadeguato	0.70

Si considera il deprezzamento del bene in funzione dell'uso che viene fatto dello stesso. Nel caso di specie, il coefficiente da prendere in considerazione è 1.00.

10) Coefficiente legato categoria catastale:

TIPOLOGIA	COEFFICIENTE
A/1	2,00
A/2	1,25
A/3	1,00
A/4	0.80
A/5	0,50
A/6	0,70
A/7	1,40
A/11	0,80

Si considera valido il coefficiente 1.25 in quanto la categoria dell'immobile è A/2.

In sintesi:

COEFFICIENTE	LOTTO UNICO
Localizzazione	1.00
Orientamento	0.90
Caratteristiche ambientali	1.00
Vetustà	0,95
Tecnica Costruttiva	1.00
Conservazione	1.00
Forma dei vani	1.00
Funzionalità	1.00
Destinazione	1.00
Categoria catastale	1.25
TOTALE	10,10

COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO TOTALE = 10,1/10 = 1,01

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICA "INCOME CAPITALIZATION APPROACH".

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi e si articola attraverso tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo al quale verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione a carico del proprietario.

E' stata effettuata un'accurata indagine di mercato acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari "Gabetti Franchising Agency" e "Agenzia Immobiliare Affiliato TecnoCasa", entrambe con sede in Marano di Napoli (NA), le quali, dall'analisi di qualche contrattazione effettuata di recente nella stessa zona dei beni in esame hanno fornito alcuni prezzi di mercato relativi ai canoni di affitto mensili, dichiarando che tale prezzo oscilla tra i € 400,00÷500,00 per "Gabetti Franchising Agency" e tra i € 420,00÷550,00 per "Agenzia Immobiliare Affiliato TecnoCasa".

Si sono assunti anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare - Quotazione OMI, in riferimento alla zona e alla tipologia di abitazione in questione, che moltiplicati per la superficie commerciale del cespite pignorato, pari a mq 101,40, hanno prodotto un valore oscillante tra € 344,76 ed € 527,28.

	PREZZO RILEVATO DALLE LOCAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI	
GABETTI FRANCHISING AGENCY	Appartamento	€ 400,00 ed € 500,00
AGENZIA TECNOCASA	Appartamento	€ 420,00 ed € 550,00
OMI	Abitazione civili con stato conservativo Normale	€ 344,76 ed € 527,28

Assumendo come riferimento il canone di affitto mensile pari al valore medio tra i valori dell'agenzia immobiliare e delle quotazioni OMI otterremo:

Appartamento al piano terzo con annesso box auto \approx € 460,00,

per cui il reddito annuo lordo sarà pari a:

$$\text{LOTTO UNICO} = € 460,00 \times 12 \text{ mesi} = € 5.520,00$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto delle periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente del 2,5%

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 - 81055 Santa Maria C. V. (CE) - pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610
51
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno pari a quello sopra riportato, si ottiene con la seguente formula estimativa:

$$[r \times (k+1)/2] \times k$$

r= interesse annuo

K= numero di rate anticipate

Quindi:

$$[2,5\% \times (12+1)/2] \times 12 = 1,95\%$$

Le spese e le opere imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, per imposte, tasse ecc.), tenuto conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile e dell'età, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo. Quindi il reddito netto annuo da prendere a base della capitalizzazione ammonta a:

Lotto Unico:

$$(\text{€ } 5.520,00 \times 0.0195) + (\text{€ } 5.520,00 \times 0.70) =$$

$$\text{€ } 107,64 + \text{€ } 3.864,00 = \text{€ } 3.971,64$$

Bisogna tener conto che il tasso di Capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre che ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del beneficiario fondiario o reddito, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sulla scorta dei tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti immobili dello stesso tipo, si può stimare un tasso di capitalizzazione del 2,50% (assimilato a quello dei Titoli di Stato ventennali e trentennali), per cui si può determinare il più probabile valore di mercato nel seguente modo:

$$\text{Lotto Unico: € } 3.971,64 / 0.025 = \text{€ } 158.865,60$$

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

"MARKET COMPARISON APPROACH"

L'indagine di mercato svolta ha riguardato immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle delle unità abitative pignorate, che ricadono nelle zone limitrofe.

L'indagine è consistita nel contattare sia intermediari immobiliari sia gli operatori del settore che esercitano nel comune di Marano di Napoli (agenzie

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 – 81055 Santa Maria C. V. (CE) – pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliari). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dalle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari interpellate, ovvero "Gabetti Franchising Agency", con sede in Marano di Napoli (NA) alla Via Baracca n. 8 e "Agenzia Immobiliare Affiliato TecnoCasa", con sede in Marano di Napoli (NA) alla Via Merolla n. 80, per la specifica tipologia e stato d'uso degli immobili, le indicazioni di prezzo fornite sono state:

- "Gabetti Franchising Agency" € /mq 1.250,00 – 1.800,00
- "Agenzia Immobiliare TecnoCasa" € /mq 1.200,00 – 1.850,00

Infine, dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 1° semestre 2021 per il comune di Marano di Napoli (NA), zona Centrale / Centro antico, Corso Umberto, Via Merolla, Piazza Plebiscito, ambito nel quale rientrano le unità immobiliari pignorate, si riscontrano i seguenti valori di mercato, per uno stato di conservazione normale:

- Quotazioni Immobiliari OMI:
 € /mq 1.100,00 – 1.700,00 per abitazioni civili in stato conservativo Normale riferite alla superficie commerciale.

Il valore fornito dall'OMI risulta vicino a quelli forniti dalle agenzie immobiliari, pertanto si ritiene che vada opportunamente considerato.

Sulla base della ricerca di mercato e delle caratteristiche sopra menzionate ne deriva un prezzo di mercato, individuato nella scala di prezzi sopraesposti, pari ad € /mq 1.550,00.

Pertanto il valore di mercato è pari a:

$$\text{mq } 101,40 \times \text{€ /mq } 1.550,00 = \text{€ } 157.170,00$$

Moltiplicando l'importo ottenuto per il coefficiente di deprezzamento relativo si ottiene:

$$\text{€ } 157.170,00 \times 1,01 = \text{€ } 158.741,70$$

CONCLUSIONI:

Considerando i due criteri di stima adoperati (analitico e sintetico), sono risultati valori di mercato abbastanza vicini a conferma della strada intrapresa. Si ritiene opportuno, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni, confrontarli e ricercare la media aritmetica, per cui:

Valore di mercato: valore stima analitica + valore stima sintetica

2

Valore di mercato: € 158.865,60+ € 158.741,70 = € 158.803,65

2

Sulla base del valore di mercato appena determinato si applicheranno le seguenti riduzioni per tenere conto di oneri e spese che dovranno essere sostenute dal futuro aggiudicatario:

- 10% del valore per tener conto delle differenze tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata;
- € 200,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- € 1.707,00 per spese condominiali in arretrato nell'ultimo biennio;
- € 8.000,00 per sanatoria difformità urbanistiche (diversa distribuzione spazi interni e abbattimento scala interna);
- 20% del valore per tenere conto delle incertezze relative alla situazione urbanistica.

Ne risulta, in conclusione, il seguente valore:

VALORE PROPOSTO € 106.000,00

(Euro Centoseimila/00)

corrispondente ad un valore effettivo di 1.045,36 €/mq

m) QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati sono di proprietà OMISSIS per la quota complessiva di 1/1.

n) QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, d'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

Dai certificati di residenza storica e di stato di famiglia acquisiti presso l'Anagrafe Comunale di OMISSIS (Allegato 1 - Certificati residenza storica) risulta quanto segue:

- OMISSIS è residente in OMISSIS, dal 21/12/2007.

Dal certificato di Stato Civile acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di OMISSIS risulta quanto segue:

- OMISSIS hanno contratto matrimonio il giorno 31/10/2001. Vi sono le seguenti annotazioni marginali: "Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali" (Allegato 1 - Estratto di matrimonio).

La sottoscritta ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Aversa li 07/02/2022

L'Esperto
(arch. Debora De Gennaro)

Vi è firma digitale

arch. Debora De Gennaro
via Fardella n.55 - 81055 Santa Maria C. V. (CE) - pec: debora.degennaro@archiworldpec.it

C.F. DGNDDBR84D62B963Z - P.IVA 04026790610
55
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009