

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONI DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



procedimento immobiliare

RGE 51/2025

ruolo generale esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

O M I S S I S
o n t r o
O M I S S I S

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	5
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE	
DI CIASCUN LOTTO	7
caratteristiche ubicazionali	7
caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive	9
LOTTO DI VENDITA NUMERO UNO (n.1)	11
calcolo della superficie commerciale	19
criteri di misurazione delle superfici	20
superfici omogeneizzate	20
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	21
identificazione e storia catastale dei beni pignorati	22
storia catastale del terreno	24
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	25
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	27
analisi diffonita' riscontrate e possibile regolarizzazione	30
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	34
6.1 – calcolo della superficie utile lorda	35
6.2 – individuazione del valore unitario di locazione	36
6.3 – calcolo del piu' probabile canone di locazione	38
6.4 – verifica del canone di locazione applicato	38
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	38
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	41
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	41
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI	
PROCEDIMENTI IN CORSO.	41
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	41
11.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA	41
11.2 - STIMA DEL BENE PER VALORE D'USO – LOTTO DI VENDITA NUMERO UNO	43
11.3 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	44
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	45
QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO	
E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	45
QUESITO N.14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	46
LOTTO DI VENDITA NUMERO DUE (n.2)	47
calcolo della superficie commerciale	56
criteri di misurazione delle superfici	56
superfici omogeneizzate	57
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	58
identificazione e storia catastale dei beni pignorati	58
storia catastale del terreno	61
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	62
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	64

<i>analisi diffamita' riscontate e possibile regolarizzazione</i>	68
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	71
6.1 – calcolo della superficie utile lorda	72
6.2 – individuazione del valore unitario di locazione	73
6.3 – calcolo del piu' probabile canone di locazione	75
6.4 – verifica del canone di locazione applicato	75
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	75
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	77
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	78
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	78
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	78
11.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA.....	78
11.2 - STIMA DEL BENE PER VALORE D'USO – LOTTO DI VENDITA NUMERO UNO	80
11.3 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO.....	81
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	82
QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	82
QUESITO N.14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	83

PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS)** alla via **OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 51/2025 – OMISSIS OMISSIS OMISSIS contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione peritale in riscontro ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice, come riportati nel verbale di giuramento, e regolarmente depositato in via telematica in data 01.05.2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 30.05.2025 i relativi moduli di controllo con la dicitura **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.**, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **28 maggio 2025**, con il Custode Giudiziario **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione alla debitrice esecutata, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento, siti nel Comune di Marano di Napoli (NA) all'attuale via Edoardo de Filippo (già via Pietra spaccata n. 1). In tale occasione, nell'unità immobiliare distinta con il sub. 12 – interno 9, si rinveniva la presenza del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)**, occupante dell'unità abitativa unitamente al proprio nucleo familiare, mentre nell'u. i. distinta con il sub. 13 – interno 10, si rinveniva la presenza del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)**; gli stessi hanno consentito l'accesso all'interno dei beni staggiati rendendo possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e lo Stato

Civile del Comune di Marano di Napoli, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto), il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

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

quesito 1

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato a mani proprie in data 11 febbraio 2025 alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), oggetto della procedura è (...) la **quota di 1/1 della piena proprietà** della sig.ra **OMISSIS** sugli immobili siti in Marano di Napoli, alla via Pietraspaccata n.1, e precisamente come riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune: 1) foglio 31, part. 363, sub. 12, cat. A/2, vani 5, classe 4; piano 2, R.C. € 309,87; 2) foglio 31, part. 363, sub. 13, cat. A/2, vani 4, classe 4; piano 2, R.C. € 247,90 (...).

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità alla debitrice eseguita in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 28.02.2025 nn.9848/7579), da allora rimasti invariati.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio precisato al successivo quesito n. 3, riferito ad entrambi i lotti oggetto di vendita, dall'analisi comparativa operata tra lo stato dei luoghi accertato in sede di accesso e le corrispondenti planimetrie catastali relative ai beni pignorati – identificati ai subalterni 12 e 13 – non si rilevano, fatta eccezione per le fisiologiche approssimazioni grafiche insite nella rappresentazione catastale, difformità sostanziali o modificazioni significative. La sovrapposizione tra le due rappresentazioni – quella materiale e quella documentale – evidenzia, infatti, una sostanziale coincidenza sia sotto il profilo distributivo degli ambienti interni sia con riguardo alla conformazione e alle dimensioni complessive.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni staggiti e oggetto di stima:



_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®



_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare - Leaflet Map data © Google

All'esito dell'esame dello stato di fatto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della loro consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno, anche in considerazione di criteri di economicità, valorizzazione e unità funzionale del compendio, e al fine di preservare l'integrità materiale e funzionale dei beni, evitando una frammentazione che risulterebbe articolata e potenzialmente penalizzante in sede di vendita forzata, procedere alla formazione di un **DUE LOTTI DI VENDITA** così composti:

L O T T O D I V E N D I T A n. 1

diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Marano di Napoli (NA) all'attuale via Edoardo de Filippo (già via Pietra spaccata n. 1), e distinta al N.C.E.U. del detto Comune, al *Foglio 31, Particella 363, Sub 12, Categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani*;

L O T T O D I V E N D I T A n. 2

diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Marano di Napoli (NA) all'attuale via Edoardo de Filippo (già via Pietra spaccata n. 1), e distinta al N.C.E.U. del detto Comune, al *Foglio 31, Particella 363, Sub 13, Categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani*;

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

quesito 2

Entrambi i lotti di vendita, comprendono il diritto di **piena proprietà** di due unità immobiliari in **appartamento** (abitazioni di tipo civile) facenti parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza sito nel Comune di **Marano di Napoli (NA)** all'attuale via Edoardo de Filippo (già via Pietra spaccata n. 1).

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

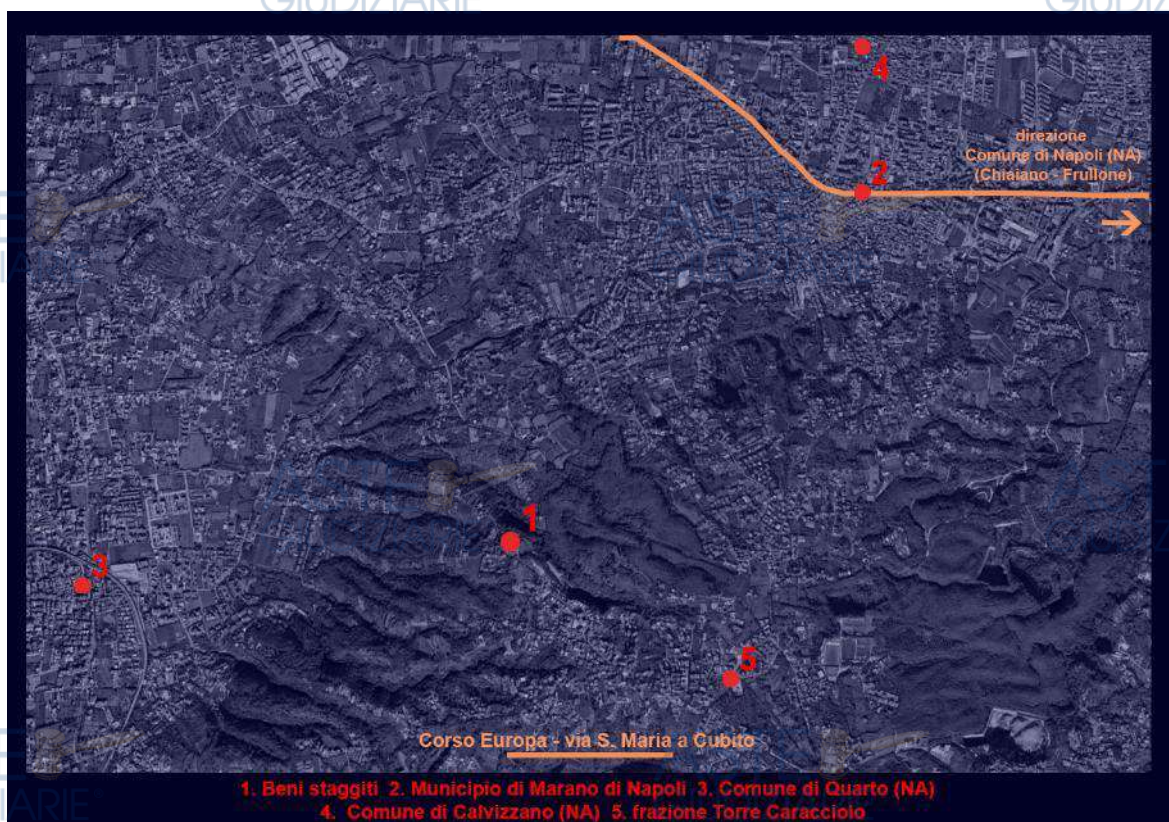
I beni staggiti e oggetto di esecuzione sono ubicati in via Edoardo De Filippo (già via Pietra Spaccata), ricadente nella località Torre Caracciolo, frazione collinare situata a circa cinque chilometri (5 km) dal centro urbano del Comune di Marano di Napoli.

L'intero fabbricato di cui sono parte integrante i beni staggiti, insistono in posizione defilata rispetto al centro della suddetta frazione, trovandosi lungo una

strada di campagna con marcata pendenza e caratteristiche rurali. Tale collocazione determina una certa difficoltà di accesso ai principali servizi pubblici e privati, nonché ai servizi di prima necessità (tra cui esercizi commerciali, scuole primarie, luoghi di culto), pur presenti all'interno della stessa frazione ma posti a distanza non trascurabile dai beni in oggetto.

La rete viaria di collegamento si presenta asfaltata ma priva di marciapiedi e di impianto di illuminazione pubblica, con ciò contribuendo a una generale condizione di "marginalità" infrastrutturale del contesto.

Nonostante tali criticità, le unità staggite e quindi gli immobili dell'intero fabbricato, godono di una favorevole prossimità al territorio del Comune di Napoli, in particolare alla cosiddetta "Zona Ospedaliera", raggiungibile nel raggio di pochi chilometri. Detta vicinanza conferisce all'ubicazione una valenza strategica, in considerazione dei collegamenti con il capoluogo regionale e delle possibili destinazioni d'uso alternative dell'immobile:



_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Gli immobili pignorati sono parte integrante di un complesso residenziale edificato nei primi anni Novanta, costituito da un unico corpo di fabbrica articolato su quattro piani fuori terra, collegati verticalmente da una scala interna condominiale e privo di impianto ascensoristico.

L'accesso al detto complesso avviene mediante l'attraversamento di un tratto della particella di terreno identificata al Catasto al medesimo foglio e particella 451, di proprietà di soggetti terzi. Detta particella è adiacente all'area su cui insiste il fabbricato e costituisce l'unico collegamento fisico con la viabilità pubblica; risultando fisicamente separata da quella su cui è stato edificato l'intero complesso residenziale. Il lato nord, invece, presenta un rilevante dislivello altimetrico: il terreno in quel punto si attesta a una quota sensibilmente superiore rispetto al piano dell'area edificata, rendendo di fatto impraticabile un accesso da tale direzione. Nella porzione antistante il fabbricato si estende un'ampia area cortilizia comune, alla quale si accede proprio tramite l'attraversamento della particella 451. Tale area è adibita, in parte, a spazio di manovra e in parte alla sosta dei veicoli. Al suo interno sono stati realizzati posti auto a raso (scoperti) destinati all'uso delle singole unità immobiliari che compongono il complesso edilizio. L'assegnazione dei posti auto (così come indicato in sede di accesso dagli occupanti) risulta effettuata in base a una suddivisione interna tra i condomini (o comproprietari) senza documentazione formale ma solo per mezzo di consuetudini consolidate.

Sotto il profilo costruttivo, invece e per quanto visibile a vista, l'edificio è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio. Le facciate sono rifinite con intonaco civile e successiva tinteggiatura. Le superfici prospicienti i fronti principali si presentano in condizioni di manutenzione globalmente discrete, pur evidenziando alcuni distacchi localizzati della pittura, in particolare sui frontalini di alcuni balconi. La facciata laterale, invece, manifesta uno stato di degrado più marcato.

Il tutto come meglio percepibile dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



_accesso dalla via pubblica alla p.lla 451 (sopra) e inizio p.lla 363



_immagini esterne – da cortile interno p.lla 363

LOTTO DI VENDITA NUMERO UNO (n.1)

L'**unità abitativa** oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, identificata catastalmente con il **subalterno 12 – interno 9**, è ubicata al piano secondo (2°) del fabbricato e risulta accessibile mediante la prima porta a destra, una volta raggiunto il pianerottolo corrispondente, salendo la relativa rampa di scale dal vano scala comune.

All'atto dell'accesso effettuato, l'unità immobiliare si presentava suddivisa in un ambiente d'**ingresso - soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico e un** locale adibito a **ripostiglio**. Completa la proprietà **un balcone**, con affaccio sulla corte comune (sub. 1 – Bene Comune Non Censibile - B.C.N.C.).

La superficie utile interna complessiva dell'unità risulta pari a circa 87 m² (86,68 m²), mentre il balcone presenta una superficie di circa 20 m² (19,98 m²); il tutto come meglio rappresentato graficamente nel rilievo metrico effettuato in loco e riportato nei grafici allegati (cfr. *Allegato 13 - grafico 01*):

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE  **0,50 m.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Angelo Cottura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



1. ingresso/soggiorno/angolo cottura
2. disimpegno
3. camera
4. bagno
5. ripostiglio
6. balcone

N

planimetria stato di fatto – abitazione (sub 12 – interno 9) - piano secondo

Internamente, l'unità abitativa si presenta rifinita con una pavimentazione interna realizzata mediante l'impiego di piastrelle ceramiche di forma quadrata, smaltate, di colore chiaro (prevalentemente nella tonalità del bianco) con leggere sfumature in contrasto cromatico. Le stesse sono poste in opera secondo uno schema diagonale (a 45° rispetto alle pareti), determinando una resa estetica armoniosa e gradevole. Il locale adibito a servizio igienico (bagno) è rifinito con la medesima tipologia di piastrella utilizzata nel resto dell'unità immobiliare, ma presenta una differente caratterizzazione cromatica, con venature interne nei toni del rosa, grigio e bianco.

Le pareti verticali interne risultano complessivamente intonacate e tinteggiate. La finitura è realizzata prevalentemente con pittura murale di tipo classico, in tonalità chiare. Alcune porzioni dell'immobile sono tuttavia trattate con finiture decorative: in particolare, la parete retrostante il letto nella camera padronale (per l'intera altezza), una porzione del disimpegno, nonché parte dell'ingresso-soggiorno (per un'altezza di circa un metro), risultano tinteggiate con pittura decorativa in tonalità calda (giallo/oro), contribuendo a una personalizzazione degli ambienti. Gli intradossi dei solai (soffitti) sono anch'essi intonacati e tinteggiati con pittura classica, generalmente di colore chiaro, soluzione che favorisce una buona diffusione della luce naturale e amplifica la luminosità complessiva degli ambienti.

L'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle ceramiche, posate in modo regolare, limitatamente alla fascia retrostante il blocco cucina, senza estendersi a tutta altezza. Le superfici verticali del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle rettangolari in tonalità chiara (rosa), impreziosite, in alcuni punti, da elementi decorativi e leggere venature in contrasto.

Le porte interne risultano del tipo a battente, costituite da pannelli tamburati in legno, con struttura interna in cartone alveolare e rivestimento esterno in fogli di compensato o MDF, con finitura in essenza lignea e decoro centrale.

Gli infissi esterni sono in PVC bianco, dotati di vetrocamera per l'isolamento termoacustico, e completati da sistemi oscuranti e protettivi costituiti da veneziane in ferro con lamelle fisse.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico entrambi del tipo sottotraccia, risultati funzionanti al momento del sopralluogo. È presente, inoltre, un impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia esterna alimentata a GPL e da radiatori in alluminio installati lungo le pareti interne.

Il tutto risulta documentato e ulteriormente riscontrabile nel rilievo fotografico effettuato in sede di accesso e di seguito riportate (cfr. Allegato 14a):



_accesso all'unità abitativa (sub. 12), ingresso – soggiorno con angolo cottura



Ingresso - soggiorno con angolo cottura



_balcone



_disimpegno



_camera padronale



_camera secondaria

ASTE
GIUDIZIARIE®



_camera secondaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_bagno e ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[_dettagli](#)



[_dettagli](#)

Al momento dell'accesso, per quanto visibile a vista e come risulta evidente dalla documentazione fotografica sopra riportata, **lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità abitativa può essere considerato complessivamente buono**. Gli ambienti ispezionati non presentano particolari criticità né fenomeni di degrado tali da richiedere interventi immediati; pertanto, **non si ritiene necessaria l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria nell'immediato**.

Inoltre, con riferimento all'unità abitativa identificata catastalmente come subalterno 12, **non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Tale circostanza è stata confermata anche dalla Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive, la quale, in riscontro a specifica istanza presentata a mezzo posta elettronica certificata (PEC) in data 09.06.2025, ha attestato la **mancata presentazione del suddetto documento** (cfr. Allegati 06f).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138¹, il

¹ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare², viene computata come la somma:

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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

○ vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

○ pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

balconi, terrazze e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;

² Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche dei beni.

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggit è riportato nella seguente

tabella:

abitazione - sub.12					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
piano primo					
ingresso/soggiorno con angolo cottura	45,39	mq	1	45,39	mq
disimpegno	3,79	mq	1	3,79	mq
camera 1	15,46	mq	1	15,46	mq
camera 2	13,95	mq	1	13,95	mq
bagno	5,61	mq	1	5,61	mq
ripostiglio	2,48	mq	1	2,48	mq
superficie netta interna	86,68	mq		86,68	mq
muratura interna	2,43	mq	1	2,43	mq
muratura esterna	11,37	mq	1	11,37	mq
TOTALE - A1				100,48	mq
superfici omogeneizzate					
balcone	19,98	mq	-	-	-
nella misura del 30% fino a 25 mq	19,98	mq	0,3	5,99	mq
nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				5,99	mq
TOTALE (A1 + A2)				106,47	mq
TOTALE (arrotondato)				106	mq

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

quesito 3

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative ai beni staggit con la planimetria correlata, nonché le visure storiche per immobile relative al terreno su cui l'intero fabbricato residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare *de quo*, oggetto del lotto di vendita numero uno (1), è attualmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo civile**

Foglio **31**, Particella **363**, Sub **12**, Categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **5 vani**

Indirizzo: **via pietra spaccata n.1, piano 2°**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (stessa ditta - sub.13), a **sud** e a **est** con spazio esterno (sub. 1 – B.C.N.C.) E a **ovest** con vano scala (sub. 3 – B.C.N.C.);

in ditta alla sig.ra:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)

per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) **corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, **nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore dell'esecutata** (cfr. Allegati 05a).

Dopo la trascrizione del pignoramento (28.02.2025 ai nn.9848/7579) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (comune censuario, foglio, particella e subalterno).

L'unità risulta così distinta dalla **COSTITUZIONE del 15.05.1996**, in atti dal 23.07.1996 e registr. n. 8404.2/1996. L'unica modificazione ha interessato la **VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 15.05.31996** in atti dal 12.11.1997 e registr. n.8404.1/1996) (cfr. Allegati 02).

ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in occasione dell'accesso e la planimetria catastale attualmente depositata per l'unità immobiliare identificata al subalterno 12, **non emergono, al netto delle approssimazioni grafiche riconducibili alla restituzione planimetrica catastale, differenze o difformità sostanziali**. Le due rappresentazioni risultano, infatti, pressoché coincidenti sotto il profilo distributivo e dimensionale.

Tale corrispondenza è meglio rappresentata nell'elaborato grafico di seguito riportato (cfr. Allegato 13 - grafico 03):



ASTE GIUDIZIARIE®

Alla luce di quanto sopra rilevato, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto la rappresentazione grafica attualmente depositata risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia, si rileva la necessità di procedere con l'aggiornamento dei dati toponomastici, al fine di uniformare l'indirizzo dell'unità immobiliare registrato nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) all'attuale denominazione ufficiale della viabilità. I riferimenti toponomastici attualmente presenti risultano infatti non più corrispondenti a quelli effettivamente attribuiti all'identificativo catastale. La sola variazione della toponomastica (intesa come modifica dell'odonomo e del numero civico) va gestita con un'istanza in carta semplice o con una richiesta al *Contact Center* dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero fabbricato, comprensivo dei beni oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA), come risulta censito al **Catasto Terreni al Foglio 31, particella 363, con qualità Ente Urbano e superficie complessiva di are 25 e centiare 50 (2.550 m²)**. La suddetta identificazione catastale è così distinta a seguito della VARIAZIONE GEOMETRICA del 23.04.1996 in atti dal 23.04.1996 e registr. n. 12620.1/1996, che ha soppresso le p.lle **189 e 190**.

La p.lla **189** di are 24 e centiare 80 (2.480 m²) è derivante da TIPO MAPPALE del 23.04.1996 in atti dal 23.04.1996, registr. n. 12620.1/1996, derivante a sua volta dal FRAZIONAMENTO del 25.07.1968 in atti dal 22.03.1977 (registr. n. 177) della stessa p.lla **189** di are 50 e centiare 47 (5.047 m²), distinta all'impianto meccanografico del 10.03.1973 nella maggiore consistenza della originaria p.lla **122** di ha 02 are 09 e centiare 75 (20.975 m²) in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS)** (cfr. *Allegato 03*).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto dei terreni (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio,

SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 166 rientra nella consistenza originaria della particella **144**, e così come di seguito rappresentata (cfr. Allegati 03):



in grigio – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni in blu - E.D.M. attuale

in verde – attuale p.lla 363 - - - - - p.lla catastale impianto 47

_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 28.02.2025 nn.9848/7579) sono stati individuati i seguenti titoli; alla debitrice esecutata sig. **OMISSIS OMISSIS** entrambi i beni oggetto di procedimento sono pervenuti in virtù di:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **13.04.2007**, rep. n. 59966 e raccolta n. 21401, trascritto il **10.05.2007** ai nn. 34650/17136, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) acquista dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA) il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA) il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) il diritto di **piena proprietà** dell'(...) a) - *appartamento ubicato al secondo piano, distinto dal numero interno nove, con accesso dalla prima porta a destra salendo le scale, composto da cinque vani catastali, confinante con vano scala, con appartamento interno dieci e con area condominiale; Al N.C.E.U. foglio 31 particella 363 sub. 12, Via Pietra spaccata n. 1, piano 2, categoria A2, classe 4, vani 5 (...) (cfr. Allegato 05a);*

relativamente al detto atto vi è **ANNOTAZIONE** per notar **OMISSIS OMISSIS** in data 08.06.2007, rep. n. 60351 e raccolta n. 21713, presentata in data **20.07.2007** ai nn. 53165/9129 avente ad oggetto una quietanza da pagamento (cfr. Allegato 05a).

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, in comunione legale dei beni, i terreni che hanno generato l'attuale particella 363 sono pervenuti in virtù di:

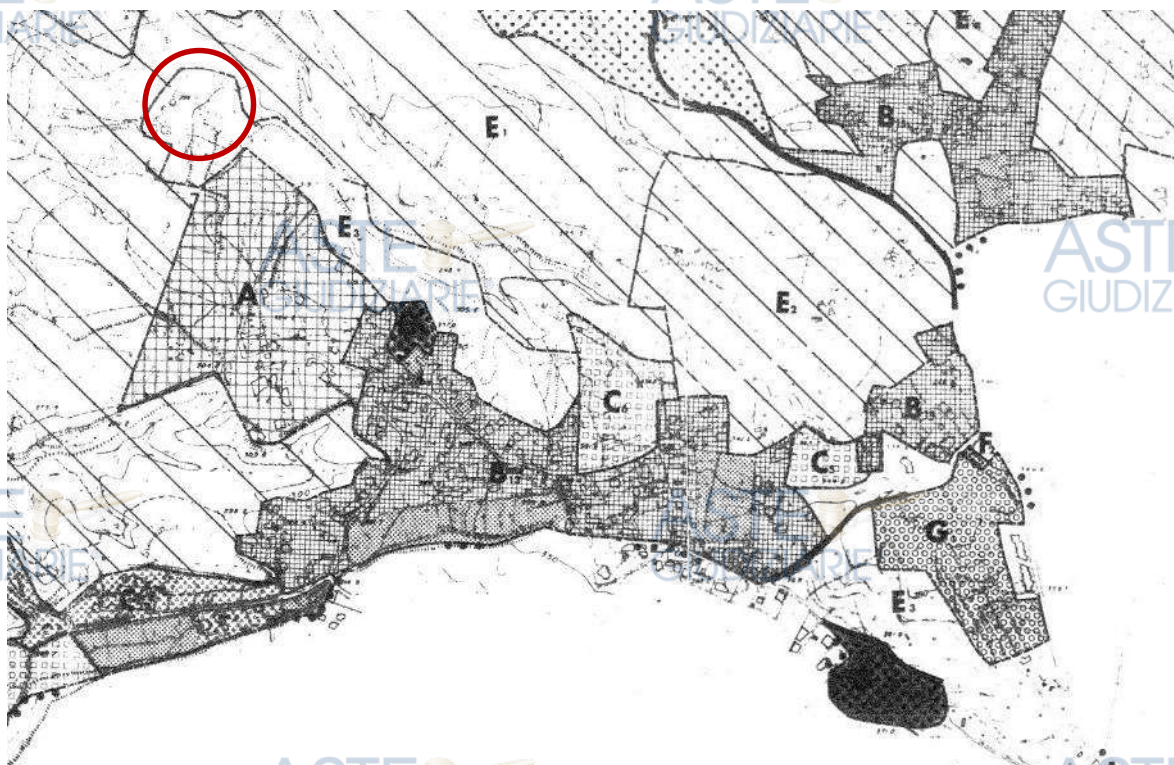
2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **28.05.1991**, rep. n.20351, trascritto il **13.06.1991** ai nn. 21403/16537, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA) il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) acquista, in regime di comunione legale dei beni, dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CS), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), il **diritto di piena proprietà** dei seguenti appezzamenti di terreno siti in Marano di Napoli alla contrada "Torre Caracciolo" e precisamente: (...) *appezzamento di terreno esteso are cinquanta e centiare quarantasette (are 50.47), (...) (...) nel N.C.T. di detto Comune alla partita 9624, foglio 31, particella 189 (già 122/b) are 50.47 (...) e (...) zona di terreno estesa are dieci (are 10.00) (...) (...) nel N.C.T. di detto Comune alla partita 9624, foglio 31, particella 190 (già 57/b) di are 10.00 (...) (cfr. Allegato 05b);*

con il detto titolo sono stati trasferiti i terreni identificati con le particelle 189 e 190, dalla cui unione, come meglio esposto al quesito n.3, è stata generata l'attuale particella 363. **Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

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

quesito 5

Per quanto attestato dal Responsabile del Settore *Urbanistica* del Comune di Marano di Napoli (NA) con nota prot. uscita n. 25647 del 02.07.2025 (cfr. Allegato 06a), l'area su cui insiste l'intero complesso immobiliare, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio **31 p.lla 363**, ricade in zona omogenea **E/3 – Zona Agricola Semplice** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.)³, disciplinata dall'art. 36⁴ delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e **assoggettata a vincolo paesistico, idrogeologico e rientrante nella delimitazione della “Zona Rossa” dei Campi Flegrei** (cfr. Allegati 06a e 06b).



_stralcio TAV. n. 8 – P.R.G.

³ Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto del P.G.P. n. 8 del 30.01.1987 e vigente dal 16.02.1987;

⁴ ZONA AGRICOLA SEMPLICE - ART. 36 - Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. Il piano si attua a mezzo di concessione edilizia diretta. L'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo, ai sensi della Legge Regionale 14/82, può essere concesso ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari e mezzadri, aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 153/75. Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali superiori ai 500 mc. Per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario integrativo di 0,05 mc/mq. Ai fini del computo delle cubature si farà riferimento al piano di calpestio del primo livello fuori terra, sempre che l'eventuale seminterrato non ecceda per altezza dal piano di campagna i m 2,00. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui ciascuno con il rispettivo indice fondiario residenziale, a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportate successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti trasmessa a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 05 giugno 2025 e protocollata al n. 21592 in data 06 giugno 2025 (cfr. Allegati 06c), è emerso che l'intero fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto del presente procedimento, risulta essere stato realizzato in **assenza di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio**.

L'analisi della documentazione acquisita, comprensiva dei titoli di provenienza, della documentazione catastale e delle fonti storiche disponibili, consente di collocare la realizzazione del fabbricato nei primi anni novanta del secolo scorso.

Con specifico riferimento all'unità immobiliare compresa nel primo lotto di vendita, si rileva che, in data **02 febbraio 1995**, è stata presentata **domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi e per gli effetti dell'art. 39, comma 4, della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, nonché ai sensi dei Capi IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tale istanza, protocollata al **n. 8277 – U.T.C. n.3809**, è stata inoltrata dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS, C.F.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, in qualità di possessore dell'unità immobiliare ubicata al secondo piano, identificata al subalterno 12 (cfr. Allegati 06a e 06d1). Ad oggi, tuttavia, **il procedimento di condono edilizio non risulta essere stato definito**: dagli atti risulta infatti presentato esclusivamente il modulo di istanza, unitamente alla ricevuta del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione (pari a Lire 1.528.000) e degli oneri concessori (pari a Lire 2.995.000) (cfr. Allegato 06d1). Non risulta, pertanto, rilasciato alcun provvedimento autorizzativo in sanatoria né, conseguentemente, il relativo **Certificato di Abitabilità/Agibilità**. **Agli atti del Comune non risultano altre pratiche edilizie (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), neanche in sanatoria, né relative domande e né tantomeno risultano emessi provvedimenti repressivi** (ordinanza di demolizione o ripristino, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale, etc...) emesso nei confronti del bene pignorato e oggetto del lotto di vendita numero uno (1) (cfr. Allegato 06a).

L'intero fabbricato, e quindi il bene oggetto del lotto di vendita, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle**

disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs n.42⁵ del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004. **L'area, invece, su cui ricade l'intero fabbricato rientra (...) nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.M. del 16.02.1967 ex L. 1497/1939, pubblicato in G.U. n. 59 del 07.03.1967. Pertanto, ad essi si applicano le disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42 del 2004 (...);** come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, prot. n.14627-P del 24.06.2025 (cfr. Allegato 06e). Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP⁶) del Ministero della Cultura* dal quale si evince⁷ che l'area



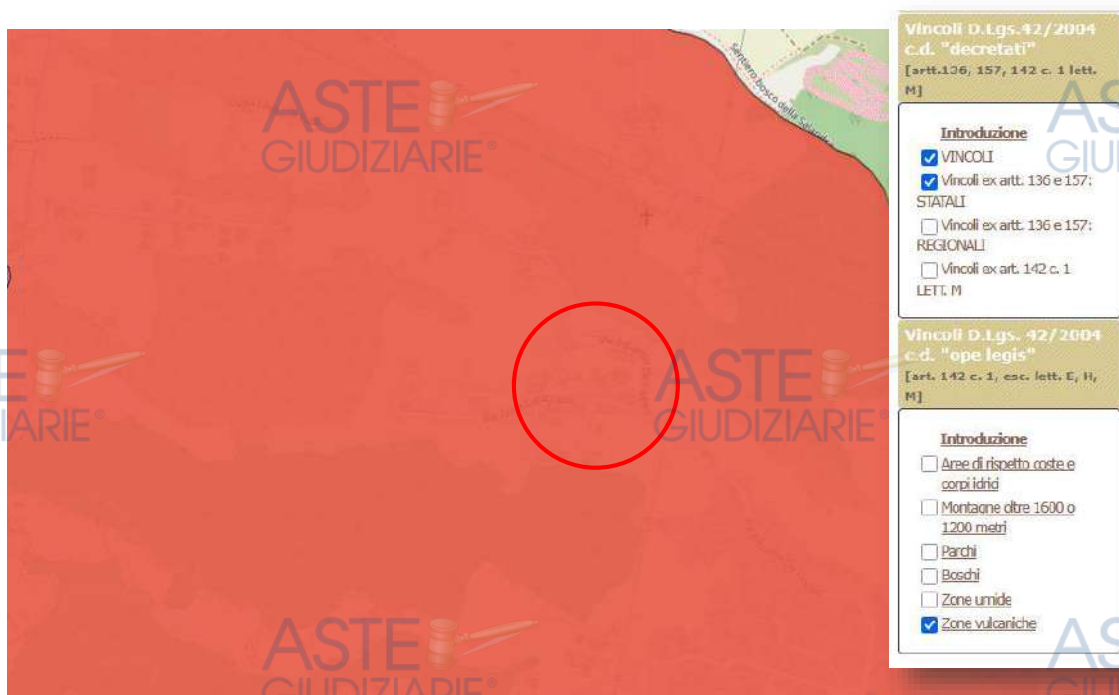
[_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura](#)

⁵ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

⁶ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

⁷ In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare

su cui è stato edificato l'intero fabbricato, risulta sottoposto ai vincoli del D. Lgs n.42⁸ del 22 gennaio 2004 c.d. “*decretati*” (artt.136 e 157) e c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M) rientranti nelle zone vulcaniche:



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

Infine, con riferimento all'unità abitativa identificata con il subalterno 12 e rientrante nel lotto di vendita numero uno (1), si evidenzia che **non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Tale circostanza è stata confermata dal Dirigente della Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive, Unità Operativa Dirigenziale 50.02.03 “Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia” il quale con nota del 12.06.2025, PG/2025/0293547, comunica che (...) *da interrogazione effettuata sul sistema telematico, si comunica che:* - *non risulta alcun certificato APE emesso per l'unità immobiliare con dati catastali foglio 31, p.lla 363, sub.12 (...) (cfr. Allegato 06f).*

ANALISI DIFFONITA' RISCONTATE E POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE

La pratica di condono edilizio relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pur essendo stata formalmente avviata, **non risulta ancora definita**.

riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

⁸ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

In particolare, è stato presentato esclusivamente il modello di Concessione Edilizia in sanatoria, accompagnato dal versamento degli oneri concessori e delle relative oblazioni. Tuttavia, ad oggi, l'istanza risulta priva degli elaborati tecnici e quelli per l'istruttoria della domanda; in particolare quelli finalizzati alla descrizione dello stato dei luoghi e al confronto tra la situazione attuale e quella oggetto della richiesta di sanatoria, nonché di tutta la documentazione "non tecnica" (es. autorizzazione paesaggistica, ecc.). Ciononostante, si rileva una piena corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato dell'immobile e la planimetria catastale depositata in atti dell'attuale Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali, risalente all'epoca di presentazione dell'istanza, da cui si può desumere che il bene pignorato sia rimasto sostanzialmente invariato rispetto all'originaria edificazione. Va altresì evidenziato che l'area sulla quale insiste il fabbricato è sottoposta a **vincolo paesaggistico e idrogeologico e la particella su cui ricade l'intero fabbricato rientra nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei**, come da documentazione allegata (cfr. Allegato 06a). In virtù di tali vincoli, la definizione della procedura di condono richiede la completa presentazione della documentazione prevista dalla normativa vigente, da sottoporre preliminarmente all'esame della competente Commissione Edilizia Comunale. Qualora la domanda, così integrata, venisse ritenuta ammissibile, sarà necessario acquisire il **parere favorevole della Soprintendenza** per quanto attiene alla compatibilità paesaggistica e, contestualmente, il **nulla osta idrogeologico** da parte dell'Ufficio preposto della Provincia di Napoli, nonché tutto quant'altro necessario presso gli enti di competenza. A tal fine, dovranno essere avviate le procedure amministrative per l'ottenimento, in sanatoria, sia dell'**autorizzazione paesaggistica** che di quella **idrogeologica**, propedeutiche, appunto, al possibile rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria** da parte del Comune. Solo a seguito del rilascio di quest'ultima, potrà essere formalmente avviata la procedura per il conseguente rilascio del **Certificato di Agibilità** ai sensi e per gli effetti dell'art.24⁹, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, mediante tutta la presentazione della documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo.

⁹ art.24 (L) Agibilità;

È opportuno però, a questo punto, porre in evidenza un elemento di rilevante criticità: nonostante sia l'intero fabbricato ad essere stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, la domanda di condono presentata riguarda esclusivamente l'unità immobiliare oggetto del lotto di vendita numero uno (1). Dalle risultanze comunali risulta infatti che per ciascun appartamento dell'edificio sia stata presentata un'istanza autonoma di condono, verosimilmente nella consapevolezza che non sarebbe stato possibile sanare l'intero edificio in un'unica soluzione, poiché la volumetria complessiva (superiore ai 5.000 m³) eccede ampiamente il limite massimo di **750 m³** previsto dall'art. 39 della Legge n. 724/1994 per le nuove costruzioni.

Tale situazione configura un'evidente **ambiguità applicativa**, poiché, da un lato, la normativa preclude il condono per costruzioni eccedenti il predetto limite volumetrico, dall'altro, consente la presentazione di istanze autonome per singole porzioni e (...) *riferibile esclusivamente alle ipotesi eccezionali in cui è ammessa la scissione delle domande di sanatoria per effetto di suddivisione in autonome costruzioni o di limitazioni quantitative del titolo in base al quale si chiede il condono-sanatoria (...)* (Cons. di Stato, sent. n. 3631/2017). L'incoerenza si aggrava alla luce del fatto che, ai fini dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni in presenza di vincoli, la valutazione degli enti competenti – in primis Soprintendenza ecc. – deve necessariamente avvenire con riguardo **all'intero manufatto edilizio**, e non con riferimento a singole sue porzioni. Ne consegue, pertanto, che la definizione positiva della domanda di condono relativa all'immobile staggito e oggetto del lotto di vendita numero uno (1) non può prescindere da una **valutazione simultanea e coordinata** di tutte le istanze presentate dagli altri proprietari delle unità abitative facenti parte del fabbricato, circostanza che comporta inevitabili difficoltà sia di tipo giuridico-amministrativo che operativo.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, e in assenza di una completa istruttoria e della necessaria sottoposizione delle domande di condono agli organi competenti, **non è possibile formulare previsioni certe circa l'esito del procedimento**. Tuttavia, considerata la presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici, e alla luce dell'orientamento giurisprudenziale (oramai) consolidato, **l'eventuale rilascio della**

Concessione Edilizia in Sanatoria appare, quantomeno in via teorica, difficilmente ipotizzabile.

In proposito, senza intento di completezza né valore attestativo, si richiama la **sentenza del Consiglio di Stato n. 2173/2025**, che ha ribadito l'ormai consolidato principio secondo cui **il limite volumetrico di 750 m³ previsto per le nuove costruzioni non può essere aggirato mediante la presentazione di più domande di condono relative a porzioni distinte dello stesso immobile**. La giurisprudenza amministrativa ha infatti chiarito che l'art. 39 della L. 724/1994, laddove consente il condono *“per singola richiesta”*, deve essere interpretato nel senso che **solamente in presenza di abusi ontologicamente**, ovvero per natura diversi, **e separabili è consentito presentare istanze distinte**, ciascuna soggetta al limite di 750 m³, mentre **in tutti gli altri casi è necessario computare congiuntamente le volumetrie delle istanze**, che nel loro insieme non devono superare tale soglia (*Cons. Stato, sent. n. 9946/2023; n. 2693/2016*).

La medesima impostazione è stata confermata anche in sede penale, con la **sentenza della Corte di Cassazione n. 44650/2023**, e ribadita nuovamente dal Consiglio di Stato con sentenza n. 2768/2022, ove si afferma testualmente che (...) *Tutta la legislazione urbanistica e la giurisprudenza formatasi in materia di condono edilizio escludono la possibilità di una sanatoria parziale, sul presupposto che il concetto di costruzione debba essere inteso in senso unitario e non in relazione a singole parti autonomamente considerate. Pertanto, non è possibile scindere la costruzione tra i vari elementi che la compongono ai fini della sanatoria di singole porzioni di essa. (...)*

Alla luce di tutto quanto sopra, del quadro normativo e giurisprudenziale esposto, **l'ipotesi di condonabilità dell'unità abitativa staggita e oggetto del lotto di vendita numero uno (1)**, e quindi dell'intero fabbricato di cui è parte integrante, **nella sua attuale configurazione volumetrica, e a mero parere dello scrivente, risulta altamente incerta e, nella sostanza, difficilmente sostenibile.**

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo per notar OMISSIS del 17.05.2007 rep. n. 60176 e raccolta n. 21563, trascritto il 23.05.2007 ai nn. 38246/13085*) **è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge

in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40¹⁰, comma 6, della legge n. 47¹¹ del 1985 o dall'art. 46¹², comma 5 del D.P.R. n. 380¹³ del 2001** (già art. 17¹⁴, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso alcuni uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 14.11.2024 (notifica dell'atto di precetto) e del 11.02.2025 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

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

quesito 6

Al momento dell'accesso, l'unità immobiliare distinta con il sub. 12 era **occupata e in uso** al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di **contratto di locazione abitativa agevolata** del 01.03.2024, registrato nel sistema informatizzato dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 2 in data 06.03.2024 al n. 002014 – serie 3T e codice identificativo TES24T002014000UC (cfr. Allegati 01, 07a1, 07a2 e 07a3).

Come indicato all'articolo 1 del contratto, lo stesso (...) è *stipulato per la durata di 3 anni, dal 04/03/2024 al 03/03/2027, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, (...).* L'art. 2 indica che (...) *Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito tra A.P.E. NAPOLI – A.P.P.C. A.S.P.P.I. – CONFABITARE NAPOLI – CANFAPPI – FEDERPROPRIETA' NAPOLI – U.P.P.I. e ASSOCASA – S.I.C.E.T. – S.U.N.I.A. – U.N.I.A.T. – UNIONE INQUILINI* accordo sottoscritto il 07.06.2018 e depositato c/o comune di Marano (NA) il 21/06/2018 con prot.

¹⁰ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

¹¹ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

¹² art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

¹³ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹⁴ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

20537, è convenuto in € 3.600,00 (Tremilaseicento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno 04 di ogni mese nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario, in n. 12 rate eguali anticipate di € 300,00 ciascuna. (...) (cfr. Allegati 07a1).

Si fa rilevare, a titolo meramente esemplificativo, che all'interno dell'anzidetto contratto di locazione attualmente in essere, così come nella relativa registrazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli 1, Ufficio Territoriale di Napoli 2 – risulta indicato quale identificativo catastale dell'immobile oggetto della locazione il subalterno n. 13, anziché il subalterno n. 12. Tale discrepanza, a mero parere dello scrivente, potrebbe essere riconducibile a un mero errore materiale, verosimilmente derivante da una digitazione errata del numero di subalterno in sede di redazione del contratto e/o di presentazione della documentazione per la registrazione. In ogni caso, sarebbe opportuno procedere, a valutare l'eventualità di una rettifica, così da garantire la piena coerenza tra i dati contrattuali, catastali e fiscali relativi all'unità immobiliare locata.

Pertanto, in considerazione che il bene distinto con il sub. 12 è occupato da soggetto terzo con titolo opponibile alla procedura, in quanto il contratto risulta registrato in data antecedente alla data della trascrizione del pignoramento (trascrizione del 28.02.2025 ai nn.9848/7579), si verificherà **se il canone di locazione versato 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 di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ..

Tale verifica viene effettuata determinando il più probabile **canone di locazione corrente** (C_L) per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene staggito, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione, appunto, alle specifiche caratteristiche del bene stesso.

6.1 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente), in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (S.u.l.)**, che si misura al netto

delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile lorda¹⁵). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda e:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

Come sarà più dettagliatamente rappresentato nella tabella esplicativa che segue:

abitazione - sub.12					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
piano primo					
ingresso/soggiorno con angolo cottura	45,39	mq	1	45,39	mq
disimpegno	3,79	mq	1	3,79	mq
camera 1	15,46	mq	1	15,46	mq
camera 2	13,95	mq	1	13,95	mq
bagno	5,61	mq	1	5,61	mq
ripostiglio	2,48	mq	1	2,48	mq
superficie netta interna	86,68	mq		86,68	mq
muratura interna	2,43	mq	1	2,43	mq
TOTALE - A1				89,11	mq
superfici omogeneizzate					
balcone	19,98	mq	-	-	-
nella misura del 30% fino a 25 mq	19,98	mq	0,3	5,99	mq
nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				5,99	mq
TOTALE (A1 + A2)				95,10	mq
TOTALE (arrotondato)				95	mq

La **superficie utile lorda (S.u.l.)** dell'abitazione civile oggetto di procedimento risulta essere pari a 95,10 m², arrotondabile (per comodità di calcolo) a **95 m²** (novantacinque).

6.2 – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Per la determinazione del probabile canone di locazione, applicabile ad un immobile analogo a quello pignorato, si considerano i valori unitari di locazione

¹⁵ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 08a). I valori indicati dall'O.M.I. per le *abitazioni civili* spaziano in un intervallo compreso tra 3,7 e 5,5 €/m² x mese (**V_m = 4,60 €/m² x mese**), per lo stato conservativo *normale*:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferia/TORRE CARACCIOLLO, VIA MARANO-PIANURA (LATO PIANURA)

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori Locazione (€/mq x mese)	
Min	Max
3,7	5,5

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

— valori Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. – anno 2024 – semestre 2

Onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnala *Borsino Immobiliare.it*, portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 3,11÷5,18 €/m² x mese, con un valore medio di **4,15 €/m² x mese** (cfr. Allegato 08d2).

Incrociando i dati raccolti, si ritiene congruo applicare il valore medio unitario determinato dalla media aritmetica delle suddette fonti e pari a:

$$(4,60 + 4,15) \text{ €/m}^2 \text{ x mese} / 2 = \mathbf{4,375 \text{ €/m}^2 \text{ x mese}}$$

in stato conservativo normale.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche del bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): l'immobile è posizionato in zona decentrata;

K₂ = 1,10 (*stato di manutenzione e qualità finiture*): l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e con le finiture di qualità media;

$K_3 = 0,95$ (livello di piano): l'u.i. è collocata al piano secondo di un fabbricato pluripiano privo di ascensore;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 0,95 = 0,992 = \mathbf{0,99}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione ($V_{u.l.}$)**, applicabile per il caso in esame è pari a $4,375 \text{ €/m}^2 * 0,99 = 4,331 \text{ €/m}^2 * \text{mese}$, ovvero arrotondato a **$4,33 \text{ €/m}^2 * \text{mese}$** .

6.3 – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Avendo calcolato una superficie lorda complessiva pari a **95 m^2** , si ottiene:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (4,33 \text{ €/m}^2 * \text{mese} * 95 \text{ m}^2) = 411,35 \text{ €/mese} = \mathbf{410,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **quattrocentodieci euro mensili (410 €/mensili)**.

6.4 – VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE APPLICATO

Alla luce di quanto sopra esposto, si rileva che il canone di locazione attualmente corrisposto dal terzo occupante per l'unità immobiliare identificata al subalterno 12, pari a € 300 mensili, **non risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al più probabile valore locativo di mercato**, stimato in € 410 mensili.

Pertanto, pur ritenendo che il canone versato non configuri una significativa alterazione rispetto ai valori di mercato, si demanda comunque ogni ulteriore valutazione e decisione in merito al Giudice dell'Esecuzione, quale unico soggetto competente a disporre eventuali provvedimenti conseguenti.

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

quesito 7

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sul bene distinto con il sub. 12 e oggetto del lotto di vendita numero uno (1) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

NESSUNO

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **11.02.2025**, rep. n.1297, emesso dall'UNEP del Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **28.02.2025** ai nn.9848/7579, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **a favore di OMISSIS SPV S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (TV)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1**, tra gli altri beni, dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 31 particella 363, sub 12** (categoria A/2, piano 2) (cfr. Allegato 09a);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.51/2025;

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo ipotecario** (ipoteca totale di € 300.000,00 su con capitale di € 200.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **23.05.2007**, rep. n.60176 e raccolta n.21563, iscritta il **23.05.2007** ai nn.38246/13085; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore di OMISSIS BANCA S.P.A.** (con sede in **OMISSIS (BO)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota di 1/1**, tra le altre, sull'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 31 particella 363, sub 12** (categoria A/2, piano 2) (cfr. Allegato 09b);

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio evidenziato al precedente *quesito n. 3*, e al quale si rimanda integralmente per completezza d'analisi, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale attualmente depositata per l'unità immobiliare identificata al subalterno 12, non emergono, al netto delle tolleranze grafiche riconducibili alla rappresentazione catastale, difformità o variazioni di carattere sostanziale. Alla luce di tali riscontri, **non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale**, in quanto

l'elaborato grafico depositato risulta sostanzialmente conforme all'effettiva configurazione dell'unità immobiliare. **Si evidenzia tuttavia la necessità di procedere con l'aggiornamento dei dati toponomastici**, al fine di uniformare l'indirizzo riportato nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) alla denominazione attuale e ufficiale della viabilità, così come riscontrata in loco e risultante dagli atti comunali.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 5*, a seguito di istanza di accesso agli atti, è emerso che l'intero fabbricato - comprendente i beni staggiati e oggetto di procedimento - è stato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio, in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico.

In particolare, per l'unità immobiliare distinta con il sub. 12 ricompresa nel **lotto numero uno (1)** della procedura di vendita, risulta presentata apposita domanda di **Concessione Edilizia in Sanatoria**, ai sensi dell'art. 39, comma 4, della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, nonché dei Capi IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tale istanza, protocollata al n. 8277 – U.T.C. n. 3809, risulta, ad oggi, **priva di definizione**; dagli atti comunali emerge unicamente la presentazione del modulo di domanda, unitamente alle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione e oneri concessori.

Si evidenzia che, nonostante l'intero edificio sia stato edificato in assenza di titolo edilizio, la domanda di sanatoria risulta riferita **esclusivamente all'unità immobiliare** compresa nel lotto numero uno (1). Le risultanze comunali chiariscono che per ciascuna unità dell'edificio sono state avanzate **istanze autonome di condono**, anch'esse ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/1994. Alla luce, quindi, della presenza di **vincoli ambientali (paesaggistici e idrogeologici)** e tenuto conto dell'**orientamento giurisprudenziale consolidato** in materia, si rileva che l'eventuale rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria risulta, **quantomeno sotto il profilo teorico, di difficile conseguimento**, se non addirittura precluso.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

quesito 8

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio¹⁶ (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene distinto con il sub. 12 e oggetto del lotto di vendita numero uno (1), e quindi l'intero fabbricato di cui è parte integrante, **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

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

quesito 9

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03), risulta che l'area su cui ricade il bene oggetto del lotto di vendita numero uno (1) – sub. 12 - **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 10) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici**.

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

quesito 10

Il bene oggetto del lotto di vendita numero uno (1) non risulta far parte di un condominio formalmente costituito. Pertanto, non sono previste spese condominiali fisse e/o regolamentate. Le eventuali spese ordinarie relative alla gestione delle parti comuni (es. illuminazione scale, pulizia degli spazi comuni, ecc.) vengono attualmente suddivise in maniera informale tra i proprietari delle singole unità immobiliari. Tale modalità di ripartizione, secondo quanto riferito dagli attuali occupanti in sede di sopralluogo, avviene in maniera bonaria e, quindi, in assenza di tabelle millesimali e specifici criteri definiti (cfr. Allegato 01).

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 11

11.1 - criterio e procedimento di stima

In conformità alle indicazioni fornite per il quesito e alla luce delle considerazioni già ampiamente illustrate al precedente *quesito n. 5*, si ritiene che la metodologia

¹⁶ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

estimativa più appropriata per l'unità immobiliare inclusa nel **lotto di vendita numero uno (1)** sia quella fondata sul criterio del **valore d'uso** (*value in use*), in luogo delle tradizionali metodologie di mercato.

La tipologia della scelta è motivata dalla constatazione che l'immobile non si trova in una "condizione di ordinarietà" di mercato, a causa della situazione urbanistica riscontrata. In particolare, si evidenzia l'assenza di titolo abilitativo edilizio, la presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici sull'area, che rientra nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei, nonché l'esistenza di una domanda di condono edilizio presentata ma tuttora priva di definizione. Si sottolinea inoltre che, allo stato attuale, non risultano adottati né notificati provvedimenti sanzionatori di natura repressiva, quali ordinanze di demolizione o ingiunzioni, né nei confronti dell'intero fabbricato e né con riferimento alla singola unità immobiliare oggetto della presente stima.

Considerata l'attuale fruibilità del bene e la sua concreta capacità di generare utilità per il soggetto utilizzatore finale, anche in termini locativi o funzionali, nonostante l'assenza delle condizioni per una piena commerciabilità, si ritiene che il criterio del **valore d'uso** rappresenti la modalità valutativa più adeguata e coerente con la situazione di fatto rilevata.

Secondo la definizione contenuta negli IVS (International Valuation Standards), il **valore d'uso** è inteso come il valore attuale dei flussi di utilità futuri attesi derivanti dall'uso continuativo dell'immobile per un particolare soggetto, al netto dei costi operativi e dei rischi connessi. La norma UNI 11612:2015, che disciplina le metodologie estimative in ambito immobiliare, definisce il **valore d'uso** come il valore attribuito a un bene in funzione dell'utilità che esso è in grado di generare per un determinato soggetto, in relazione alla sua concreta utilizzazione, prescindendo dalla libera trasferibilità del bene sul mercato.

Tale criterio trova applicazione in tutti quei casi in cui non sussistano i presupposti per una stima secondo il valore di mercato, come nel caso di immobili privi di titolo edilizio, ricadenti in aree soggette a vincoli o in presenza di condizioni giuridiche e amministrative che ne limitino la commerciabilità, ma che risultino comunque suscettibili di una utilizzazione concreta e continuativa per un periodo (seppur

approssimativo) della durata media e prima che si possa (nell'eventualità) addivenire alla demolizione effettiva del/dei bene/beni.

La stima, quindi, viene effettuata mediante l'applicazione di un probabile canone di fitto, in linea con quelli riferiti allo specifico segmento di mercato, applicato per un congruo periodo di tempo.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Così come riportato al precedente *quesito n. 6*, si individua la *superficie utile lorda* dell'unità immobiliare oggetto di stima in 95,10 m², arrotondabile (per comodità di calcolo) a **novantacinque (95 m²)** e un valore unitario medio di locazione - determinato dalla media aritmetica delle suddette fonti - di quattro virgola trecentosettantacinque euro per metro quadrato per mese (**4,375 €/m² x mese**).

11.2 - stima del bene per valore d'uso – lotto di vendita numero uno

La valutazione del bene distinto con il *sub. 12*, quindi, viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio di locazione (V_{u.m.l.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adequando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Alla luce, quindi, delle caratteristiche specifiche del bene oggetto del lotto di vendita numero uno (1), si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): l'immobile è posizionato in zona decentrata;

K₂ = 1,10 (*stato di manutenzione e qualità finiture*): l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e con le finiture di qualità media;

K₃ = 0,95 (*livello di piano*): l'u.i. è collocata al piano secondo di un fabbricato pluripiano privo di ascensore;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 0,95 = 0,992 = \mathbf{0,99}$$

Pertanto il **valore unitario medio di locazione (V_{u.m.l.})**, applicabile per il caso in esame è pari a:

$$4,375 \text{ €/m}^2 \times 0,99 = 4,331 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} = \mathbf{4,33 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}}.$$

ne consegue un probabile canone di locazione mensile pari a:

$$V_{u.m.} = 4,33 \text{ €/m}^2 * 95 \text{ m}^2 = 411,35 \text{ €/mensili} = \mathbf{410,00 \text{ €/mensili}}$$

ovvero un canone annuo di quattromilanovecentoventi euro (4.920,00 €/anno)

Considerando i costi annessi all'uso, computabili in misura forfettaria nella misura del 22,12%¹⁷, si ottiene un **valore d'uso annuo** di tremilaottocentotrentuno virgola settanta euro (3.831,70) €, arrotondabile a **tremilaottocentocinquanta euro per anno (3.850 €/anno)**. Ai fini della stima, si ritiene congruo valutare un periodo d'uso non inferiore a **20 anni**, in considerazione della tipologia del bene *de quo*, della sua ubicazione, conformità, anno di edificazione, ecc..

Pertanto, il valore d'uso del bene oggetto del lotto di vendita numero uno (1), distinto con il sub. 12, è pari a:

$$V_{m.v.u.} = 3.850,00 \text{ €} * 20 \text{ anni} = \mathbf{77.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore del bene, determinato mediante il **valore d'uso ($V_{m.v.u.}$)**, allo stato di fatto e opportunamente arrotondato, è quindi di **settantasettemila euro (77.000,00 €)**.

11.3 - prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita¹⁸ che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente

¹⁷ Valore desunto dai principali manuali in materia (Forte, De Rossi – Realfonso).

¹⁸ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto¹⁹.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 77.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 69.300,00 \text{ €} = \mathbf{70.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita numero uno (1) è di settantamila euro (70.000,00 €).

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

quesito 12

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

quesito 13

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Casoria (NA), risulta che la debitrice esecutata è **residente** nel detto Comune dal 23.07.2020 con ultima residenza **in via OMISSIS n.5/A**; così alla data del pignoramento notificato in data 11.02.2025 (cfr. Allegato 11).

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato** dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Napoli (NA) in data 29.05.2025, **risulta che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio** in data **04.07.2002**, atto n.75, parte II, serie C, sez. A in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162²⁰, comma 2, c.c.. Con successivo provvedimento del Tribunale di Napoli Nord in data 02.09.2014, è stato omologato il verbale di separazione fra i coniugi (e annotato in data 30.06.2022); successivamente, con sentenza del Tribunale di Napoli Nord n.2578/2018 del 12.10.2018, proc. R.G. n.2697/2018, è stato dichiarato lo

¹⁹ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

²⁰ Forma delle convenzioni matrimoniali.

scioglimento del matrimonio fra i coniugi (cfr. Allegato 12).

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

quesito 13

LOTTO DI VENDITA N. 1

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in **appartamento** ubicata nel Comune di **Marano di Napoli (NA)** all'attuale **via Eduardo de Filippo** (già via pietra spaccata n.1), composta da **ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio**, oltre ad un **balcone** (prospettante a sud sul cortile comune); distinta al N.C.E.U. del detto Comune al foglio **31** particella **363** sub **12**, cat. **A/2**, classe **4**, consistenza **5** vani; confina: a **nord** con altra u.i.u. (stessa ditta - sub.13), a **sud** e a **est** con spazio esterno (sub. 1 – B.C.N.C.) E a **ovest** con vano scala (sub. 3 – B.C.N.C.);

con (...) *tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo (...).*

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale attualmente depositata, **non emergono, al netto delle tolleranze grafiche riconducibili alla rappresentazione catastale, difformità o variazioni di carattere sostanziale**, in quanto l'elaborato grafico depositato risulta sostanzialmente conforme all'effettiva configurazione dell'unità immobiliare. **Si evidenzia tuttavia la necessità di procedere con l'aggiornamento dei dati toponomastici**, al fine di uniformare l'indirizzo riportato nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) alla denominazione attuale e ufficiale della viabilità.

L'area su cui insiste l'intero complesso immobiliare ricade in zona omogenea **E/3 – Zona Agricola Semplice** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), disciplinata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e assoggettata a vincolo paesistico, idrogeologico e rientrante nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei. L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene oggetto di vendita, risulta essere stato realizzato in **assenza di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio** nei primi anni novanta del secolo scorso. Per l'unità immobiliare oggetto di vendita è stata presentata **domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi dell'art. 39, comma 4, L. 724/94 del 23 dicembre 1994, protocollata al **n. 8277 – U.T.C. n.3809**. Ad oggi, tuttavia, il **procedimento di condono edilizio non risulta essere stato definito. Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

PREZZO BASE € 70.000,00 (settantamilauro)

L'**unità abitativa** oggetto della presente procedura esecutiva e costituente il lotto di vendita numero due (2), è identificata catastalmente con il **subalterno 13**, corrispondente all'**interno 10**. Essa è ubicata al secondo piano (2°) di un fabbricato di maggiore consistenza, accessibile tramite il vano scala condominiale comune. Una volta raggiunto il pianerottolo corrispondente, l'ingresso all'unità avviene attraverso la seconda porta sulla destra.

Al momento dell'accesso, l'appartamento si presentava suddiviso in un ambiente d'**ingresso-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno aperto, due camere da letto** (di cui una adibita a deposito) e un **servizio igienico**. Completa la consistenza dell'unità un balcone con affaccio sul lato nord, prospiciente la corte comune identificata catastalmente al subalterno 1, contrassegnata come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.).

La superficie utile interna netta dell'unità abitativa risulta pari a circa 73,00 m² (73,42 m²), mentre il balcone presenta una superficie di circa 20,00 m² (19,53 m²). quanto sopra è rappresentato nel rilievo planimetrico eseguito in sede di accesso e riportato nei grafici allegati (cfr. Allegato 13 - grafico 02):

sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune



_planimetria stato di fatto – abitazione (sub 13 – interno 10) - piano secondo

Internamente, l'unità abitativa si presenta rifinita con una pavimentazione interna realizzata con piastrelle ceramiche di forma quadrata, smaltate, di colore chiaro (prevalentemente nella tonalità del bianco) con leggere sfumature in contrasto cromatico. Le stesse sono poste in opera diagonale (a 45° rispetto alle pareti), determinando una resa estetica armoniosa e gradevole.

Il bagno è rifinito con la medesima tipologia di piastrella utilizzata nel resto dell'unità immobiliare, ma presenta una differente caratterizzazione cromatica, con venature interne nei toni del rosa, grigio e bianco.

Le pareti verticali interne risultano complessivamente intonacate e tinteggiate. La finitura è realizzata con pittura murale di tipo classico di colore chiaro. Anche gli intradossi dei solai (soffitti) sono anch'essi intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro.

L'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle ceramiche, poste in opera a 45°, limitatamente alla fascia retrostante il blocco cucina e su parte delle pareti laterali e per tutta l'altezza del vano. Le superfici verticali del bagno, anch'esse sono rivestite con piastrelle di forma rettangolare nelle tonalità del rosa chiaro; talune sono impreziosite da elementi decorativi di forma geometrica e leggere venature in contrasto.

Le porte interne risultano del tipo a battente, costituite da pannelli tamburati in legno, con struttura interna in cartone alveolare e rivestimento esterno in fogli di compensato o MDF, con finitura in essenza lignea e decoro in vetro satinato.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera (per l'isolamento termoacustico), e completati da sistemi oscuranti e protettivi costituiti da veneziane in ferro con lamelle fisse.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico entrambi del tipo sottotraccia, risultati funzionanti al momento del sopralluogo. È presente, inoltre, un impianto di riscaldamento autonomo (non funzionante), costituito da caldaia esterna alimentata a GPL (non funzionante) e da radiatori in alluminio installati lungo le pareti interne.

Il tutto risulta documentato e ulteriormente riscontrabile nel rilievo fotografico effettuato in sede di accesso e di seguito riportate (cfr. *Allegato 14b*):

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_accesso all'unità immobiliare – sub. 13



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_ingresso – soggiorno con angolo cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso - soggiorno con angolo cottura



_disimpegno



_camera padronale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



_camera padronale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

_camera secondaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_bagno



_balcone



_dettagli



[_dettagli](#)



[_dettagli](#)

Al momento dell'accesso all'unità abitativa, per quanto rilevabile a vista, quindi in maniera generale e non approfondita, e come sopra documentato fotograficamente, **lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile non può essere ritenuto soddisfacente né conforme agli standard di buona manutenzione**. Durante l'accesso, infatti, sono emerse palesi criticità riconducibili principalmente al deterioramento delle finiture esterne delle pareti, alla presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti presumibilmente dalla copertura soprastante, nonché alla formazione di muffe in diverse aree dell'unità abitativa. Tali condizioni appaiono attribuibili alla prolungata assenza di interventi di manutenzione ordinaria da parte della proprietà e/o del conduttore sull'unità immobiliare e, più in generale, verosimilmente, alla minima manutenzione straordinaria dell'intero fabbricato.

Inoltre, per l'unità abitativa sita al subalterno 13, **è stato regolarmente rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, identificato con numero progressivo **AENGR-733155-09/02/2024 - 17.55.57.687** e codice identificativo **n. 106/2024**, con validità fino al **09.02.2034**. La disponibilità e la validità del suddetto attestato sono state confermate anche dalla **Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**, in risposta a specifica richiesta trasmessa tramite posta elettronica certificata (PEC) in data **9 giugno 2025** (cfr. Allegati 06f).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138²¹, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare²², viene computata come la somma:

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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

○ vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

○ pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso;

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

²¹ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

²² Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

c. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

d. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche dei beni.

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiati è riportato nella seguente tabella:

abitazione - sub.13						
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}		
piano primo						
ingresso/soggiorno con angolo cottura	25,92	mq	1	25,92	mq	
disimpegno	10,96	mq	1	10,96	mq	
camera 1	16,37	mq	1	16,37	mq	
camera 2	14,45	mq	1	14,45	mq	
bagno	5,72	mq	1	5,72	mq	
superficie netta interna	73,42	mq		73,42	mq	
muratura interna	2	mq	1	2,00	mq	
muratura esterna	9,69	mq	1	9,69	mq	
TOTALE - A1				85,11	mq	
superfici omogeneizzate						
balcone	19,53	mq	-	-	-	
nella misura del 30% fino a 25 mq	19,53	mq	0,3	5,86	mq	
nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq	0	mq	0,1	0,00	mq	
TOTALE - A2				5,86	mq	
TOTALE (A1 + A2)				90,97	mq	
TOTALE (arrotondato)				91	mq	

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative ai beni staggiati con la planimetria correlata, nonché le visure storiche per immobile relative al terreno su cui l'intero fabbricato residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare *de quo*, oggetto del lotto di vendita numero due (2), è attualmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo civile**

Foglio 31, Particella 363, Sub 13, Categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani

Indirizzo: via pietra spaccata n.1, piano 2°

Confinante: a **nord** e a **est** con spazio esterno (sub. 1 – B.C.N.C.), a **sud** con altra u.i.u. (stessa ditta - sub.12) e a **ovest** con vano scala (sub. 3 – B.C.N.C.) e altra u.i.u. (altra ditta - sub.14);

in ditta alla sig.ra:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)

per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore dell'esecutata (cfr. Allegati 05a).

Dopo la trascrizione del pignoramento (28.02.2025 ai nn.9848/7579) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (comune censuario, foglio, particella e subalterno).

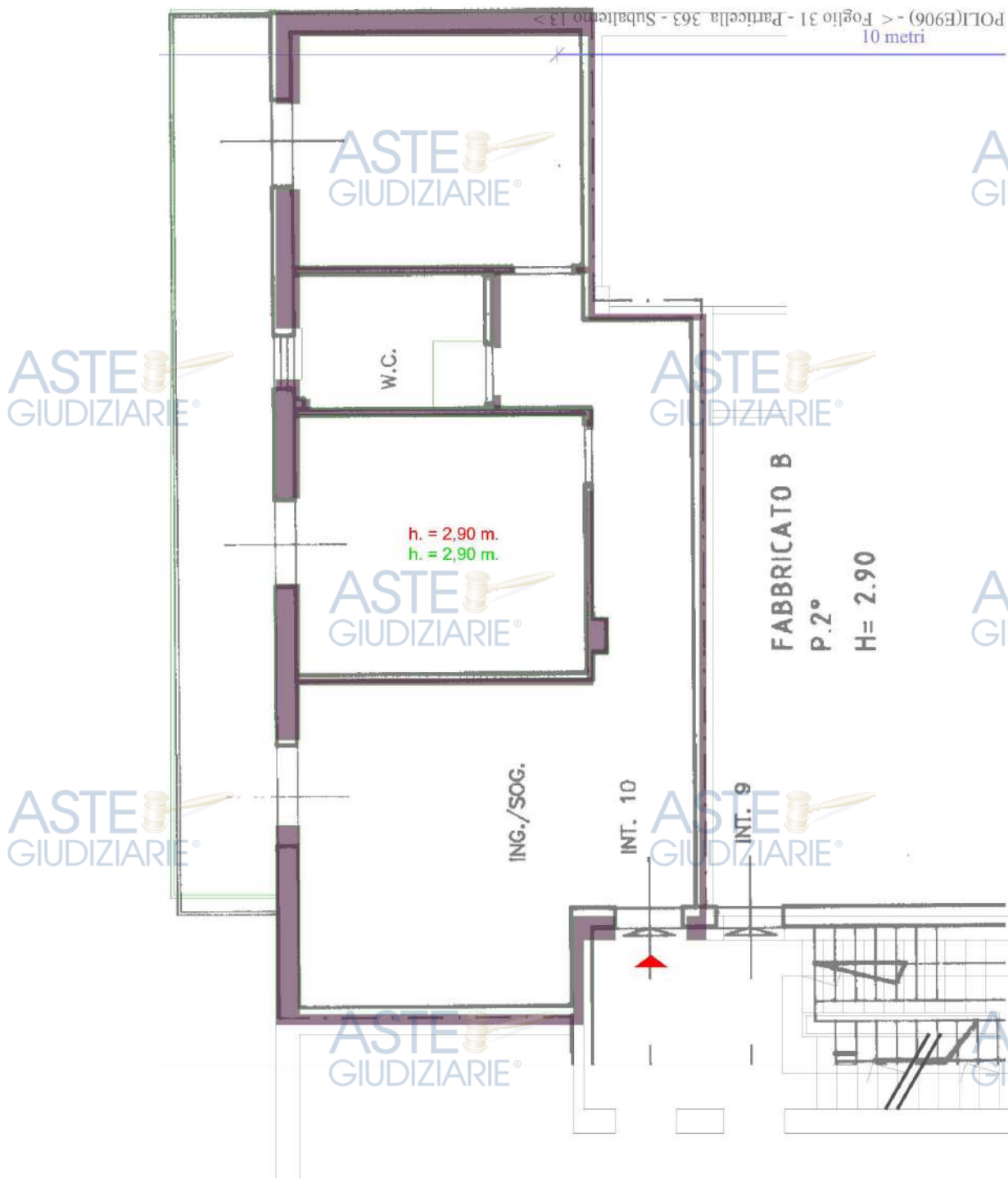
L'unità è così distinta dalla **COSTITUZIONE del 15.05.1996**, in atti dal 23.07.1996 e registr. n. 8404.2/1996 (cfr. Allegati 02).

ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in occasione dell'accesso e la planimetria catastale attualmente depositata per l'unità immobiliare identificata al subalterno 13, **non emergono, al netto delle approssimazioni grafiche**

riconducibili alla restituzione planimetrica catastale, differenze o difformità sostanziali. Le due rappresentazioni risultano, infatti, pressoché coincidenti sotto il profilo distributivo e dimensionale.

Tale corrispondenza è meglio rappresentata nell'elaborato grafico di seguito riportato (cfr. Allegato 13 - grafico 04):



ASTE
GIUDIZIARIE®

LEGENDA

MURATURA RILEVATA

ALTEZZA RILEVATA ALTEZZA INDICATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (sub. 13)

Alla luce di quanto sopra rilevato, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto la rappresentazione grafica attualmente depositata risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia, si rileva la necessità di procedere con l'aggiornamento dei dati toponomastici, al fine di uniformare l'indirizzo dell'unità immobiliare registrato nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) all'attuale denominazione ufficiale della viabilità. I riferimenti toponomastici attualmente presenti risultano infatti non più corrispondenti a quelli effettivamente attribuiti all'identificativo catastale. La sola variazione della toponomastica (intesa come modifica dell'odonomo e del numero civico) va gestita con un'istanza in carta semplice o con una richiesta al *Contact Center* dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero fabbricato, comprensivo dei beni oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA), come risulta censito al **Catasto Terreni al Foglio 31, particella 363, con qualità Ente Urbano e superficie complessiva di are 25 e centiare 50** (2.550 m²). La suddetta identificazione catastale è così distinta a seguito della VARIAZIONE GEOMETRICA del 23.04.1996 in atti dal 23.04.1996 e registr. n. 12620.1/1996, che ha soppresso le p.lle **189 e 190**.

La p.lla **189** di are 24 e centiare 80 (2.480 m²) è derivante da TIPO MAPPALE del 23.04.1996 in atti dal 23.04.1996, registr. n. 12620.1/1996, derivante a sua volta dal FRAZIONAMENTO del 25.07.1968 in atti dal 22.03.1977 (registr. n. 177) della stessa p.lla **189** di are 50 e centiare 47 (5.047 m²), distinta all'impianto meccanografico del 10.03.1973 nella maggiore consistenza della originaria p.lla **122** di ha 02 are 09 e centiare 75 (20.975 m²) in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA) il **OMISSIS**) (cfr. *Allegato 03*).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto dei terreni (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 166 rientra nella consistenza originaria della particella **144**, e così come di seguito rappresentata (cfr. *Allegati 03*):



in grigio – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni in blu - E.D.M. attuale

in verde – attuale p.lla 363 - - - - - p.lla catastale impianto 47

_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

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

quesito 4

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. *Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. *Allegato 05*), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 28.02.2025 nn.9848/7579) sono stati individuati i seguenti titoli; alla debitrice esecutata sig. *RUSSO Maria Anna* entrambi i beni oggetto di procedimento sono pervenuti in virtù di:

3. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **13.04.2007**, rep. n. 59966 e raccolta n. 21401, trascritto il **10.05.2007** ai nn. 34650/17136, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** acquista dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** il diritto di **piena proprietà** dell'(...) *a) - appartamento ubicato al secondo piano, distinto dal numero interno dieci, con accesso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto da quattro vani catastali, confinante con vano scala, con appartamento interno nove e con muro di confine; Al N.C.E.U. foglio 31 particella 363 sub. 13, Via Pietra spaccata n. 1, piano 2, categoria A2, classe 4, vani 4 (...) (cfr. Allegato 05a);*

relativamente al detto atto vi è **ANNOTAZIONE** per notar **OMISSIS OMISSIS** in data 08.06.2007, rep. n. 60351 e raccolta n. 21713, presentata in data **20.07.2007** ai nn. 53165/9129 avente ad oggetto una quietanza da pagamento (cfr. Allegato 05a).

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, in comunione legale dei beni, i terreni che hanno generato l'attuale particella 363 sono pervenuti in virtù di:

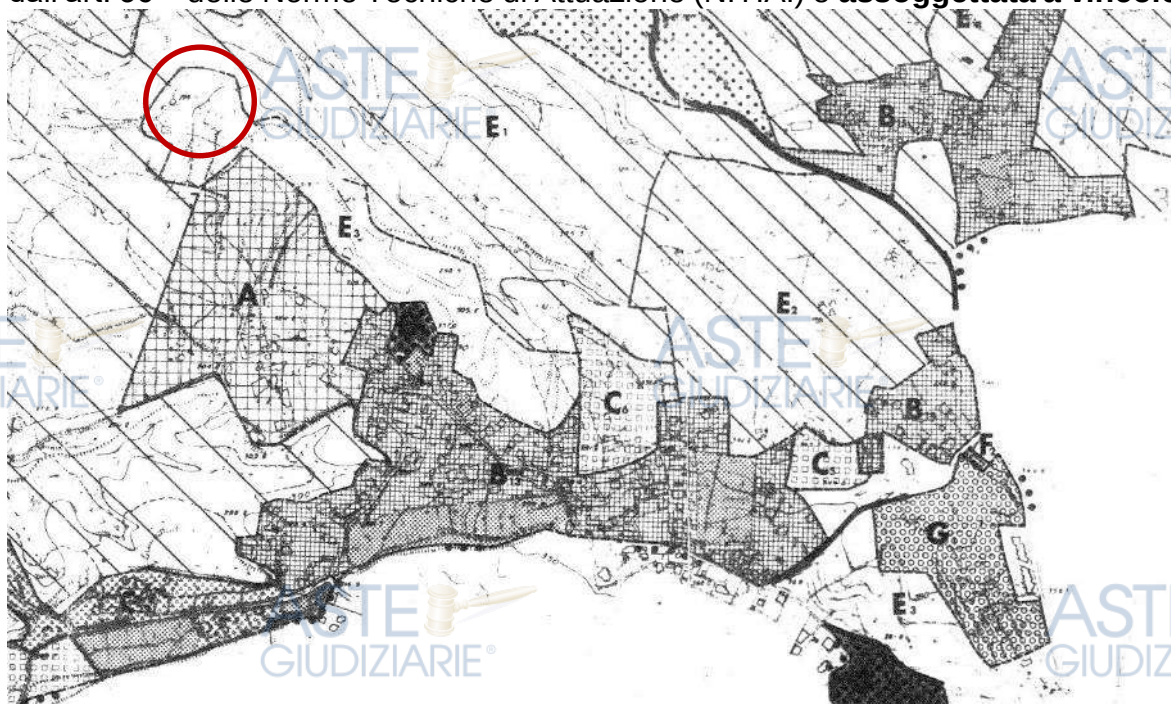
4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **28.05.1991**, rep. n.20351, trascritto il **13.06.1991** ai nn. 21403/16537, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** acquista, in regime di comunione legale dei beni, dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CS), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, il **diritto di piena proprietà** dei seguenti appezzamenti di terreno siti in Marano di Napoli alla contrada "Torre Caracciolo" e precisamente: (...) *appezzamento di terreno esteso are cinquanta e centiare quarantasette (are 50.47), (...) (...) nel N.C.T. di detto Comune alla partita 9624, foglio 31, particella 189 (già 122/b) are 50.47 (...) e (...) zona di terreno estesa are dieci (are 10.00) (...) (...) nel N.C.T. di detto Comune alla partita 9624, foglio 31, particella 190 (già 57/b) di are 10.00 (...) (cfr. Allegato 05b);*

con il detto titolo sono stati trasferiti i terreni identificati con le particelle 189 e 190, dalla cui unione, come meglio esposto al quesito n.3, è stata generata l'attuale particella 363. **Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

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

quesito 5

Per quanto attestato dal Responsabile del Settore *Urbanistica* del Comune di Marano di Napoli (NA) con nota prot. uscita n. 25647 del 02.07.2025 (cfr. Allegato 06a), l'area su cui insiste l'intero complesso immobiliare, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio **31** p.la **363**, ricade in zona omogenea **E/3 – Zona Agricola Semplice** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.)²³, disciplinata dall'art. 36²⁴ delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e **assoggettata a vincolo**



_stralcio TAV. n. 8 – P.R.G.

²³ Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto del P.G.P. n. 8 del 30.01.1987 e vigente dal 16.02.1987;

²⁴ ZONA AGRICOLA SEMPLICE - ART. 36 - Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. Il piano si attua a mezzo di concessione edilizia diretta. L'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo, ai sensi della Legge Regionale 14/82, può essere concesso ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari e mezzadri, aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 153/75. Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali superiori ai 500 mc. Per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario integrativo di 0,05 mc/mq. Ai fini del computo delle cubature si farà riferimento al piano di calpestio del primo livello fuori terra, sempre che l'eventuale seminterrato non ecceda per altezza dal piano di campagna i m 2,00. Per le necessità

paesistico , idrogeologico e rientrante nella delimitazione della “Zona Rossa” dei Campi Flegrei (cfr. Allegati 06a e 06b).

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti trasmessa a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 05 giugno 2025 e protocollata al n. 21592 in data 06 giugno 2025 (cfr. Allegati 06c), è emerso che l'intero fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto del presente procedimento, risulta essere stato realizzato in **assenza di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio**.

L'analisi della documentazione acquisita, comprensiva dei titoli di provenienza, della documentazione catastale e delle fonti storiche disponibili, consente di collocare la realizzazione del fabbricato nei primi anni novanta del secolo scorso.

Con specifico riferimento all'unità immobiliare compresa nel secondo lotto di vendita, si rileva che, in data 02 febbraio 1995, è stata presentata **domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi e per gli effetti dell'art. 39, comma 4, della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, nonché ai sensi dei Capi IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tale istanza, protocollata al **n. 8282 – U.T.C. n.3814**, è stata inoltrata dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS, C.F.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, in qualità di possessore dell'unità immobiliare ubicata al secondo piano, identificata al subalterno 13 (cfr. Allegati 06a e 06d2). Ad oggi, tuttavia, **il procedimento di condono edilizio non risulta essere stato definito**: dagli atti risulta infatti presentato esclusivamente il modulo di istanza, unitamente alla ricevuta del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione (pari a Lire 1.528.000) e degli oneri concessori (pari a Lire 2.995.000) (cfr. Allegato 06d2). Non risulta, pertanto, rilasciato alcun provvedimento autorizzativo in sanatoria né, conseguentemente, il relativo **Certificato di Abitabilità/Agibilità**. **Agli atti del Comune non risultano altre pratiche edilizie (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), neanche in sanatoria, né relative domande e né tantomeno**

abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui ciascuno con il rispettivo indice fondiario residenziale, a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportate successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

risultano emessi **provvedimenti repressivi** (ordinanza di demolizione o ripristino, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale, etc...) emesso nei confronti del bene pignorato e oggetto del lotto di vendita numero due (2) (cfr. Allegato 06a).

L'intero fabbricato, e quindi il bene oggetto del lotto di vendita, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42²⁵ del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004. **L'area, invece, su cui ricade l'intero fabbricato rientra (...) nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.M. del 16.02.1967 ex L. 1497/1939, pubblicato in G.U. n. 59 del 07.03.1967. Pertanto, ad essi si applicano le disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42 del 2004 (...)** come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, prot. n.14627-P del 24.06.2025 (cfr. Allegato 06e).

Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP*²⁶) del Ministero della Cultura dal

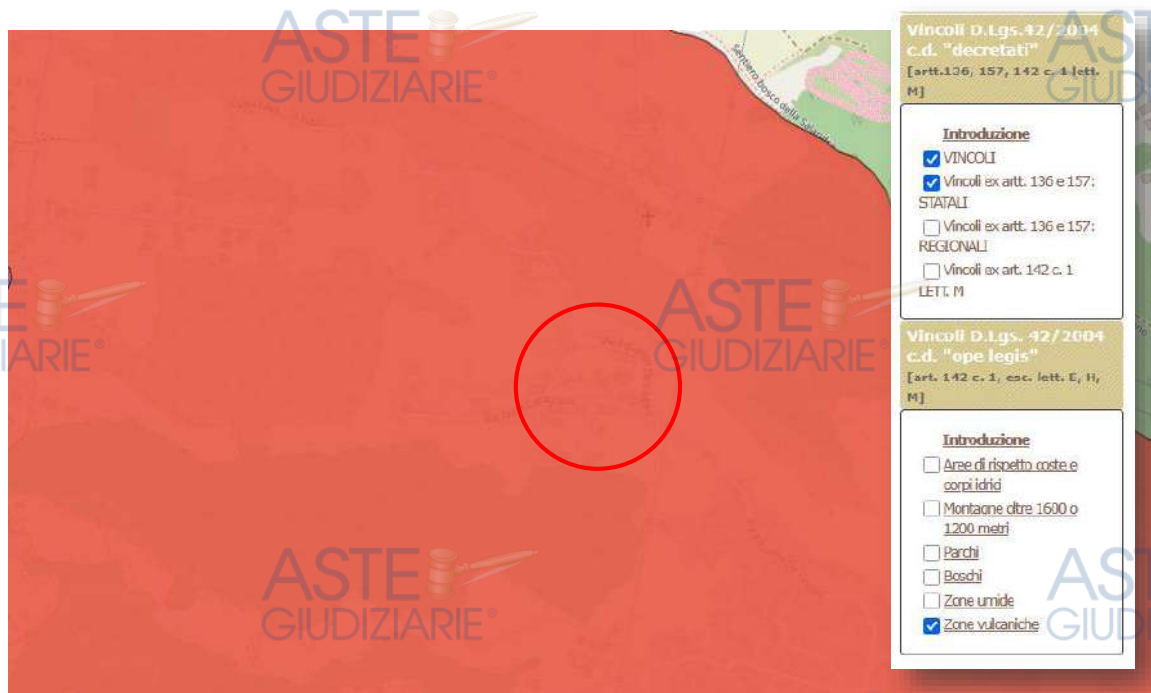


_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

²⁵ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

²⁶ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni

quale si evince²⁷ che l'area su cui è stato edificato l'intero fabbricato, risulta sottoposto ai vincoli del D. Lgs n.42²⁸ del 22 gennaio 2004 c.d. *"decretati"* (artt.136 e 157) e c.d. *"ope legis"* (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M) rientranti nelle zone vulcaniche:



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

Con riferimento all'**unità abitativa identificata con il subalterno 13**, ricompresa nel **lotto di vendita numero due (2)**, si rileva l'avvenuto reperimento dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, contraddistinto dal numero di protocollo **AENGR-733155-09/02/2024 17.55.57.687** e dal quale si evince che l'unità immobiliare è di classe energetica E con un indice di prestazione energetica globale di EP_{gl,nren} 161.55 Kwh/m² anno. Tale circostanza è stata formalmente confermata dal Dirigente della Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo

georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

²⁷ *In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.*

²⁸ *Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;*

Sviluppo Economico e le Attività Produttive, Unità Operativa Dirigenziale 50.02.03 “Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia”, mediante nota ufficiale in data 12.06.2025, protocollo PG/2025/0293547. Con la suddetta comunicazione, è stata trasmessa **copia integrale dell’Attestato di Prestazione Energetica**, unitamente al relativo **Modulo di Avvenuta Presentazione A.P.E.**, comprovante il regolare deposito dell’attestato nel sistema informativo regionale (cfr. Allegato 06f).

ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE E POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE

La pratica di condono edilizio relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pur essendo stata formalmente avviata, **non risulta ancora definita**. In particolare, è stato presentato esclusivamente il modello di Concessione Edilizia in sanatoria, accompagnato dal versamento degli oneri concessori e delle relative oblazioni. Tuttavia, ad oggi, l'istanza risulta priva degli elaborati tecnici e quelli per l'istruttoria della domanda; in particolare quelli finalizzati alla descrizione dello stato dei luoghi e al confronto tra la situazione attuale e quella oggetto della richiesta di sanatoria, nonché di tutta la documentazione “non tecnica” (es. autorizzazione paesaggistica, ecc.). Ciononostante, si rileva una piena corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato dell'immobile e la planimetria catastale depositata in atti dell'attuale Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali, risalente all'epoca di presentazione dell'istanza, da cui si può desumere che il bene pignorato sia rimasto sostanzialmente invariato rispetto all'originaria edificazione. Va altresì evidenziato che l'area sulla quale insiste il fabbricato è sottoposta a **vincolo paesaggistico e idrogeologico e la particella su cui ricade l'intero fabbricato rientra nella delimitazione della “Zona Rossa” dei Campi Flegrei**, come da documentazione allegata (cfr. Allegato 06a). In virtù di tali vincoli, la definizione della procedura di condono richiede la presentazione completa della documentazione prevista dalla normativa vigente, da sottoporre preliminarmente all'esame della competente Commissione Edilizia Comunale. Qualora la domanda, così integrata, venisse ritenuta ammissibile, sarà necessario acquisire il **parere favorevole della Soprintendenza** per quanto attiene alla compatibilità paesaggistica e, contestualmente, il **nulla osta idrogeologico** da parte dell'Ufficio preposto della Provincia di Napoli, nonché tutto quant'altro necessario presso gli enti di competenza. A tal fine, dovranno essere avviate le procedure amministrative

per l'ottenimento, in sanatoria, sia dell'**autorizzazione paesaggistica** che di quella **idrogeologica**, propedeutiche, appunto, al possibile rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria** da parte del Comune. Solo a seguito del rilascio di quest'ultima, potrà essere formalmente avviata la procedura per il conseguente rilascio del **Certificato di Agibilità** ai sensi e per gli effetti dell'art.24²⁹, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, mediante tutta la presentazione della documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo.

È opportuno però, a questo punto, porre in evidenza un elemento di rilevante criticità: nonostante sia l'intero fabbricato ad essere stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, la domanda di condono presentata riguarda esclusivamente l'unità immobiliare oggetto del lotto di vendita numero due (2). Dalle risultanze comunali risulta infatti che per ciascun appartamento dell'edificio sia stata presentata un'istanza autonoma di condono, verosimilmente nella consapevolezza che non sarebbe stato possibile sanare l'intero edificio in un'unica soluzione, poiché la volumetria complessiva (superiore ai 5.000 m³) eccede ampiamente il limite massimo di **750 m³** previsto dall'art. 39 della Legge n.724/1994 per le nuove costruzioni.

Tale situazione configura un'evidente **ambiguità applicativa**, poiché, da un lato, la normativa preclude il condono per costruzioni eccedenti il predetto limite volumetrico, dall'altro, consente la presentazione di istanze autonome per singole porzioni e (...) *referibile esclusivamente alle ipotesi eccezionali in cui è ammessa la scissione delle domande di sanatoria per effetto di suddivisione in autonome costruzioni o di limitazioni quantitative del titolo in base al quale si chiede il condono-sanatoria (...)* (Cons. di Stato, sent. n. 3631/2017). L'incoerenza si aggrava alla luce del fatto che, ai fini dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni in presenza di vincoli, la valutazione degli enti competenti – in primis Soprintendenza ecc. – deve necessariamente avvenire con riguardo **all'intero manufatto edilizio**, e non con riferimento a singole sue porzioni. Ne consegue, pertanto, che la definizione positiva della domanda di condono relativa all'immobile staggito e oggetto del lotto di vendita numero uno (1) non può prescindere da una **valutazione simultanea e coordinata** di tutte le istanze presentate dagli altri proprietari delle unità abitative facenti parte del

²⁹ art.24 (L) Agibilità;

fabbricato, circostanza che comporta inevitabili difficoltà sia di tipo giuridico-amministrativo che operativo.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, e in assenza di una completa istruttoria e della necessaria sottoposizione delle domande di condono agli organi competenti, **non è possibile formulare previsioni certe circa l'esito del procedimento**. Tuttavia, considerata la presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici, e alla luce dell'orientamento giurisprudenziale (oramai) consolidato, **l'eventuale rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria appare, quantomeno in via teorica, difficilmente ipotizzabile**.

In proposito, senza intento di completezza né valore attestativo, si richiama la **sentenza del Consiglio di Stato n. 2173/2025**, che ha ribadito l'ormai consolidato principio secondo cui **il limite volumetrico di 750 m³ previsto per le nuove costruzioni non può essere aggirato mediante la presentazione di più domande di condono relative a porzioni distinte dello stesso immobile**. La giurisprudenza amministrativa ha infatti chiarito che l'art. 39 della L. 724/1994, laddove consente il condono *“per singola richiesta”*, deve essere interpretato nel senso che **solamente in presenza di abusi ontologicamente**, ovvero per natura diversi, **e separabili è consentito presentare istanze distinte**, ciascuna soggetta al limite di 750 m³, mentre **in tutti gli altri casi è necessario computare congiuntamente le volumetrie delle istanze**, che nel loro insieme non devono superare tale soglia (*Cons. Stato, sent. n. 9946/2023; n. 2693/2016*).

La medesima impostazione è stata confermata anche in sede penale, con la **sentenza della Corte di Cassazione n. 44650/2023**, e ribadita nuovamente dal Consiglio di Stato con sentenza n. 2768/2022, ove si afferma testualmente che (...) *Tutta la legislazione urbanistica e la giurisprudenza formatasi in materia di condono edilizio escludono la possibilità di una sanatoria parziale, sul presupposto che il concetto di costruzione debba essere inteso in senso unitario e non in relazione a singole parti autonomamente considerate. Pertanto, non è possibile scindere la costruzione tra i vari elementi che la compongono ai fini della sanatoria di singole porzioni di essa. (...)*

Alla luce di tutto quanto sopra, del quadro normativo e giurisprudenziale esposto, **l'ipotesi di condonabilità dell'unità abitativa staggita e oggetto del lotto di**

vendita numero due (2), e quindi dell'intero fabbricato di cui è parte integrante, nella sua attuale configurazione volumetrica, e a mero parere dello scrivente, risulta altamente incerta e, nella sostanza, difficilmente sostenibile.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo per notar Giustino Rossi del 17.05.2007 rep. n.60176 e raccolta n. 21563, trascritto il 23.05.2007 ai nn.38246/13085*) **è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40³⁰, comma 6, della legge n. 47³¹ del 1985 o dall'art. 46³², comma 5 del D.P.R. n. 380³³ del 2001** (già art. 17³⁴, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso alcuni uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 14.11.2024 (notifica dell'atto di precetto) e del 11.02.2025 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

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

quesito 6

Al momento dell'accesso, l'unità immobiliare distinta con il sub. 13 era **occupata e in uso** al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, in virtù di **contratto di locazione ad uso abitativo** del 23.10.2019, registrato nel sistema informatizzato dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 2 in data 28.10.2019 al n. 009252 – serie 3T e codice identificativo TES19T009252000II (*cfr. Allegati 01, 07b1, 07b2 e 07b3*).

³⁰ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

³¹ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

³² art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

³³ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

³⁴ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

Come indicato all'articolo 1 del contratto, lo stesso (...) avrà la durata di anni quattro + quattro, con inizio il 05 ottobre 2019 e termine, quindi, il 04 ottobre 2023. il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27 comma 7 della legge 392/1978 dando la disdetta con 6 mesi di anticipo rispetto alla data in cui desidera lasciare l'immobile; (...). L'art. 2 indica che (...) Il prezzo della locazione è stabilito in € 3.600,00 (tremilaseicento/00) annue da pagare in rate mensili anticipate di € 300,00 (trecento/00) ciascuna presso il domicilio del locatore che rilascerà regolare ricevuta da assoggettare ad imposta di bollo vigente a carico della conduttrice. (...) (cfr. Allegati 07b1).

Pertanto, in considerazione che il bene distinto con il sub. 13 è occupato da soggetto terzo con titolo opponibile alla procedura, in quanto il contratto risulta registrato in data antecedente alla data della trascrizione del pignoramento (trascrizione del 28.02.2025 ai nn.9848/7579), si verificherà **se il canone di locazione versato 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 di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ..

Tale verifica viene effettuata determinando il più probabile **canone di locazione corrente** (C_L) per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene staggito, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione, appunto, alle specifiche caratteristiche del bene stesso.

6.1 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente), in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (S.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile lorda³⁵). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda e:

- dei singoli piani di cui si compone l'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;

³⁵ *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*;

■ delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.

Come sarà più dettagliatamente rappresentato nella tabella esplicativa che segue:

abitazione - sub.13					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
piano primo					
ingresso/soggiorno con angolo cottura	25,92	mq	1	25,92	mq
disimpegno	10,96	mq	1	10,96	mq
camera 1	16,37	mq	1	16,37	mq
camera 2	14,45	mq	1	14,45	mq
bagno	5,72	mq	1	5,72	mq
superficie netta interna	73,42	mq		73,42	mq
muratura interna	2	mq	1	2,00	mq
TOTALE - A1				75,42	mq
superfici omogeneizzate					
balcone	19,53	mq	-	-	-
nella misura del 30% fino a 25 mq	19,53	mq	0,3	5,86	mq
nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				5,86	mq
TOTALE (A1 + A2)				81,28	mq
TOTALE (arrotondato)				81	mq

La **superficie utile lorda (S.u.l.)** dell'abitazione civile oggetto di procedimento risulta essere pari a 81,28 m², arrotondabile (per comodità di calcolo) a **81 m²** (ottantuno).

6.2 – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Per la determinazione del probabile canone di locazione, applicabile ad un immobile analogo a quello pignorato, si considerano i valori unitari di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 08a). I valori indicati dall'O.M.I. per le abitazioni civili spaziano in un intervallo compreso tra 3,7 e 5,5 €/m² x mese (**V_m = 4,60 €/m² x mese**), per lo stato conservativo normale:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferia/TORRE CARACCIOLO, VIA MARANO-PIANURA (LATO PIANURA)

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori Locazione (€/mq x mese)	
Min	Max
3,7	5,5

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

valori Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. - anno 2024 - semestre 2

Onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnala *Borsino Immobiliare.it*, portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 3,11÷5,18 €/m² x mese, con un valore medio di **4,15 €/m² x mese** (cfr. Allegato 08d2).

Incrociando i dati raccolti, si ritiene congruo applicare il valore medio unitario determinato dalla media aritmetica delle suddette fonti e pari a:

$$(4,60 + 4,15) \text{ €/m}^2 \text{ x mese} / 2 = \mathbf{4,375 \text{ €/m}^2 \text{ x mese}}$$

in stato conservativo normale.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche del bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (ubicazione): l'immobile è posizionato in zona decentrata;

K₂ = 0,95 (stato di manutenzione e qualità finiture): l'immobile si presenta non buone condizioni di manutenzione necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e con le finiture di qualità media;

K₃ = 0,95 (livello di piano): l'u.i. è collocata al piano secondo di un fabbricato pluripiano privo di ascensore;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{K_{gl} = 0,95 * 0,95 * 0,95 = 0,857 = 0,86}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione** ($V_{u.l.}$), applicabile per il caso in esame è pari a $4,375 \text{ €/m}^2 \times 0,86 = 3,762 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$, ovvero arrotondato a **3,76 €/m² x mese**.

6.3 – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Avendo calcolato una superficie lorda complessiva pari a **81 m²**, si ottiene:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (3,76 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} * 81 \text{ m}^2) = 304,56 \text{ €/mese} = \mathbf{305,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **trecentocinque euro mensili (305 €/mensili)**.

6.4 – VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE APPLICATO

Alla luce di quanto sopra esposto, si evidenzia che il canone di locazione attualmente versato dal conduttore terzo per l'unità immobiliare identificata al subalterno 13, pari a euro 300 mensili, **risulta congruo e coerente con le condizioni generali dell'immobile** e con il contesto di mercato di riferimento. In particolare, il canone in oggetto può ritenersi perfettamente allineato al più probabile valore locativo di mercato, determinato sulla base dei parametri rilevati nel corso del sopralluogo e delle quotazioni correnti per immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche, dimensionali e di conservazione, stimato in circa euro 305 mensili. Tale scostamento minimo tra il canone effettivo e quello stimato rientra pienamente **nell'ambito della normale oscillazione di mercato**, e non comporta pertanto rilievi in termini di incongruità economica o di anomalia contrattuale.

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

quesito 7

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sul bene distinto con il *sub. 13* e oggetto del lotto di vendita numero uno (1) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **11.02.2025**, rep. n.1297, emesso dall'UNEP del Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **28.02.2025** ai nn.9848/7579, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e a favore di OMISSIS SPV S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (TV)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1**, tra gli altri beni, dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 31 particella 363, sub 13** (categoria A/2, piano 2) (cfr. Allegato 09a);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.51/2025;

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo ipotecario** (ipoteca totale di € 300.000,00 su con capitale di € 200.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **23.05.2007**, rep. n.60176 e raccolta n.21563, iscritta il **23.05.2007** ai nn.38246/13085; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e a favore di OMISSIS BANCA S.P.A.** (con sede in **OMISSIS (BO)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota di 1/1**, tra le altre, sull'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 31 particella 363, sub 13** (categoria A/2, piano 2) (cfr. Allegato 09b);

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio evidenziato al precedente *quesito n. 3*, e al quale si rimanda integralmente per completezza d'analisi, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale attualmente depositata per l'unità immobiliare identificata al subalterno 12, non emergono, al netto delle tolleranze grafiche riconducibili alla rappresentazione catastale, difformità o variazioni di carattere sostanziale. Alla luce di tali riscontri, **non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale**, in quanto l'elaborato grafico depositato risulta sostanzialmente conforme all'effettiva configurazione dell'unità immobiliare. **Si evidenzia tuttavia la necessità di**

procedere con l'aggiornamento dei dati toponomastici, al fine di uniformare l'indirizzo riportato nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) alla denominazione attuale e ufficiale della viabilità, così come riscontrata in loco e risultante dagli atti comunali.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 5*, a seguito di istanza di accesso agli atti, è emerso che l'intero fabbricato - comprendente i beni staggit e oggetto di procedimento - è stato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio, in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico.

In particolare, per l'unità immobiliare distinta con il sub. 13 ricompresa nel **lotto numero due (2)** della procedura di vendita, risulta presentata apposita domanda di **Concessione Edilizia in Sanatoria**, ai sensi dell'art. 39, comma 4, della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, nonché dei Capi IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tale istanza, protocollata al n. 8277 – U.T.C. n. 3809, risulta, ad oggi, **priva di definizione**; dagli atti comunali emerge unicamente la presentazione del modulo di domanda, unitamente alle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione e oneri concessori.

Si evidenzia che, nonostante l'intero edificio sia stato edificato in assenza di titolo edilizio, la domanda di sanatoria risulta riferita **esclusivamente all'unità immobiliare** compresa nel lotto numero due (2). Le risultanze comunali chiariscono che per ciascuna unità dell'edificio sono state avanzate **istanze autonome di condono**, anch'esse ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/1994. Alla luce, quindi, della presenza di **vincoli ambientali (paesaggistici e idrogeologici)** e tenuto conto dell'**orientamento giurisprudenziale consolidato** in materia, si rileva che l'eventuale rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria risulta, **quantomeno sotto il profilo teorico, di difficile conseguimento**, se non addirittura precluso.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

quesito 8

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio³⁶ (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene distinto con il sub. 13 è oggetto del lotto di vendita numero due

³⁶ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

(2), e quindi l'intero fabbricato di cui è parte integrante, **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

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

quesito 9

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03), risulta che l'area su cui ricade il bene oggetto del lotto di vendita numero due (2) – sub. 13 - **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 10) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici**.

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

quesito 10

Il bene oggetto del lotto di vendita numero due (2) non risulta far parte di un condominio formalmente costituito. Pertanto, non sono previste spese condominiali fisse e/o regolamentate. Le eventuali spese ordinarie relative alla gestione delle parti comuni (es. illuminazione scale, pulizia degli spazi comuni, ecc.) vengono attualmente suddivise in maniera informale tra i proprietari delle singole unità immobiliari. Tale modalità di ripartizione, secondo quanto riferito dagli attuali occupanti in sede di sopralluogo, avviene in maniera bonaria e, quindi, in assenza di tabelle millesimali e specifici criteri definiti (cfr. Allegato 01).

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 11

11.1 - criterio e procedimento di stima

In conformità alle indicazioni fornite per il quesito e alla luce delle considerazioni già ampiamente illustrate al precedente *quesito n. 5*, si ritiene che la metodologia estimativa più appropriata per l'unità immobiliare inclusa nel **lotto di vendita numero due (2)** sia quella fondata sul criterio del **valore d'uso** (*value in use*), in luogo delle tradizionali metodologie di mercato.

La tipologia della scelta è motivata dalla constatazione che l'immobile non si trova in una "condizione di ordinarietà" di mercato, a causa della situazione urbanistica riscontrata. In particolare, si evidenzia l'assenza di titolo abilitativo edilizio, la presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici sull'area, nonché l'esistenza di una domanda di condono edilizio presentata ma tuttora priva di definizione. Si sottolinea inoltre che, allo stato attuale, non risultano adottati né notificati provvedimenti sanzionatori di natura repressiva, quali ordinanze di demolizione o ingiunzioni, né nei confronti dell'intero fabbricato e né con riferimento alla singola unità immobiliare oggetto della presente stima.

Considerata l'attuale fruibilità del bene e la sua concreta capacità di generare utilità per il soggetto utilizzatore finale, anche in termini locativi o funzionali, nonostante l'assenza delle condizioni per una piena commerciabilità, si ritiene che il criterio del **valore d'uso** rappresenti la modalità valutativa più adeguata e coerente con la situazione di fatto rilevata.

Secondo la definizione contenuta negli IVS (International Valuation Standards), il **valore d'uso** è inteso come il valore attuale dei flussi di utilità futuri attesi derivanti dall'uso continuativo dell'immobile per un particolare soggetto, al netto dei costi operativi e dei rischi connessi. La norma UNI 11612:2015, che disciplina le metodologie estimative in ambito immobiliare, definisce il **valore d'uso** come il valore attribuito a un bene in funzione dell'utilità che esso è in grado di generare per un determinato soggetto, in relazione alla sua concreta utilizzazione, prescindendo dalla libera trasferibilità del bene sul mercato.

Tale criterio trova applicazione in tutti quei casi in cui non sussistano i presupposti per una stima secondo il valore di mercato, come nel caso di immobili privi di titolo edilizio, ricadenti in aree soggette a vincoli o in presenza di condizioni giuridiche e amministrative che ne limitino la commerciabilità, ma che risultino comunque suscettibili di una utilizzazione concreta e continuativa per un periodo (seppur approssimativo) della durata media e prima che si possa (nell'eventualità) addivenire alla demolizione effettiva del/dei bene/beni.

La stima, quindi, viene effettuata mediante l'applicazione di un probabile canone di fitto, in linea con quelli riferiti allo specifico segmento di mercato, applicato per un congruo periodo di tempo.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Così come riportato al precedente *quesito n. 6*, si individua la *superficie utile lorda* dell'unità immobiliare oggetto di stima in ottantuno virgola ventotto metri quadrati (81,28 m²), arrotondabile (per comodità di calcolo) a **ottantuno (81 m²)** e un valore unitario medio di locazione - determinato dalla media aritmetica delle suddette fonti - di quattro virgola trecentosettantacinque euro per metro quadrato per mese (**4,375 €/m² x mese**).

11.2 - stima del bene per valore d'uso – lotto di vendita numero uno

La valutazione del bene distinto con il *sub. 13*, quindi, viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio di locazione (V_{u.m.l.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Alla luce, quindi, delle caratteristiche specifiche del bene oggetto del lotto di vendita numero due (2), si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): l'immobile è posizionato in zona decentrata;

K₂ = 0,95 (*stato di manutenzione e qualità finiture*): l'immobile si presenta non buone condizioni di manutenzione necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e con le finiture di qualità media;

K₃ = 0,95 (*livello di piano*): l'u.i. è collocata al piano secondo di un fabbricato pluripiano privo di ascensore;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 0,95 * 0,95 = 0,857 = \mathbf{0,86}$$

Pertanto il **valore unitario medio di locazione (V_{u.m.l.})**, applicabile per il caso in esame è pari a:

$$4,375 \text{ €/m}^2 \times 0,86 = 3,762 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} = \mathbf{3,76 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}}.$$

ne consegue un probabile canone di locazione mensile pari a:

$$V_{u.m.} = 3,76 \text{ €/m}^2 * 81 \text{ m}^2 = 304,56 \text{ €/mensili} = \mathbf{305,00 \text{ €/mensili}}$$

ovvero un canone annuo di tremilaseicentosessanta euro (3.660,00 €/anno)

Considerando i costi annessi all'uso, computabili in misura forfettaria nella misura del 22,12%³⁷, si ottiene un **valore d'uso annuo** di duemilaottocentocinquanta virgola quaranta euro (2.850,40 €), arrotondabile a **duemilaottocentocinquanta euro per anno (2.850,00 €/anno)**.

Ai fini della stima, si ritiene congruo valutare un periodo d'uso non inferiore a **20 anni**, in considerazione della tipologia del bene *de quo*, della sua ubicazione, conformità, anno di edificazione, ecc..

Pertanto, il valore d'uso del bene oggetto del lotto di vendita numero due (2), distinto con il sub. 13, è pari a:

$$V_{m.v.u.} = 2.850,00 \text{ €} * 20 \text{ anni} = \mathbf{57.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore del bene, determinato mediante il **valore d'uso ($V_{m.v.u.}$)**, allo stato di fatto e opportunamente arrotondato, è quindi di **cinquantasettemilaeuro (57.000,00 €)**.

11.3 – prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita³⁸ che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto³⁹.

³⁷ Valore desunto dai principali manuali in materia (Forte, De Rossi – Realfonso).

³⁸ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

³⁹ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 57.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 51.300,00 \text{ €} = \mathbf{50.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita numero due (2) è di cinquanta mila euro (50.000,00 €).

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

quesito 12

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

quesito 13

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Casoria (NA), risulta che la debitrice esecutata **è residente** nel detto Comune dal 23.07.2020 con ultima residenza **in via OMISSIS n.5/A**; così alla data del pignoramento notificato in data 11.02.2025 (cfr. Allegato 11).

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Napoli (NA) in data 29.05.2025, **risulta che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio** in data **04.07.2002**, atto n.75, parte II, serie C, sez. A in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162⁴⁰, comma 2, c.c.. Con successivo provvedimento del Tribunale di Napoli Nord in data 02.09.2014, è stato omologato il verbale di separazione fra i coniugi (e annotato in data 30.06.2022); successivamente, con sentenza del Tribunale di Napoli Nord n.2578/2018 del 12.10.2018, proc. R.G. n.2697/2018, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio fra i coniugi (cfr. Allegato 12).

⁴⁰ Forma delle convenzioni matrimoniali.

LOTTO DI VENDITA N. 2

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in **appartamento** ubicata nel Comune di **Marano di Napoli (NA)** all'attuale **via Eduardo de Filippo** (già via pietra spaccata n.1), composta da **ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno**, oltre ad un **balcone** (prospettante a nord); distinta al N.C.E.U. del detto Comune al foglio **31** particella **363** sub **13**, cat. **A/2**, classe **4**, consistenza **4** vani; confina: a **nord** e a **est** con spazio esterno (sub. 1 – B.C.N.C.), a **sud** con altra u.i.u. (stessa ditta - sub.12) e a **ovest** con vano scala (sub. 3 – B.C.N.C.) e altra u.i.u. (altra ditta - sub.14); con (...) *tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo (...).*

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale attualmente depositata, **non emergono, al netto delle tolleranze grafiche riconducibili alla rappresentazione catastale, difformità o variazioni di carattere sostanziale**, in quanto l'elaborato grafico depositato risulta sostanzialmente conforme all'effettiva configurazione dell'unità immobiliare. **Si evidenzia tuttavia la necessità di procedere con l'aggiornamento dei dati toponomastici**, al fine di uniformare l'indirizzo riportato nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) alla denominazione attuale e ufficiale della viabilità.

L'area su cui insiste l'intero complesso immobiliare ricade in zona omogenea **E/3 – Zona Agricola Semplice** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), disciplinata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e assoggettata a vincolo paesistico, idrogeologico e rientrante nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei. L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene oggetto di vendita, risulta essere stato realizzato in **assenza di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio** nei primi anni novanta del secolo scorso. Per l'unità immobiliare oggetto di vendita è stata presentata **domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi dell'art. 39, comma 4, L. 724/94 del 23 dicembre 1994, protocollata al **n. 8277 – U.T.C. n.3814**. Ad oggi, tuttavia, il **procedimento di condono edilizio non risulta essere stato definito**. È stato rinvenuto l'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.), numero progressivo AENGR-733155-09/02/2024 17.55.57.687, dal quale si evince che l'unità immobiliare è di classe energetica E con un indice di prestazione energetica globale di $EP_{gl,nren}$ 161.55 Kwh/m² anno.

PREZZO BASE € 50.000,00 (cinquantamila euro)

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.85 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie dei beni staggiti, elaborato planimetrico e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visure storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 13.04.2007, rep. n.59966 e raccolta n.21401, trascritto il 10.05.2007 ai nn.34650; b. n.t. - atto di **COMPRAVENDITA** del 28.05.1991, rep. n. 20351, trascritto il 13.06.1991 ai nn.21403/16537;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. attestazione Ufficio Tecnico Comunale prot. uscita n.25647 del 02.07.2025; b. stralcio TAV. n.08 del Piano Regolatore Generale e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); c. istanza accessi atti E.S. e ricevuta di protocollo; d1. **Domanda di C.E. in SANATORIA** prot. n. 8277 del 02.03.1995 - sub. 12; d2. **Domanda di C.E. in SANATORIA** prot. n. 8282 del 02.03.1995 - sub. 13; e. **Attestazione Soprintendenza Archeologica** belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, prot. n.14627-P del 24.06.2025; f. **riscontro** Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive UOD 50.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia;

- **all.07 – Contratti di locazione e documentazione anagrafica occupanti;**

a1. Contratto di locazione abitativa agevolata – sub. 12; a2. Certificato storico di residenza occupante – sub. 12; a3. Certificato di stato di famiglia occupante – sub. 12;
b1. Contratto di locazione ad uso abitativo – sub. 13; b2. Certificato storico di residenza occupante – sub. 13; b3. Certificato di stato di famiglia occupante – sub. 13;

- **all.08 – Valori di mercato reperiti;**

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; d1. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it - vendita; d2. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it - locazione;

- **all.09 - Note delle formalità:**

a. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 11.02.2025, rep. n.1297, trascritto il 28.02.2025 ai nn.9848/7579; b. n.t. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 17.05.2007, rep. n.60176 e raccolta n.21563, iscritta il 23.05.2007 ai nn. 38246/13085;

- **all.10 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.11 – Certificato storico di residenza debitrice eseguita;**
- **all.12 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**
- **all.13 - Elaborati grafici (n.4 tavole);**
- **all.14 - Documentazione fotografica;**
 - a. Lotto di vendita numero 1 – sub. 12; b. Lotto di vendita numero 2 – sub. 13;
- **all.15 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

Con osservanza

OMISSIS, 03.07.2025

l'esperto stimatore
OMISSIS