

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

III SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA N° R.G.E.: 479/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE IN MARANO DI NAPOLI (NA)

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	5
RISPOSTE AI QUESITI	6
CONCLUSIONI	43

ALLEGATI – LOTTO UNICO:

- 1.1. Planimetria con indicazione coni ottici
- 1.2. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
- 1.4. Estratto di Mappa Catastale
- 1.5. Planimetria Catastale
- 1.6. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale
- 1.7. Licenza Edilizia 1822/20/73 n°1753 del 06/07/73
- 1.8. Verbale di sequestro n°2 del 12/01/2012 e successivi Verbali di violazione sequestro n°1 del 19/03/2012 e n°2 del 28/03/2012
- 1.9. Ordinanza di demolizione opere abusive n°13/21 del 23/03/2021
- 1.10. Confronto tra Ril. Planim. e Licenza Edilizia 1822/20/73 n°1753 del 06/07/73
- 1.11. Visura Catastale Storica
- 1.12. Ispezione Ipotecaria
- 1.13. Atto di compravendita del **04/08/2020**
- 1.14. Atto di Donazione del **09/06/1981**
- 1.15. Certificato di Stato Civile e Residenza dell'esecutato
- 1.16. Verbale di Sopralluogo
- 1.17. Attestazione Comune di Marano prot. 10664 del 19/03/2025
- 1.18. Condono Edilizio L.47/85, pratica U.T.C. n.803, prot.5723 del 01/04/1986

PREMESSA

La sottoscritta **arch. Brenda Anne Washburne**, con studio professionale in Aversa (Ce) in Via De Chirico, 3, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.2670, all'udienza del 04.02.2025, veniva nominata dal G.E. dott.ssa Lorella Triglione, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare 479/2024, promossa da

contro

In data 06.02.2025 la scrivente accettava l'incarico prestando il dovuto giuramento e sottoscrivendo il relativo verbale con l'indicazione dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza, la sottoscritta, attraverso l'esame degli atti contenuti nel fascicolo relativo al suddetto procedimento, acquisiva tutte le informazioni necessarie per eseguire un controllo preliminare consistente nella **verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle

risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- **certificazione notarile sostitutiva** (art. 567, comma 2) redatta in data 12.12.2024 dalla dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, depositata in data 16.12.2024, risalente sino ad un atto di acquisto a titolo derivato trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la suddetta certificazione notarile nel rispetto dei 60 giorni decorrenti dal deposito dell'istanza di vendita.

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato ed è stato allegato l'estratto di mappa catastale.

Si evidenzia che agli atti non risultavano depositati:

- Estratto catastale attuale e storico da cui si evincano i dati catastali attuali e storici del bene pignorato indicati nella certificazione notarile.
- Certificato di stato civile degli esecutati;
- Certificato di matrimonio degli esecutati;
- Atti di provenienza ultraventennale relativo all'immobile;
- Titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutato;

La sottoscritta, pertanto, ha provveduto a reperire la suddetta documentazione mancante (cfr. All.

1.11 *Visura catastale storica*; All.1.15 *Certificati di stato civile e residenza dell'esecutato*; All.

1.11 *Atto di Compravendita del 04/08/2020*; All. 1.14 *Atto di Donazione del 09/06/1981*).

Si è provveduto, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c..

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, inoltre, la sottoscritta ha individuato il creditore procedente il titolo esecutivo posseduto (*Contratto di mutuo del 04/08/2020, Notaio Antonio Rondino in Qualiano (NA), rep. 4076 Racc. 3385, registrato a Napoli DP I l'11/08/2020 al n°29277/IT, trascritto a Napoli 2 il 12/08/2020 ai nn°31345/4265*), i dati catastali ed una breve descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento costituente un unico lotto di vendita (*Appartamento sito in Marano di Napoli (Na), in via Romano n°72, censita al N.C.E.U. al Foglio 34 P.lla 193 Sub. 4, piano terra, cat. A/3, 5,5 vani*) la data di trascrizione del pignoramento (12/12/2024), la data del deposito dell'istanza di vendita (16/12/2024), la data e la tipologia di acquisto della proprietà (*Atto di compravendita del 04/08/2020*).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta, in qualità di consulente esperto, in data 13/03/2025 alle ore 10:00 insieme all'Avv. Giuseppe Borrelli nominato dal G.E. custode giudiziario nella procedura in epigrafe, effettuava n°1 sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Marano di Napoli (NA) in via Romano, 72. Sui luoghi si rinveniva la presenza dell'esecutato

XXXXXXXXXXXXXXXXX, . i quali dichiaravano di abitare nell'unità immobiliare adiacente a quella pignorata.

Il custode illustrava quali fossero le proprie funzioni, in cosa consisteva la propria attività e i doveri dell'occupante. La scrivente effettuava i dovuti rilievi planimetrici e fotografici del cespite, un'unità immobiliare suddivisa in due abitazioni, ciascuna delle quali costituita da due vani ed un accessorio, entrambe con ingresso indipendente. Le abitazioni si presentavano non ancora ultimate ed una di esse risultava ancora allo stato grezzo.

L'immobile pignorato non risultava occupato essendo in parte ancora allo stato grezzo e nella disponibilità dell'esecutato, il quale precisava che le utenze non erano ancora attive.

Non risultava costituito alcun condominio trattandosi di abitazioni autonome ed indipendenti, abitate da persone legate al vincolo familiare (*cf. All.1.16 Verbale di sopralluogo*).

RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

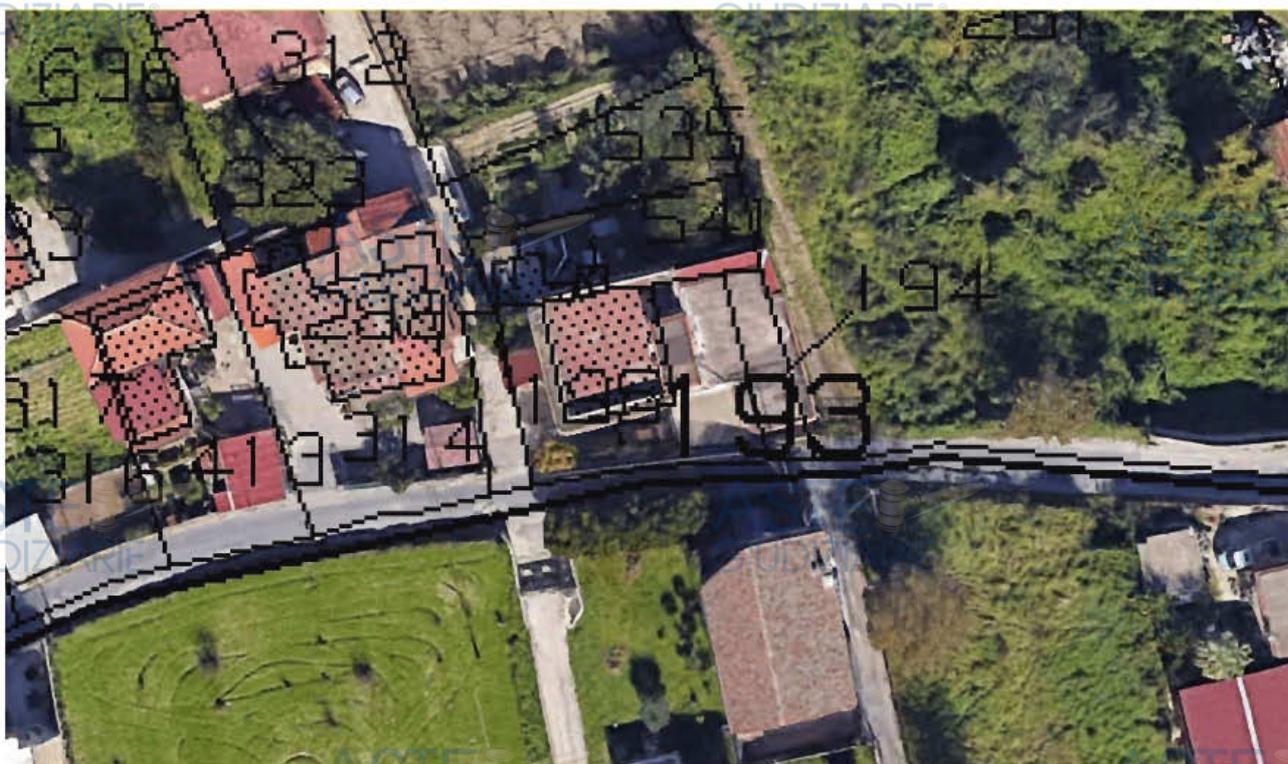
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso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

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

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

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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.l.la e sub catastali**.



Non sono in atto procedure di espropriazione per pubblica utilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

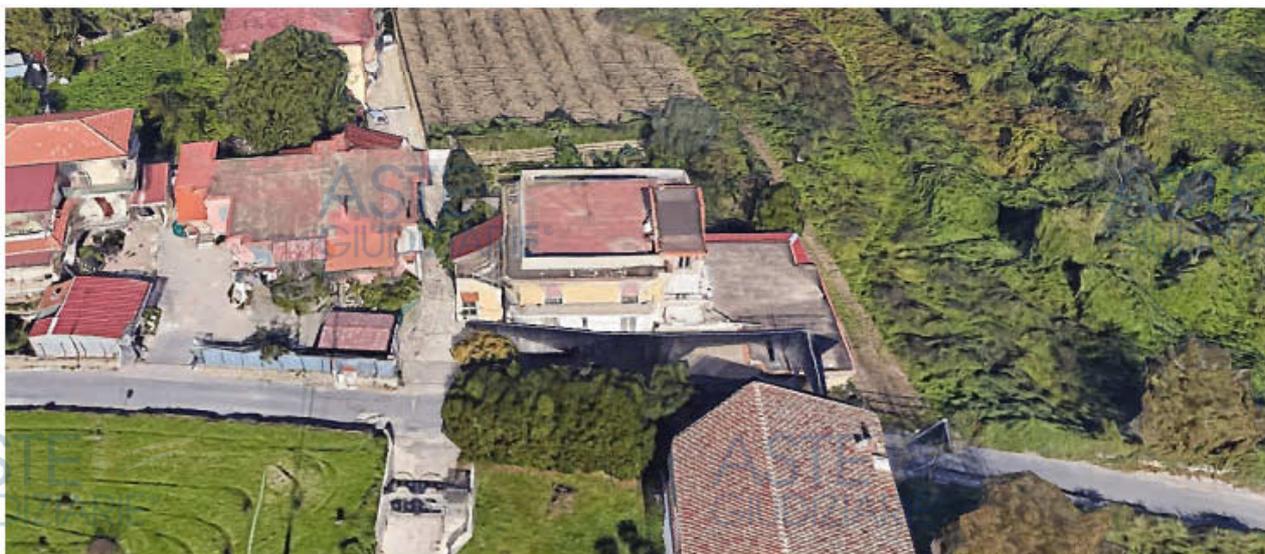
C. E.: LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà 1/1 del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**,

c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, di un appartamento sito nel Comune di Marano di Napoli (Na), in via Romano n°72. Trattasi di un appartamento suddiviso in due unità abitative con ingresso indipendente, disposte su un solo livello al piano rialzato di un fabbricato con accesso pedonale e carrabile da via Romano n°72. Il fabbricato è ubicato nell'area Sud del Comune di Marano di Napoli (Na), nella zona denominata Masseria Romano, nel cui tessuto edilizio sono presenti prevalentemente edifici residenziali e terreni ineditati e agricoli.

Il fabbricato dista pochi chilometri dal centro e si trova in posizione strategica al confine con il Comune di Pianura (Na) ed il Comune di Quarto (Na), i cui centri urbani sono raggiungibili rispettivamente percorrendo via Vicinale Spadari e via Spadari. Nelle vicinanze sono presenti attività al dettaglio e all'ingrosso, una parrocchia, una chiesa, bar, ristoranti, tabacchi, due scuole superiori di primo grado, una scuola di equitazione. Anche i Comuni vicini offrono altrettante attività all'ingrosso e al dettaglio. A circa 6 km, è possibile raggiungere l'area ospedaliera del Comune di Napoli, nel quartiere Colli Aminei ed il quartiere Camaldoli.

L'intero comprensorio è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria.



Il lotto di vendita non è dotato di **attestato di prestazione energetica**: il costo per l'acquisizione, secondo il mercato locale, è di 200,00 €.

Il fabbricato di cui fa parte il lotto di vendita è costituito da due piani fuori terra, un piano rialzato ed un primo piano, oltre ad un piano seminterrato. In particolare, l'appartamento, al piano rialzato, è suddiviso, di fatto, in due unità immobiliari speculari ciascuna con ingresso indipendente.

L'unità abitativa ad Est ha accesso dal vano scala all'interno di una veranda, di altra proprietà, facente parte di altro fabbricato confinante, non censito al catasto fabbricati. Tale unità abitativa è costituita da tre vani principali e un accessorio ancora allo stato grezzo, ma già predisposto di impianti;



L'appartamento ad Ovest ha invece accesso dal vano scala su via Romano ed è anch'esso diviso in due vani ed un accessorio, più precisamente, un soggiorno/cucina, una camera, un disimpegno ed un bagno, completo di impianti elettrico, idraulico e riscaldamento, pavimenti e rivestimenti.

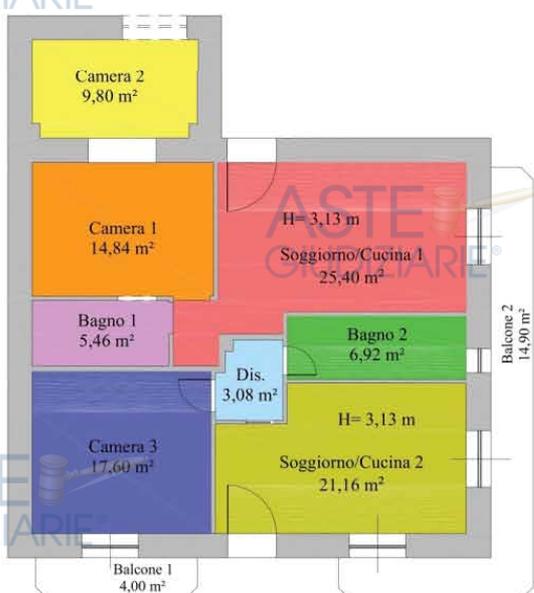


Entrambe le unità sono dotate di balcone con affaccio sul cortile comune e via Romano. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari confina a Nord con fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 34 P.IIIa 54, a Sud con cortile comune e via Romano, ad Est con vano scala comune e ad Ovest con fabbricato ad uso residenziale non censito al catasto fabbricati.

La superficie utile abitabile netta interna delle unità immobiliari costituenti lotto unico e le superfici non residenziali (balconi) sono di seguito schematizzate:

Planimetrie dello stato dei luoghi

Piano terra rialzato



UNITA' 1	
Soggiorno/Cucina 1	25,40 m ²
Camera 1	14,84 m ²
Bagno 1	5,46 m ²
Camera 2	9,80 m ²
Totale superficie netta interna	55,50 mq

UNITA' 2	
Soggiorno/Cucina 2	21,16 m ²
Camera 3	17,60 m ²
Bagno 2	6,92 m ²
Disimpegno	3,08 m ²
Totale superficie netta interna	48,76 mq

Balcone 1	4,00 m ²
Balcone 2	14,90 m ²
Totale superficie non residenziale	18,90 mq

STATO DI CONSERVAZIONE

Il lotto di vendita si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750. Inoltre, seppure il lotto si presenta suddiviso in due unità immobiliari, al fine di renderlo più appetibile sul mercato, verrà considerato come lotto unico e la superficie commerciale verrà conteggiata come un' unica unità immobiliare.

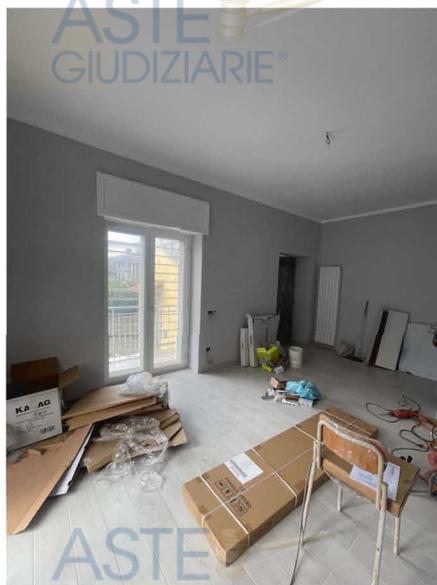
Verrà detratta la superficie commerciale residenziale della porzione di immobile non sanabile, in quanto costruita su altra proprietà (ambiente lato Est); e sarà invece computata come non residenziale la porzione di immobile non sanabile, ma costruita in ampliamento sul balcone (lato Sud).

*Il lotto in oggetto riporta pertanto una **superficie commerciale** pari a:*

Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare	109,15	1,00	109,15
Balconi	18,45	0,25	4,60
TOTALE			113,75

STRUTTURA E FINITURE – LOTTO UNICO

Il lotto di vendita, come già anticipato, pur essendo un'unica unità immobiliare sia dal punto di vista catastale che urbanistico, si presenta di fatto diviso in due distinte unità immobiliari. L'unità immobiliare con accesso dal lato Ovest, si presenta in buone condizioni, in quanto oggetto di recente ristrutturazione. La zona giorno gode di una buona illuminazione e ventilazione grazie all'esposizione a Sud-Ovest. Le finiture interne sono di nuova installazione, nello specifico, i rivestimenti e le pavimentazioni, in tutti gli ambienti sono in gres porcellanato di colore chiaro effetto legno di dimensioni circa 20x60cm e le superfici murarie sono di colore chiaro in tutti gli ambienti.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'altra unità immobiliare, quella con accesso dal lato est, è stata anch'essa oggetto di una ristrutturazione recente, seppur non completata, infatti essa risulta ancora priva di pavimentazioni, rivestimenti bagni, le pareti si presentano con intonaco grezzo senza strato finale di rasatura. Gli ambienti godono di una discreta illuminazione.

IMPIANTI TECNOLOGICI – LOTTO UNICO

L'unità abitativa sul lato Ovest è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di adduzione acqua e impianto di scarico acque reflue. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a metano. Le tubazioni sottotraccia sono in multistrato e i corpi radianti in alluminio, adeguati alla vigente normativa. Gli infissi sono con telai di colore bianco in pvc con doppio vetro-camera, mentre le porte interne sono in legno tamburato con finitura in rovere chiaro.



L'unità abitativa sul lato Est è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di adduzione acqua e impianto di scarico acque reflue, ma non è dotata di corpi radianti in quanto risulta ancora allo stato grezzo. Gli infissi sono con telai di colore bianco in pvc con doppio vetro-camera.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

C.E.: Dalla visura storica per immobile e dalla planimetria catastale, riportate in allegato, si evince che il cespite oggetto della presente relazione risulta identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Marano di Napoli (Na), alla via Romano, 72, piano terra, Foglio 34 Particella 193 Subalterno 4, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Superficie catastale 127 m², totale escluso aree scoperte 122 m².

Si procede alla ricostruzione della storia catastale del bene, con indicazione delle variazioni intervenute dal 1984.

Unità immobiliare dal 03/04/2021

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
34	193	4	A/3	5,5 vani	Totale: 127 m ² . Totale: escluse aree scoperte: 122 m ²	Variazione nel classamento del 03/04/2021. Pratica n. NA0075234 in atti dal 03/04/2021. Variazione di classamento (n.30990.1/2021)
Indirizzo: Via Romano n.72 Scala U Piano T						
Mappali terreni correlati						
Codice Comune E906 .Foglio 34 – Particella 193						

Unità immobiliare dal 08/05/2020

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
34	193	4	A/3	5,5 vani	Totale: 127 m ² . Totale: escluse aree scoperte: 122 m ²	Variazione del 06/05/2020 Pratica n. NA0072648 in atti dal 08/05/2020 Divisione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25025.1/2020)
Indirizzo: Via Romano n.72 Scala U Piano T						
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
34	193	2	A/3	5 Vani	Totale: 127 m ² . Totale: escluse aree scoperte: 122 m ²	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: Via Romano n.72 Scala U Piano T						

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2009

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	

34	193	2	A/3	5 Vani	Variatione modifica identificativo del 25/02/2009 pratica n. na173432 in atti dal 25/02/2009 variazione per modifica identificativo (n. 11852.1/2009)
Indirizzo: Via Romano n.72 Piano T					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/07/2005

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
34	9004	2	A/3	5 Vani		Variatione del 30/04/1984 pratica n. na0473829 in atti dal 12/07/2005 identificativo provvisorio. cabi 05 (n. 16406.1/1984)
Indirizzo: Via Romano n.72 Piano T						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/12/1997

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Tipo	Anno	Protocollo	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
P	1984	16406	A/3	5 Vani		Variatione in atti dal 22/12/1997 variazione da progetto finalizzato (n. c00745/1990)
Indirizzo: Via Romano n.8A Piano RIAL						

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/1984

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DERIVANTI DA
Tipo	Anno	Protocollo	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	
P	1984	16406	A00			Costituzione del 30/04/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 164.6b/1984)
Indirizzo: Via Romano n.8A Piano RIAL						

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

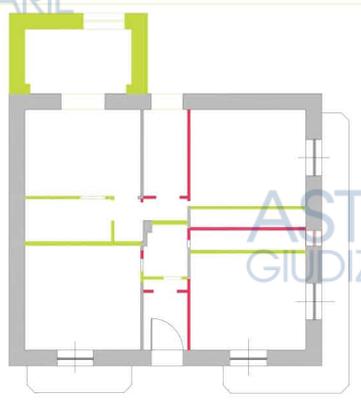
Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Foglio 34, particella 193, subalterno 2				
	DATI CATASTALI ACCERTATI	ATTO DI PIGNORAMENTO	NOTA DI TRASCRIZIONE	NEGOZIO D'ACQUISTO
UBICAZIONE	Via Romano, 72	Via Romano, 72	Via Romano, 72	Via Romano, 72
LOCALITÀ	Marano di Napoli (Na)	Marano di Napoli (Na)	Marano di Napoli (Na)	Marano di Napoli (Na)
FOGLIO	34	34	34	34
PARTICELLA	193	193	193	193
SUB	4	4	4	4
PIANO	T	T	T	T
CATEGORIA	A/3	A/3	A/3	A/3
CONSISTENZA	Vani 5,5	Vani 5,5	Vani 5,5	Vani 5,5

Si riporta di seguito la relativa scheda catastale in scala ridotta (cfr. all. 1.5 *Planimetria Catastale*).



Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Legenda:

- **Campitura Verde** → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- **Campitura Rossa** → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (cfr. *Allegato 1.6 - Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale – Lotto Unico*) in ordine alla divisione dell'appartamento in due unità abitative indipendenti, oltre alla diversa distribuzione degli ambienti interni, consistente nell'abbattimento e ricostruzione delle pareti divisorie e ampliamento di un vano in aderenza alla facciata Est. Si è, inoltre, riscontrato che l'altezza interna reale è pari a 3,13 m, diversamente da quanto riportato nella planimetria catastale.

In riferimento alle riscontrate difformità, non è possibile presentare una pratica catastale in quanto l'ampliamento in aderenza alla facciata Est è stato realizzato sulla particella confinante

Arch. Brenda Anne Washburne
Via De Chirico, 3 - 81031 - AVERSA (CE)
PEC: brenda.washburne@archiworldpec.it

appartenente ad altra ditta, questo comporta una sanzione amministrativa che varia tra i 1.032,00 € a 8.264,00 €. Pertanto si conviene detrarre dal valore di vendita almeno il valore minimo di sanzione pari a 1.032,00 €.

❖ 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.

C.E.: LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di:

Appartamento ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via Romano n°72, al piano rialzato; esso è suddiviso in n°2 unità abitative: l'unità 1 è composta da n°2 vani ed accessori (cucina/soggiorno, n°1 camera e n°1 bagno e n°1 balcone); l'unità 2 è composta da n°2 vani ed accessori (cucina/soggiorno, n°1 camera e n°1 bagno e n°2 balconi); confina a Nord con altra proprietà identificata al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 34 Particella 541, a Sud con via Romano e cortile comune (sub 5), ad Ovest con cortile comune (sub 5) e ad Est con altro fabbricato residenziale non censito al catasto fabbricati; è riportato nel C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 34, part.lla 193, sub. 4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla divisione del lotto in due unità abitative indipendenti, oltre alla diversa distribuzione degli ambienti interni e ampliamento di un vano sulla facciata Est; vi è Licenza Edilizia n°1822/20/73 rilasciata dal Comune di Marano di Napoli (NA) in data 06/07/1973, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla divisione del lotto in due

unità abitative indipendenti, oltre alla diversa distribuzione degli ambienti interni e ampliamento di un vano e cassa scale sulla facciata Est, ampliamento superficie sul lato Nord e demolizione di un vano e realizzazione di un vano scala sulla facciata Ovest; può ottenersi parziale sanatoria ex. Art 36 e 37 del D.p.r. 380/2001 per le difformità relative all'ampliamento realizzato sul lato Sud in luogo del balcone e all'ampliamento sul lato Nord, nonché al frazionamento dell'immobile in due distinte unità immobiliari e conseguente diversa distribuzione degli spazi interni; l'ampliamento di un vano sul lato Est non è sanabile per cui bisognerà provvedere alla demolizione; risulta ordine di demolizione parziale del bene così come da Ordinanza di Demolizione n°13/21 del 23/03/2021 e successivo Accertamento di Inottemperanza n°32 del 20/10/2021; ricade in zona E/2 "Zona omogenea Agricola Rada" del vigente P.R.G. e vige vincolo Paesistico e vincolo Idrogeologico; la particella rientra nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei.

PREZZO BASE Lotto Unico: 87.838,00 €

❖ QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

C.E.: Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data 06/11/2024 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 in data 12/12/2024 ai nn° 60268/47353, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo al bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione del Pignoramento.

LOTTO UNICO

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Antonio RONDINO del 04/08/2020 rep. n°4075 Racc. n°3384 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 12/08/2020 ai nn°31344/23081, con il quale

XXXXXXXXXXXXXXXXXX,

f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vendeva al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, *la piena ed esclusiva*

proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel comune di Marano di Napoli (Na) alla via Romano n.72, e precisamente:

- *Appartamento posto al piano terra della consistenza di 5,5 vani (cinque virgola cinque), confinante con corte sub 5, con la cassa scale e con la particella 541, salvo altri. Nel catasto fabbricati nel comune di Marano di Napoli, al foglio 34, particella 193, sub 4 categoria A/3, classe 3 consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq.127 (centoventisette), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 122 (centoventidue), R.C. Euro 440,28.*

ATTO DI DONAZIONE a rogito del Notaio Salvatore SICA del 09/06/1981 rep. n°10164 Racc. n°75143 trascritto presso la Conservatoria de Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25/06/1981 ai nn°16079/13945, con il quale

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, .

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, donava . XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quanto segue:

- *la zonetta di terreno agricolo sita in Marano di Napoli, alla contrada Romano, della superficie di diare quattro e centiare quindici, da distaccarsi dal fondo rustico di maggiore estensione di sua proprietà in modo da confinare: per tre lati (nord, est ed ovest con restante proprietà della donante) e con la strada comunale Romano, da cui ha l'accesso, a sud; da distaccarsi in catasto, in conformità del tipo di frazionamento n.2153/51/81, che debitamente firmato dalle costituite, dai testimoni e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "A", coi seguenti dati: foglio 34 mappale 193 (già 27/b) are 4.15.*

❖ QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolati salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui**

in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

• lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri, deliberazioni; ecc.);

• i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

• la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

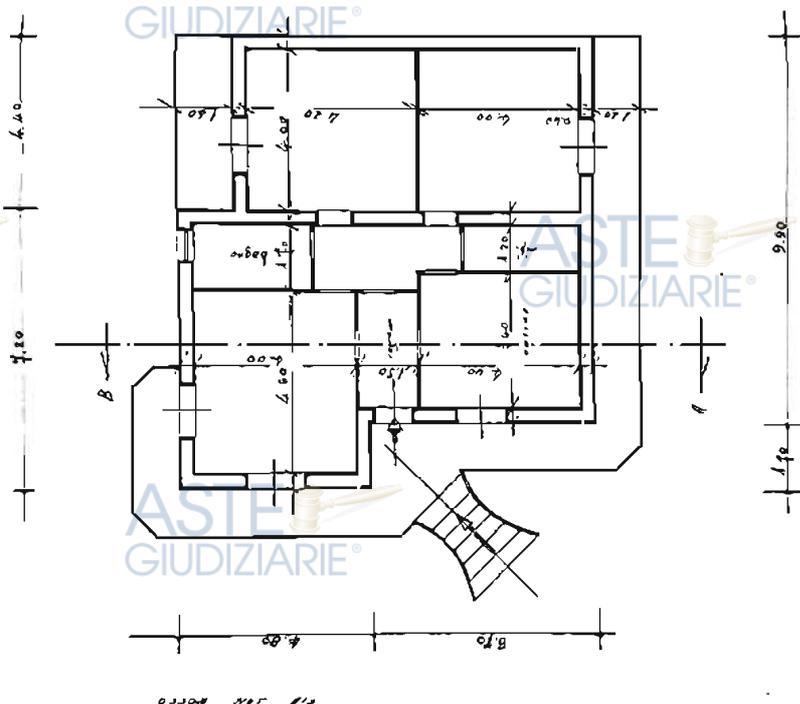
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

C.E.: LOTTO UNICO

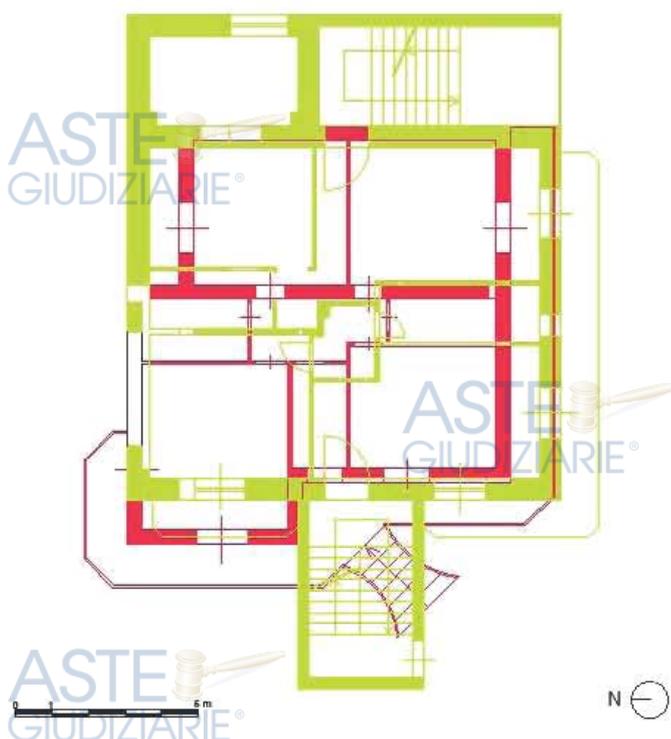
In relazione alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Marano di Napoli (Na) è emerso che il lotto unico in oggetto è stato realizzato con Licenza Edilizia 1822/20/73 n°1753 rilasciata dal Comune di Marano di Napoli (Na) in data 06/07/1973, di cui si riportano i relativi grafici:

Planimetria piano rialzato - Licenza Edilizia 1822/20/73 n°1753 del 06/07/1973 (cfr. All. 1.7)



Si riporta di seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi con quella riportata nella Licenza Edilizia sopra descritta:

Planimetria di confronto tra il rilievo planimetrico e la Licenza Edilizia 1822/20/73 n°1753 del 06/07/1973 – Lotto Unico (cfr. all.1.10)



Legenda:

- ✚ **Campitura Verde** → Rilevata sui luoghi e non presente nella Licenza Edilizia n.1822/20/73
- ✚ **Campitura Rossa** → Presente nella Licenza Edilizia n.1822/20/73 e non rilevata sui luoghi

Sono state riscontrate difformità rispetto alla Licenza Edilizia 1822/20/73 n°1753 del 06/07/1973 (cfr. All.1.10) in ordine alla divisione dell'appartamento in due unità abitative indipendenti, oltre alla diversa distribuzione degli ambienti interni, consistente nell'abbattimento e ricostruzione delle pareti divisorie interne e in parte perimetrali, ampliamento sul balcone a Nord, ampliamento di un vano in aderenza alla facciata Est e sul balcone a Sud, oltre alla realizzazione di un vano scala sulla facciata ad Est ed uno sulla facciata ad Ovest.

Lo stato dei luoghi attuale evidenzia altresì una difformità della struttura della scala di accesso a tale immobile, in quanto, al posto della scala scoperta sul balcone, si è riscontrata la presenza di una cassa scala completamente chiusa che consente l'accesso sia al piano terra sia al primo piano.

All'uopo va precisato che tale corpo scala corrisponde ai grafici allegati al Condono Edilizio (All.1.18) dell'unità abitativa del primo piano, ed è quindi da considerarsi assentito.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Marano di Napoli (Na) non risulta presentata alcuna pratica edilizia per la realizzazione delle difformità descritte. Inoltre, nell'atto di acquisto del 04/08/2020 (cfr. All.1.13) la parte venditrice dichiarava che per successivi interventi era stata presentata Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in data 14/04/2020 prot.

9711; tale pratica non risulta agli atti, come attestato dall'U.T.C. del Comune di Marano di Napoli (Na) (cfr. All. 1.17).

Pertanto, le opere realizzate in difformità rispetto alla Licenza Edilizia n°1822/20/73 risultano abusive. In particolare, l'ampliamento realizzato sul lato Sud in luogo del balcone previsto sulla Licenza Edilizia n°1822/20/73 è sanabile con l'applicazione dell'art. 37 del D.p.r. 380/2001 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività" che al comma 1 cita "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro."; si tratta difatti di un ampliamento in muratura portante che sorregge anche il piano superiore, la cui demolizione è pregiudizievole per la staticità dell'intero immobile. L'abuso volumetrico consiste in una superficie di circa 13,00 mq, pertanto l'importo da detrarre relativo al triplo del valore venale è pari a: $13,00 \text{ mq} \times 1.242,45 \text{ €}$ (valore medio di vendita €/mq) $\times 3 = 48.455,55 \text{ €}$; oltre agli oneri tecnici per la redazione della pratica urbanistica che ammontano a circa 3.000,00 €.

Inoltre, le opere realizzate in difformità relative all'ampliamento sul lato Nord, ossia lo spostamento della volumetria di circa 6,00 mq realizzata a Nord piuttosto che a Sud, nonché al frazionamento dell'immobile in due distinte unità immobiliari e conseguente diversa distribuzione degli spazi interni sono sanabili tramite Permesso di Costruire in sanatoria, con applicazione dell'art.36 D.p.r. 380/2001 – "Accertamento di conformità" il quale prevede quanto segue:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda(1).

Il costo ipotizzato da detrarre al valore relativo agli oneri tecnici per la redazione della pratica urbanistica suddetta è quantificabile in 3.000,00 €.

Per quanto riguarda, invece, gli ampliamenti sulla facciata ad Est, da indagini effettuate sulle planimetrie catastali, risultano edificati su fondi di proprietà di terzi ricadenti tra l'altro in zona agricola. Gli stessi sono stati oggetto di sequestro e successivo ordine di demolizione come da documentazione fornita dall'U.T.C. di Marano di Napoli (Na): Verbale di sequestro n°2 del 12/01/2012 (art.354 c.p.p.) e successivi Verbali di violazione al sequestro del 19/03/2012 e

28/03/2012, Irrogazione sanzione pecuniaria di € 20.000,00, Ordine di demolizione opere abusive n. 13 del 23/03/2021 e successivo Accertamento di inottemperanza n°32 del 20/10/2021 (all'ordine di demolizione opere abusive n°13/21) per cui si conviene detrarre il costo della demolizione, che si stima essere pari a circa 8.000,00 €.

Il suolo su cui è ubicato l'immobile ricade in zona E/2 (Zona omogenea Agricola Rada) del vigente P.R.G. e vige vincolo Paesistico e Vincolo Idrogeologico. Inoltre, la particella catastale su cui insiste il fabbricato rientra nella delimitazione della "zona Rossa" dei Campi flegrei (cfr. All.1.17).

❖ 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 **soggetti terzi**.

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore

❖ QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

Per i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente:

- a) Non risultano altre procedure o trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano altri procedimenti giudiziari civili relativi al medesimo bene pignorato;
- c) Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) Non risulta l'esistenza di un regolamento condominiale;
- f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato

In virtù delle indagini esperite presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

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

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

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE del 12/08/2020 – Reg. Part. 4265 Reg. Gen. 31345 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO come da atto a rogito del Notaio Antonio Rondino del 04/08/2020 rep. n°4076/3385, a favore di

contro il sig.

c.f.

Arch. Brenda Anne Washburne
Via De Chirico, 3 - 81051 - AVERSA (CE)
PEC: brenda.washburne@archivoidpec.it

XXXXXXXXXXXXXX, gravante sull'immobile sito in Marano di Napoli (Na) in via Romano n°72, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 34 P,lla 193 Subalterno 4.

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 – Territorio il 12/12/2024 ai nn°60268/47353, a favore di _____, contro il sig. _____

derivante da atto giudiziario emesso Tribunale di Napoli Nord rep. n°9541, notificato in data 06/11/2024, trascritto in data 12/12/2024 e gravante per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sull'immobile sito in Marano di Napoli (Na) in via Romano n°72, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 34 P,lla 193 Subalterno 4.

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

In merito alle difformità urbanistico-edilizie, quelle relative all'ampliamento realizzato sul lato Sud in luogo del balcone previsto sulla Licenza Edilizia n°1822/20/73 è sanabile con l'applicazione dell'art. 37 del D.p.r. 380/2001. L'importo da detrarre relativo al triplo del valore venale dell'abuso è pari a 48.455,55 €; gli oneri tecnici per la redazione della pratica ammontano a circa 3.000,00 €.

Le opere realizzate in difformità relative all'ampliamento sul lato Nord, nonché al frazionamento dell'immobile in due distinte unità immobiliari e conseguente diversa distribuzione degli spazi interni sono sanabili tramite Permesso di Costruire in sanatoria, con applicazione dell'art.36 D.p.r. 380/2001. Il costo ipotizzato da detrarre al valore relativo agli oneri tecnici per la redazione della pratica suddetta è quantificabile in 3.000,00 €.

Per quanto riguarda, invece, tutti gli altri ampliamenti, essi non sono sanabili per cui si conviene detrarre il costo della demolizione, che si stima essere pari a circa 8.000,00 €. Il costo di tali procedure è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

In merito alle difformità catastali, descritte in risposta al quesito 3), non è possibile presentare una pratica catastale in quanto l'ampliamento in aderenza alla facciata Est è stato realizzato sulla particella confinante appartenente ad altra ditta, questo comporta una sanzione amministrativa che varia tra i 1.032,00 € a 8.264,00 €. Pertanto si conviene detrarre dal valore di vendita almeno il valore minimo di sanzione pari a 1.032,00 €.

❖ QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

C.E.: LOTTO UNICO

Le aree di cui al bene pignorato ubicato nel Comune di Marano di Napoli (Na), da accertamenti effettuati, non ricadono su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

❖ 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 **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

L'immobile pignorato, sito nel Comune di Marano di Napoli (Na), non è gravato da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

❖ 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.

C.E.: LOTTO UNICO

Per l'immobile in oggetto non risulta costituito un condominio, trattandosi di un'unità immobiliare unifamiliare, per cui:

- 1) non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione non essendo costituito un condominio;
- 2) non ci sono eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) non ci sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) non ci sono eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

❖ QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a

reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

Secondo l'**International Valuations Standards (IVS)** e l'**European Valuations Standards (EVS)** il **valore di mercato** (*Market Value*) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento.

Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

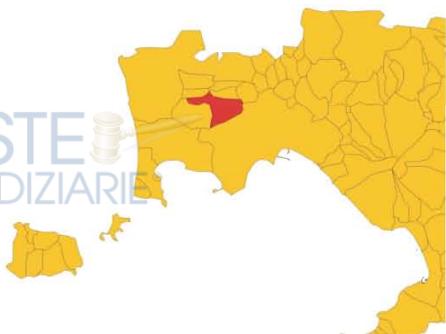
Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc. e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenda delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenda delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

Nello specifico il bene si trova nel Comune di Marano di Napoli (NA). Il Comune di Marano di Napoli (NA) si estende su di un territorio collinoso su una superficie di circa 15 Km², sorge a circa 150m sul livello del mare, dista circa 10 km dalla città di Napoli e circa 40 km da Caserta. Confina a Nord con i Comuni di Calvizzano e Qualiano, a Sud con il Comune di Pianura, ad Est con il Comune di Chiaiano e ad Ovest con il Comune di Quarto.



LOTTO UNICO

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione presente stima è di **113,75 m²**. Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche dati utilizzate sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di

rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **MARANO DI NAPOLI**

Fascia/zona: **Periferica/TORRE CARACCILO, VIA MARANO-PIANURA (LATO PIANURA)**

Codice zona: **D2**

Microzona: **3**

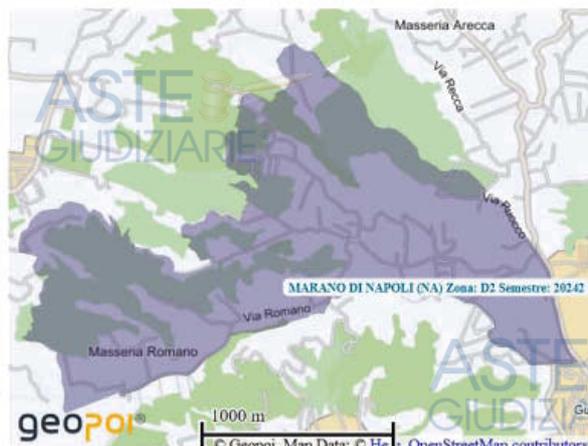
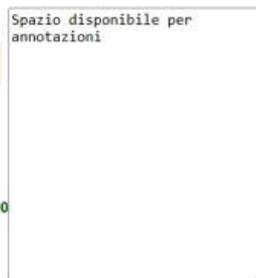
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	630	950	L	2,6	4	L
Ville e Villini	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L

Stampa

Legenda



Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/TORRE CARACCILO, VIA MARANO-PIANURA (LATO PIANURA)

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	3,7	5,5	L

Per tale fonte la scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 1.375,00 €/mq.

Si ha quindi: 1.375,00 €/mq x 113,75 mq (sup. lorda apt.) = € 156.406,25 valore di vendita

BORSINO IMMOBILIARE



Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 995	Euro 1.324	Euro 1.652

Per tale fonte la scrivente ha considerato le quotazioni di vendita di abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 1.324,00 €/mq.

Si ha quindi: 1.324,00 €/mq x 113,75 mq (sup. lorda apt.) = € 150.605,00 valore di vendita

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

“Due-A Consulenza – Marano” – Consulente A. Arienzo

“Affiliato Tecnocasa: MAREMI SRL” – Consulente Concetta Addante

“Abita.RE” – Consulente Vincenzo Improta

MARANO DI NAPOLI (NA)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 110.000	100,00	Fabbricato	1.100,00	1.255,21 €
€ 59.000	65,00	Fabbricato	907,70	
€ 115.000	76,00	Fabbricato	1.513,15	
€ 120.000	80,00	Fabbricato	1.500,00	

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.255,00 al metro quadro.**

Tale valore va aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima.

COEFFICIENTI DI MERITO

STATO LOCATIVO	Abitazione libera	1,00
PIANO	Piano terra	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE	Ristrutturato	1,05
LUMINOSITA'	Luminoso	1,05
ESPOSIZIONE E VISTA	Mista	1,00
EDIFICIO	Oltre 40 anni - Normale	1,00

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,99**. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.255,00 € al metro quadro e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario arrotondato per l'abitazione oggetto di stima è **1.242,45 €**.

Si ha quindi: 1.242,45 €/mq x 113,75 mq (sup. lorda apt.) = € 141.669,938 valore di vendita

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$(156.406,25 € + 150.605,00 € + 141.669,94 €) / 3 = \mathbf{149.560,40 € \text{ valore di vendita}}$

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine di determinare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato, la scrivente ha adottato il metodo della stima analitica, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Pertanto, la scrivente ha preso in considerazione le seguenti fonti:

- Banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Provincia: Napoli – Semestre: II 2024 – Comune: Marano di Napoli – Fascia/Zona: Periferica/TORRE CARACCILO, VIA MARANO-PIANURA (LATO PIANURA) – Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	3,7	5,5	L

Per tale fonte la scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 4,60 €/mq. Si ha quindi: 4,60 €/mq x 113,75 mq (sup. lorda appartamento) = € 523,25 valore locativo mensile

- Borsino Immobiliare:

Comune: Marano di Napoli – Zona: Periferia - Posizione zona: Abitazioni in stabili di fascia media

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,77	Euro 3,64	Euro 4,52

Per tale fonte la scrivente ha considerato le quotazioni di appartamenti in stabili di fascia media, ossia di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 3,64 €/mq. Si ha quindi: 3,64 €/mq x 113,75 mq (sup. lorda appartamento) = € 414,05 valore locativo mensile

- Agenzia del Mercato Immobiliare locale:

“Due-A Consulenza - Marano”

“Affiliato Tecnocasa: MAREMI SRL – rif. Concetta Addante”

MARANO DI NAPOLI (NA)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 370,00	50,00	Fabbricato	7,40	€/mq 9,10
€ 500,00	50,00	Fabbricato	10,00	
€ 450,00	40,00	Fabbricato	11,25	
€ 550,00	80,00	Fabbricato	6,87	
€ 300,00	30,00	Fabbricato	10,00	

Per tale fonte la scrivente ha considerato la media tra i valori delle quotazioni di appartamenti simili, pari a 9,10 €/mq.

Si ha quindi: $9,10 \text{ €/mq} \times 113,75 \text{ mq (sup. lorda appartamento)} = \text{€ } 1.035,12$ valore locativo mensile

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$(523,25 \text{ €} + 414,05 \text{ €} + 1.035,12 \text{ €}) / 3 = \text{€ } 657,47$ **valore locativo mensile**

Quindi, considerando il valore di locazione congruo per l'unità immobiliare, si ha una rendita mensile lorda pari ad € 657,47 (valore locativo appartamento) pari, a sua volta, ad un canone lordo annuo di 7.889,64 €.

Da tale importo, vanno detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario, tra le quali, manutenzione e oneri fiscali, pari a circa il 30%. Per cui si ottiene:

$7.889,64 \text{ €} - 2.366,89 \text{ €} (30\%) = 5.522,75 \text{ €}$ reddito annuo netto

Dal calcolo del saggio di capitalizzazione si ha che esso è pari al 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Quindi, dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

$V1 = 5.522,75 \text{ €} : 0.03 = 184.091,67 \text{ €}$

Infine, operando una media tra le due valutazioni immobiliari si ottiene:

$(149.560,40 \text{ €} + 184.091,67 \text{ €}) / 2 = \text{€ } 166.826,03$ **valore di vendita**

A tale importo così determinato va detratto:

- Sanzione amministrativa minima da sostenere per le difformità catastali è pari a 1.032,00 €
- le spese tecniche da sostenere al fine di sanare gli abusi edilizi con Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (S.C.I.A.) (art.37 d.p.r. 380/2001) sono pari a 48.455,55 €; di oneri a cui vanno aggiunte le spese per la redazione della pratica, pari a 3.000,00 €;
- le spese tecniche da sostenere al fine di sanare gli abusi edilizi con Permesso di costruire in sanatoria (art.36 D.p.r. 380/2001) sono pari ad un importo di circa 3.000,00 €;
- le spese per la demolizione degli abusi edilizi non sanabili e ripristino dello stato dei luoghi è pari ad un importo di circa 8.000,00 €;

Premesso quanto sopra, l'unità immobiliare sita in Marano di Napoli (NA), rappresentante il Lotto di Vendita Unico, in piena ed intera proprietà del Sig. **XXXXXXXXXX**,

c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 103.338,48**.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **€ 87.838,00** (Ottantasette mila ottocottotrentotto/00).

❖ **QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

Il bene in oggetto non tratta di quota indivisa.

❖ **QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

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

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

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

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

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

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

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

C.E.: Dal certificato dell'anagrafe nazionale della popolazione residente, rilasciato in data 20/02/2025, dai dati registrati dal Comune di Marano di Napoli (Na), risulta che l'esecutato il sig.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, .

residente nel Comune di Marano

di Napoli (Na) in via Romano, 72

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Arch. Brenda Anne Washburne



C O N C L U S I O N I

LOTTO UNICO

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via Romano n°72, al piano rialzato; esso è suddiviso in n°2 unità abitative: l'unità 1 è composta da n°2 vani ed accessori (cucina/soggiorno, n°1 camera e n°1 bagno e n°1 balcone); l'unità 2 è composta da n°2 vani ed accessori (cucina/soggiorno, n°1 camera e n°1 bagno e n°2 balconi); confina a Nord con altra proprietà identificata al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 34 Particella 541, a Sud con via Romano e cortile comune (sub 5), ad Ovest con cortile comune (sub 5) e ad Est con altro fabbricato residenziale non censito al catasto fabbricati; è riportato nel C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 34, part.IIa 193, sub. 4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla divisione del lotto in due unità abitative indipendenti, oltre alla diversa distribuzione degli ambienti interni e ampliamento di un vano sulla facciata Est; vi è Licenza Edilizia n°1822/20/73 rilasciata dal Comune di Marano di Napoli (NA) in data 06/07/1973, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla divisione del lotto in due unità abitative indipendenti, oltre alla diversa distribuzione degli ambienti interni e ampliamento di un vano e cassa scale sulla facciata Est, ampliamento superficie sul lato Nord e demolizione di un vano e realizzazione di un vano scala sulla facciata Ovest; può ottenersi parziale sanatoria ex. Art 36 e 37 del D.p.r. 380/2001 per le difformità relative all'ampliamento realizzato sul lato Sud in luogo del balcone e all'ampliamento sul lato Nord, nonché al frazionamento dell'immobile in due distinte unità immobiliari e conseguente diversa distribuzione degli spazi interni; l'ampliamento di un vano sul lato Est non è sanabile per cui bisognerà provvedere alla demolizione; risulta ordine di demolizione parziale del bene così come da Ordinanza di Demolizione n°13/21 del 23/03/2021 e successivo Accertamento di Inottemperanza n°32 del 20/10/2021; ricade in zona E/2 "Zona omogenea Agricola Rada" del vigente P.R.G. e vige vincolo Paesistico e vincolo Idrogeologico; la particella rientra nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei.

NEGOZIO DI ACOUISTO: Atto di Compravendita del 04/08/2020 – Notaio Antonio Rondini – rep n°4075 Racc. n°3384, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli 2 il 12/08/2020 ai nn°31344/2308;

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXX, :
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONI CONTRO:

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 – Territorio il 12/12/2024 ai nn°60268/47353:

▪ **A FAVORE:** _____ **con**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

▪ **CONTRO:**

VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: L'unità immobiliare sita in Marano di Napoli (NA), rappresentante il Lotto di Vendita Unico, in *piena ed intera proprietà* del Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**,

, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ha come **più probabile prezzo di mercato** la cifra di **€ 103.338,48**.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **87.838,00 € (Ottantasettemilaottocentotrentotto/00)**.

Per cui il **prezzo base d'asta** sarà pari a:
87.838,00 € (Ottantasettemilaottocentotrentotto/00).

Il Consulente Esperto
Arch. Brenda Anne Washburne



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®