



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

G.E. DR.SSA ANTONELLA PAONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Arch. Merola Anna Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare

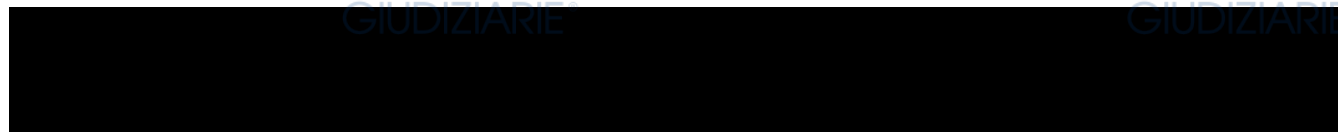
**R.G.E. 77/2024**

promossa da

ALTEA SPV S.R.L. SEDE MILANO

c.f. 12398590963 per il tramite della propria mandataria e procuratrice speciale, Prelios Credit Servicing S.p.A., con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17.

DEBITORE/I:



**LOTTO UNICO**– Piena ed intera proprietà di **unità immobiliare** posta al piano primo del fabbricato ubicato in Marano (NA) alla via Casa Giarrusso,11. E' composto da cucina, sala pranzo, disimpegno, due wc e due camere da letto.

E' riportato al NCEU del Comune di Maraoal foglio 5 particella 736 sub 15, categoria A/2 CLASSE 5 consistenza vani 5,5 superficie catastale totale mq 92 , superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 90, rendita euro 397,67 Piano primo. L'immobile confina a nord con cortile comune, ad ovest con particella 738, ad est altra unità immobiliare e a sud con particella 745.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria .

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita è stato edificato in virtù permesso a costruire n. 108 del 24/09/2007 e successiva variante n. 206 del 2009 rilasciata dal Comune di Marano. Il descritto stato dei luoghi corrisponde al titolo autorizzativo salvo che per la presenza di piccole difformità delle tramezzature interne.

Il bene non è occupato.

**PREZZO DI RIFERIMENTO /VALORE D'ASTA: € 122.251,70**

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Anna Emanuela Merola



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



## RELAZIONE DI STIMA

### INDICE:

Relazione di Stima ..... pag. 1

#### Allegato n. 1:

- Verbale di accesso.....
- estratto di matrimonio.....
- Certificato di Residenza, stato di famiglia .....

#### Allegato n. 2:

- Rilievo stato dei luoghi.....
- Mappa foglio 5 PARTICELLA 736.....
- Piana catastale del cespite pignorato .....
- Sovrapposizione mappa catastale e vista da google earth.....
- Sovrapposizione piantina catastale e pianta da rilievo in loco.....

#### Allegato n. 3:

- Rilievo fotografico .....

#### Allegato n. 4:

- ATTO DI VENDITA del 05/05/2009.....
- ATTO DI VENDITA del 30/11/2006.....
- ATTO DI VENDITA del 15/05/1958.....
- Atto di pignoramento.....
- Ispezione ipotecaria sull'immobile.....
- Ispezione ipotecaria sul soggetto.....

#### Allegato n. 5:

- Visura storica immobile foglio 5 part. 736 sub 15
- Visura storica sull'immobile
- Visura sui sub soppressi che hanno generato il sub 15

#### Allegato n. 6:

- PERMESSO A COSTRUIRE N. 108 DEL 24/09/2007.....
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.206 DEL 15/09/2009.....
- Certificazione rilasciata dal Comune di Marano.....
- sovrapposizione pianta autorizzata e pianta rilevata.....
- Certificazione Regione usi civici.....

#### Allegato n. 7:

- OMI Osservatorio Mercato Immobiliare.....

#### Allegato n. 8:

- Attestazione degli invii della relazione al debitore, al creditore procedente e ai creditori intervenuti

### PARCELLA E GIUSTIFICATIVI DI SPESA (su fascicolo a parte)



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



Ill.mo G.E. Dott.ssa Antonella Paone Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord,

#### Premessa

In data 09/10/2024 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. Anna Emanuela Merola con studio tecnico in Curti (CE) via Arenara 16 B - 81040, email: archmerola480@gmail.com, PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it, Tel./Fax 0823 899831, esperto stimatore nella procedura R.G.E n.77/2024 promossa da ALTEA SPV S.R.L. SEDE MILANO c.f. 12398590963 per il tramite della propria mandataria e procuratrice speciale, Prelios Credit Servicing S.p.A., con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17 contro [REDACTED]

[REDACTED] 7,  
nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. La S.V. fissava l'udienza per giorno 22/04/2025, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 22/03/2025.

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

La presente procedura nasce da atto di pignoramento notificato in data 01/02/2024.(Allegato4). Il pignoramento risulta trascritto in data 26/02/2024 Registro generale n. 9540, Registro particolare n. 7515.

La trascrizione del pignoramento grava sulla piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) via Casa Giarrusso n.11 piano primo, l'immobile è riportato in N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli FOGLIO N. 15 PARTICELLA 736 SUB 15 ,CAT. A/2 classe 5 consistenza vani 5,5 superficie catastale totale mq 92 , superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 90, rendita euro 397,67.

Il sopralluogo - Previo accordo con il Custode è stato fissato il primo accesso ai luoghi per il giorno 02 dicembre 2024. Alla data e all'ora stabilita sul posto era presente la sig.ra [REDACTED] (esecutato), che consentiva l'accesso all'immobile per i rilievi necessari. A seguito di indagini presso gli uffici comunali di Marano di Napoli si è potuto risalire all'esatta ubicazione del bene.

Nel corso del sopralluogo è stata effettuata un'accurata ispezione dei luoghi ed un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione in mio possesso; si è proceduto quindi ad un accurato rilievo grafico e fotografico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione dell'immobile.

Successivamente, si è proceduto, presso il Comune di Marano di Napoli (NA), ad indagini agli uffici tecnici, urbanistici e abusivismo, per acquisire utili informazioni relative all'urbanistica della zona in cui ricadono il bene pignorato e al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Licenze e/o Permessi edificatori; all'ufficio anagrafe per lo stato di famiglia e il certificato di residenza dell'esecutato; e, infine, presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania ho reperito il certificato di inesistenza Uso Civico (ALLEGATO 6).

Altre volte mi sono recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (SI VEDA ALLEGATO 1).

Controllo documentazione. Come richiesto dal G.E. è stato depositato in cancelleria, entro i trenta giorni richiesti dal mandato, il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., con riferimento all'immobile pignorato, il controllo è risultato esaustivo.

Di seguito si risponderanno ai quesiti posti dalla S.V. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici, le foto ed i verbali di sopralluogo.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

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

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

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

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

Diritti reali: il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETÀ') corrisponde a quello in titolarità degli esecutati con **ATTO DI VENDITA del 05/05/2009** numero di repertorio 82650/19032 Notaio Laurino Giancarlo sede Marano di Napoli (NA) trascritto il 07/05/2009 nn.23002/14921 da potere di Cardo Ciro nato a Marano di Napoli il 18/07/1969 a [REDACTED] (esecutati), la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Marano di Napoli foglio 15 particella 736 sub 15. (PIENA PROPRIETÀ, allegato n. 4).

Trattasi di unità immobiliare posta a primo piano, in Marano (NA), via Casa Giarrusso 11, meglio descritta e identificata al NCFU del suddetto comune al **foglio 15 particella 736 sub 15.**





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



VIA CASA GIARRUSSO

Bene pignorato: Il bene oggetto di pignoramento, per il quale è stata autorizzata la stima, consiste nella piena ed intera proprietà di unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato ubicato nel Comune di





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

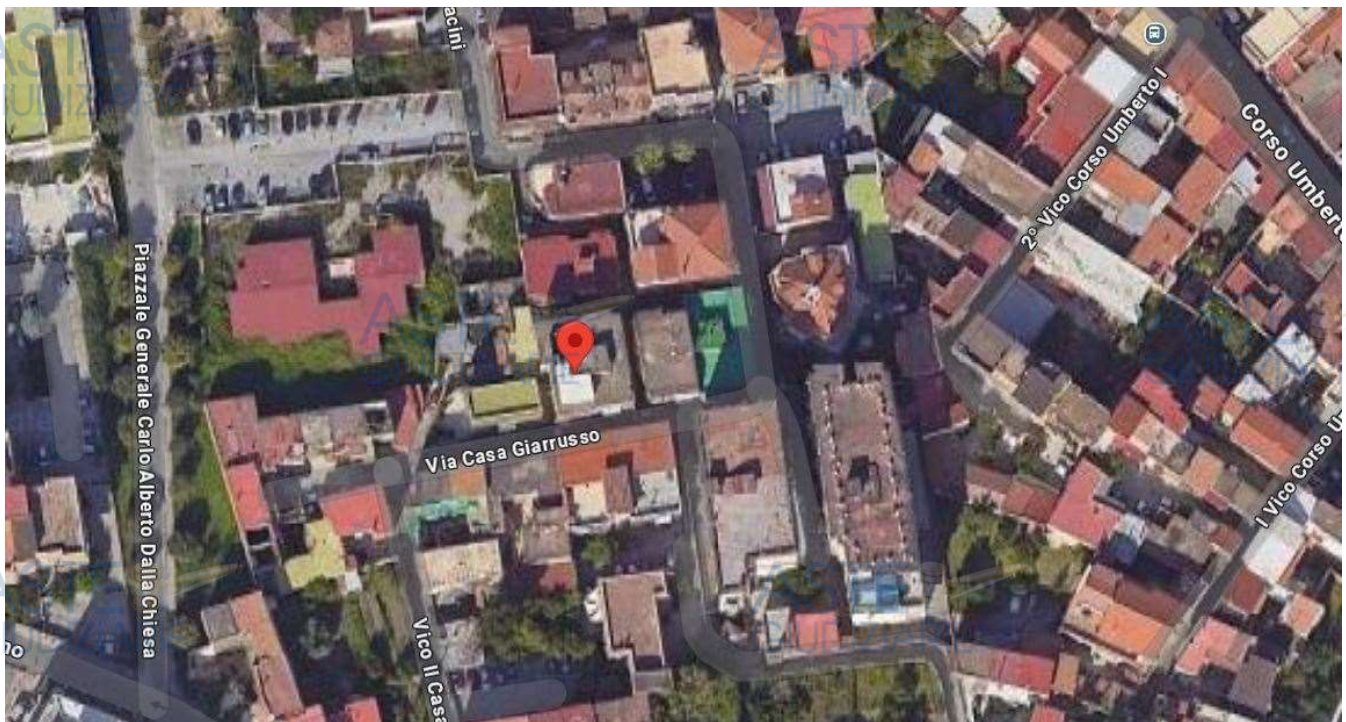
Marano in via Casa Giarrusso n.11 , identificato nell'atto di pignoramento al NCEU di Marano di Napoli , FOGLIO N. 15 PARTICELLA 736 SUB 15 ,CATEGORIA A/2 CLASSE 5 consistenza vani 5,5 superficie catastale totale mq 92 , superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 90, rendita euro 397,67.

L'immobile confina a nord con cortile comune, ad ovest con particella 738, ad est altra unità immobiliare e a sud con particella 745.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che allo stato attuale.

Individuazione del cespite oggetto di pignoramento: al fine dell'esatta individuazione dell'area di impianto dell'immobile oggetto di pignoramento, contraddistinta al Foglio 15 p.lla 736 sub 15, l'esperto stimatore ha effettuato un confronto tra l'immagine aerea (Fonte:GOOGLE EARTH) con la mappa catastale.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dell'immobile pignorato:

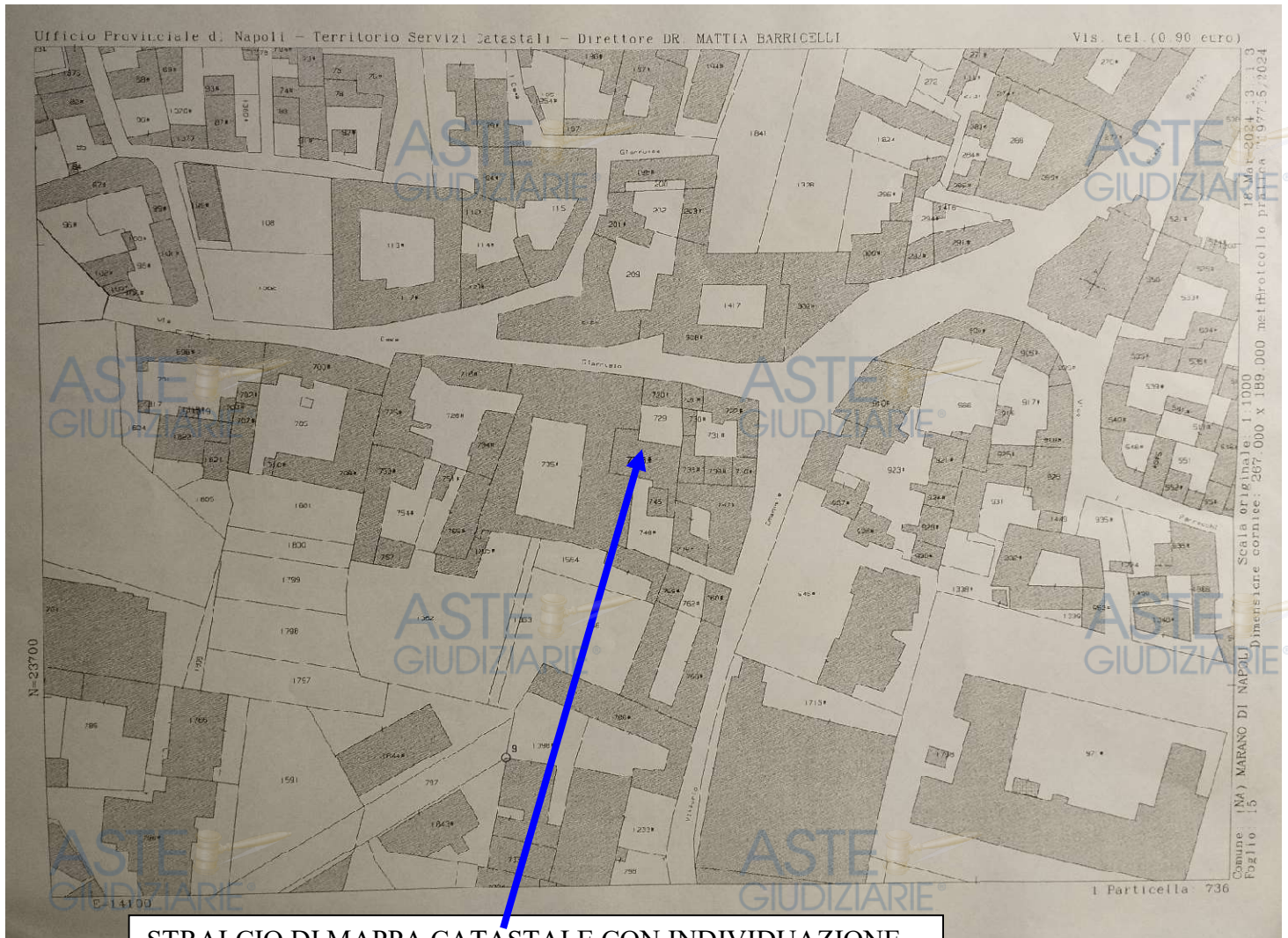


Via casa giarrusso





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE  
DEL SUB SU CUI VERTE IL BENE PIGNORATO







Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO-ELABORATO PLANIMETRICO- IN ROSSO IL CESPITE PIGNORATO



Formazione lotti: sulla base delle caratteristiche del cespite pignorato, si andrà a formare un LOTTO UNICO costituito dalla piena ed intera proprietà di unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato ubicato alla via Casa Giarrusso n.11 del Comune di Marano (NA) .

**LOTTO UNICO DI VENDITA**







Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Piena ed intera proprietà del seguente bene ubicato nel Comune di Marano (NA) alla Via Casa Giarrusso,11:

- unità immobiliare , identificata al Catasto fabbricati di Marano di Napoli al FOGLIO N. 15 PARTICELLA 736 SUB 15 ,CATEGORIA A/2 CLASSE 5 consistenza vani 5,5 superficie catastale totale mq 92 , superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 90, rendita euro 397,67.

L'immobile confina a nord con cortile comune, ad ovest con particella 738, ad est altra unità immobiliare e a sud con particella 745 salvo se altri.

Il bene è riportato in catasto fabbricati in ditta [REDACTED] (esecutati), la quota pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Marano di Napoli foglio 15 particella 736 sub 15. **(allegato n. 5).**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

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





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

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

MARANO DI NAPOLI: VIA CASA GIARRUSSO

**Il cespite ricade in zona omogenea del piano regolatore generale B1**

**Zona Omogenea Di Ristrutturazione (B1)**

La zona caratterizzata da condizioni di particolare degrado del patrimonio edilizio vetusto, privo di interesse e con prevalente sviluppo orizzontale, è assegnata all'intervento di riqualificazione e ristrutturazione. Il piano si attua sia mediante intervento preventivo che diretto.



IMMAGINE ESTERNA- ENTRATA AL FABBRICATO DOVE RICADE IL CESPITE



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



### DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO UNICO

L'unità immobiliare è posta al piano Primo di via Casa Giarrusso al civico numero 11. Al cespite si accede da un portone da via Casa Giarrusso, attraverso una scala condominiale.



### SCALA CONDOMINIALE PER ACCESSO AL CESPITE





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



### INGRESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene pignorato è composto da zona giorno con cucina, due bagni e due camere da letto.

Tutte le stanze sono provviste di finestratura, ad esclusione dei bagni.

Gli ambienti interni risultano intonacati ,i pavimenti in gres.







Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Il cespite presenta infissi esterni con romane in lamelle in alluminio e infissi in pvc provvisti di zanzariere. Gli interni sono provvisti di pompe di calore e caloriferi in alluminio. Le porte interne sono in legno e vetro e sono presenti le luci di emergenza in caso sospensione di energia elettrica. L'appartamento è provvisto di impianto citofonico e la zona giorno presenta un terrazzino con affaccio su area interna.



#### **INFISSO ESTERNO DEL CESPITE**

Come suddetto la struttura è in cemento armato, e presenta una copertura piana. Lo stato di manutenzione dell'immobile è ottimale, trattasi infatti di un manufatto del 2010.



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

### RILIEVO FOTOGRAFICO



### ZONA GIORNO -CUCINA



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaem Manuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



**BAGNO 1**



**BAGNO 2**



**BALCONE ZONA GIORNO**





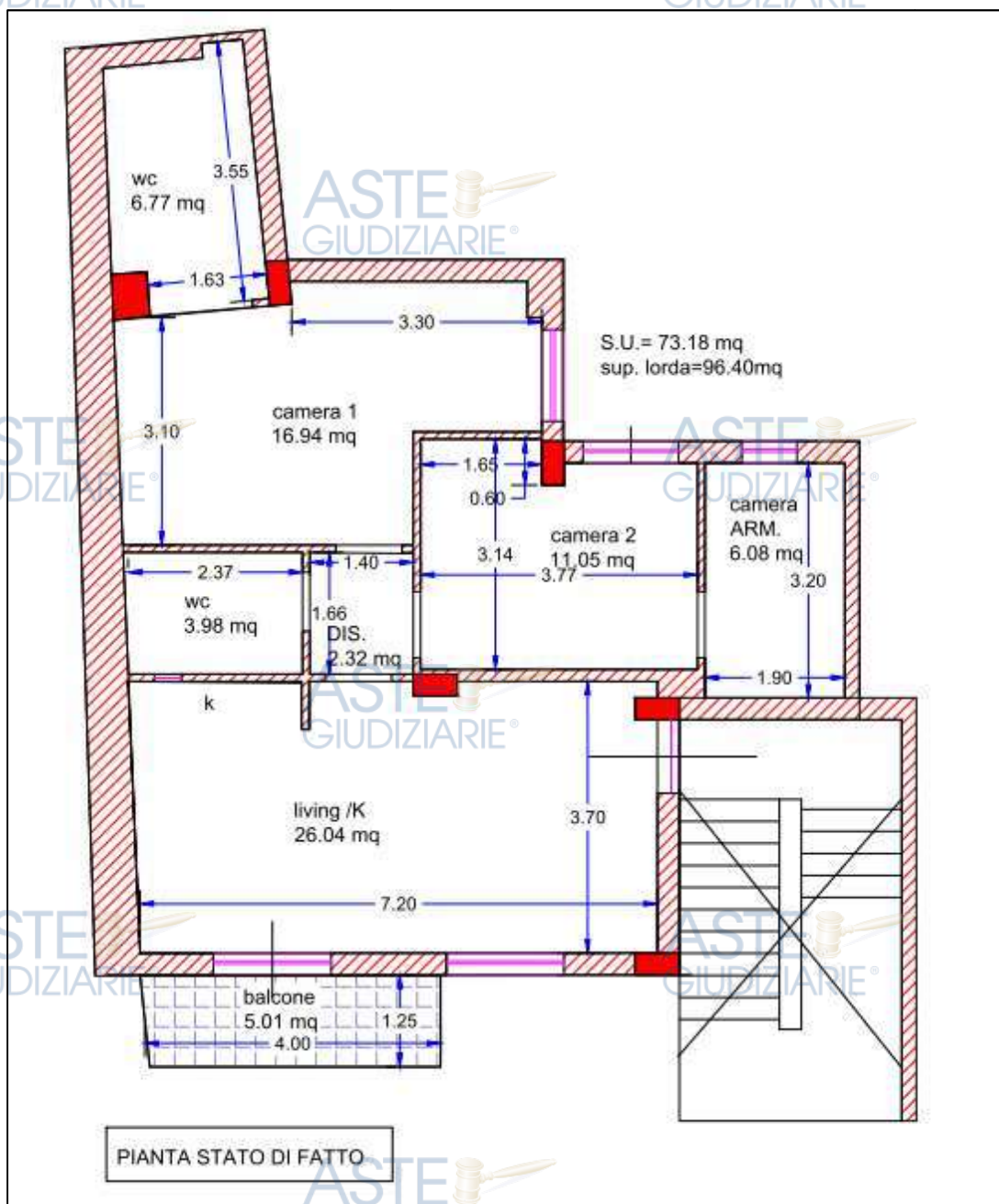
Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



**CAMERA 1**



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



### **STATO DI FATTO DEL CESPITE –**

La superficie utile interna è pari a 73.18 mq con una altezza interna pari a mt 2.70.

**Dotazioni condominiali e aree comuni:** sono presenti aree comuni, ma non è costituito il condominio.

### **Caratteristiche strutturali -rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.**

La proprietà si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. La struttura portante dell'unità immobiliare è in c.a..



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Impianti. Gli impianti risultano completi.

Sono presenti elementi caloriferi (termosifoni), e pompe di calore.

Non è stato rinvenuto **l'Attestato di prestazione Energetico dell'edificio, Il costo per l'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad euro 600,00.**

## **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale, tra cui in particolare il D.P.R. 138/98 e il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), viene computata come somma:

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

## **CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI**

a) 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.

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

c) 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.

## **SUPERFICI OMOGENEIZZATE**

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive, applicando i seguenti criteri di ponderazione:

a) Pertinenze esclusive di ornamento

Balconi, terrazzi e similari





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

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

superficie scoperta

- 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

b) pertinenze esclusive accessorie

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

La tettoia può essere considerato come accessorio dell'abitazione e quindi se ne omogeneizza la superficie rispetto a quella residenziale. Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	SUP. NETTA	COEFFICIENTE	S.N.R. SUP.NON RESIDENZIALE
CAMERA DA LETTO 1	16.94	100%	-
WC	3.98	100%	-
CAMERA DA LETTO 2	11.05	100%	-
LIVING/K	26.04	100%	-
DISIMPEGNO	2.32	100%	-
CAMERA ARMADIO	6.08	100%	-
WC	6.77	100%	-
TRAMEZZATURA INTERNA	5.54	100%	-
MURATURA ESTERNA	17.68	100%	-
<b>TOTALE</b>	<b>96.40</b>		-



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

BALCONE	5.01	30%	1.50
---------	------	-----	------

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 96.40+1.50=97.90 MQ**

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

4. deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
5. deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

-in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

-deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

- Identificazione catastale dell'appartamento pignorato (LOTTO UNICO).



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Il cespite pignorato è identificato catastalmente in N.C.E.U. Comune di MARANO DI NAPOLI FOGLIO N. 15 PARTICELLA 736 SUB 15, CATEGORIA A/2 CLASSE 5 consistenza vani 5,5 superficie catastale totale mq 92 , superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 90, rendita euro 397,67 indirizzo via CASA GIARRUSSO N.11 P.1.

(ALLEGATO N. 5).

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione e con quelli attualmente riportati in catasto. Dalla disamina della

Con **ATTO DI VENDITA del 05/05/2009** numero di repertorio 82650/19032 Notaio Laurino Giancarlo sede Marano di Napoli (NA) trascritto il 07/05/2009 nn.23002/14921 da potere di [REDACTED] la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Marano di Napoli foglio 15 particella 736 sub 15(ex foglio 15 particella 736 sub 2, particella 736 sub 4, particella 736 sub 5 , particella 736 sub 12, particella 736 sub 13).

**PASSAGGI CATASTALI INTERVENUTI DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F.**

Il bene pignorato allo stato attuale risulta censito al N.C.E.U. Comune di MARANO DI NAPOLI FOGLIO N. 15 PARTICELLA 736 SUB 15 ,CATEGORIA A/2 CLASSE 5 consistenza vani 5,5 superficie catastale totale mq 92 , superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 90, rendita euro 397,67 indirizzo via CASA GIARRUSSO N.11 P.1. dalle ricerche effettuate presso il Catasto di Napoli si è potuti risalire alla storia catastale del bene.

**CATASTO FABBRICATI**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato, in virtù del permesso a costruire n. 108 rilasciato dal Comune di Marano di Napoli il 24.09.2007, sul suolo di risulta derivante dall'abbattimento del vecchio corpo di fabbrica identificato nella sua originaria consistenza al foglio 15 particella 736 subalterni n. 2,4,5,12,13, di proprietà di [REDACTED] per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con atto per notaio Gaetano Romano in data 30/11/2006, registrato a Napoli il 02.2.2006 al n. 6044/1T. Le particelle originarie identificate ai numeri 2,4,5,12,13 sono state soppressi con variazione del 27/05/2008 Pratica n. NA0468573. (ALLLEGATO 5)





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Data: 28/11/2024 - n. T147327 - Richiedente: MRLNMN82S53B963H

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli**

Dichiarazione prototipo n. NA0468573 del 27/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marano Di Napoli

Via Casa Giarrusso

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 736

Subalterno: 15

Ingegneri

Prov. Potenza

N. 520

Scheda n. 1

Scala 1: 200

**PIANTA PIANO PRIMO**

H: 270 cm



**PIANTA CATASTALE DEL  
CESPITE (ALLEGATO 5)**

Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2024 - n. T147327 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



Data: 28/11/2024 - n. T147327 - Richiedente: MRLNMN82S53B963H

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli**

Dichiarazione protocollata n. NA0468573 del 27/05/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Marano Di Napoli  
Via Casa Giarrusso civ. 11

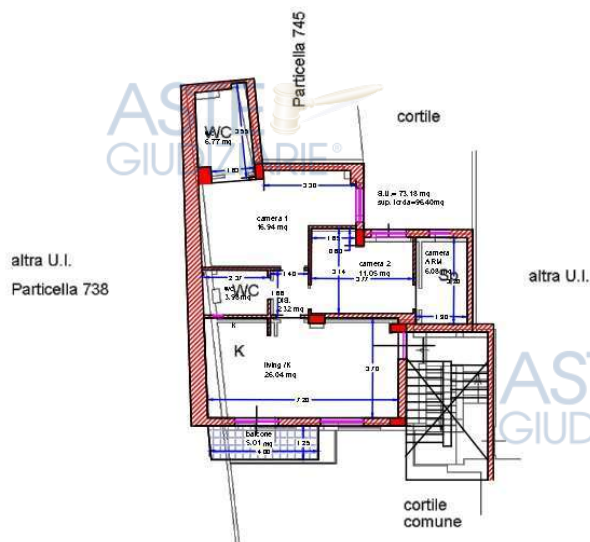
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 15  
Particella: 736  
Subalterno: 15

Isritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Potenza N. 620

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANTA PIANO PRIMO**

H: 270 cm



Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2024 - n. T147327 - Richiedente: MRLNMN82S53B963H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## SOVRAPPOSIZIONE PIANTA CATASTALE E PIANTA RILEVATA

Dalla sovrapposizione della pianta rilevata in loco con la pianta catastale, non si rilevano difformità.



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

➤ **QUESITO n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione –per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti –del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): –piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento(o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F.(o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (exp.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene;

**RISPOSTA QUESITO n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

**LOTTO UNICO** – Piena ed intera proprietà di **unità immobiliare** posta al piano primo del fabbricato ubicato in Marano (NA) alla via Casa Giarrusso, 11. E' composto da cucina, sala pranzo, disimpegno, due wc e due camere da letto.

E' riportato al NCEU del Comune di Marano al foglio 5 particella 736 sub 15, categoria A/2 CLASSE 5 consistenza vani 5,5 superficie catastale totale mq 92, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 90, rendita euro 397,67 Piano primo. L'immobile confina a nord con cortile comune, ad ovest con particella 738, ad est altra unità immobiliare e a sud con particella 745.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita è stato edificato in virtù permesso a costruire n. 108 del 24/09/2007 e consecutiva variante in c.o. n. 206 del 2009 rilasciata dal Comune di Marano. Il descritto stato dei luoghi corrisponde al titolo autorizzativo salvo che per la presenza di piccole difformità delle tramezzature interne sanabili con CILA.

Il bene non è occupato dall'esecutato.

**PREZZO DI RIFERIMENTO / VALORE D'ASTA: € 122.251,70**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

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

Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà  
**-PROVENIENZE VENTENNALI**

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2– sezione pubblicità immobiliare e l'archivio notarile di Napoli, acquisendo gli atti così riportati:

**1. ATTO DI VENDITA del 05/05/2009** numero di repertorio 82650/19032 Notaio Laurino Giancarlo sede Marano di Napoli (NA) trascritto il 07/05/2009 nn.23002/14921 da potere di [REDACTED]

Marano di Napoli foglio 15 particella 736 sub 15(ex foglio15 particella 736 sub 2, particella 736 sub 4, particella 736 sub 5, particella 736 sub 12, particella 736 sub 13).

**2. ATTO DI VENDITA del 30/11/2006** numero di repertorio 4989/1049 Notaio Romano Gaetano sede Marano di Napoli (NA) trascritto il 19/12/2006 nn.95808/45531 da potere di [REDACTED]

regime di separazione legale dei beni dell'immobile Marano di Napoli foglio 15 particella 736 sub 15(ex foglio15 particella 736 sub 2, particella 736 sub 4, particella 736 sub 5, particella 736 sub 12, particella 736 sub 13).

**3. ATTO DI VENDITA del 15/05/1958** Notaio Paolo Emilio Restaino trascritto il 03/06/1958 nn.18501/13695 da potere di [REDACTED]

la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Marano di Napoli foglio 15 particella 736 sub 15(già foglio15 particella 736 sub 2, particella 736 sub 4, particella 736 sub 5, particella 736 sub 12, particella 736 sub 13).

Essendo la trascrizione del pignoramento risalente alla data del 26/02/2024, si è proceduto a reperire l'atto anteriore al ventennio, fino all'atto di compravendita del 15/05/1958. Si allega ispezione ipotecaria sull'immobile, **l'esecutato come riportato negli atti allegati n.1, risulta di coniugato in regime di comunione dei beni.**

(ALLEGATO 4 ATTI NOTARILI VENTENNALI)

**ISPEZIONE IPOTECARIA A CARICO DI** [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2021 - Registro Particolare 7515 Registro Generale 9540 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD.TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 362 del



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

**01/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
**Immobili siti in MARANO (NA) .**

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici

Ispezione n. T548950 del 12/03/2025

**Dati della richiesta**

Cognome:  
Nome:  
Data di Nascita:  
Tipo di formalità:  
Ulteriori restrizioni:

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/06/1994 al	12/03/2025
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	31/05/1994

**Elenco omonimi**

1.

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/05/2009 - Registro Particolare 14921 Registro Generale 23002  
Pubblico ufficiale LAURINI GIANCARLO Repertorio 82650/19032 del 05/05/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2009 - Registro Particolare 4904 Registro Generale 23003  
Pubblico ufficiale LAURINI GIANCARLO Repertorio 82651/19033 del 05/05/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2024 - Registro Particolare 7515 Registro Generale 9540  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 362 del 01/02/2024





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaem Manuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
RGE 77/2024



## Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 12/03/2025 Ora 18:41:33  
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente [REDACTED]

Ispezione n. T548950 del 12/03/2025.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)  
Nota disponibile in formato elettronico:



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



### Ispezione telematica

Ispezione n. T551215 del 12/03/2025

per dati anagrafici

Richiedente

### Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/06/1994 al

12/03/2025

Periodo recuperato e validato dal

02/01/1973 al

31/05/1994

### Elenco omonimi

1.

\* C

### Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/05/2009 - Registro Particolare 14921 Registro Generale 23002  
Pubblico ufficiale LAURINI GIANCARLO Repertorio 82650/19032 del 05/05/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2009 - Registro Particolare 4904 Registro Generale 23003  
Pubblico ufficiale LAURINI GIANCARLO Repertorio 82651/19033 del 05/05/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2011 - Registro Particolare 19993 Registro Generale 28608  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 930/9990 del 06/06/2011



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



## Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 12/03/2025 Ora 18:43:14  
Pag. 2 - Fine

### Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente

Ispezione n. T551215 del 12/03/2025

#### ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2024 - Registro Particolare 7515 Registro Generale 9540  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 362 del 01/02/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)  
Nota disponibile in formato elettronico

SI ALLEGA AGLI ATTI L'ISPEZIONE SULL'IMMOBILE PIGNORATO sub 15. (ALLEG. 4)

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

-nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

☐ chiarire se –in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive –l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

☐ concludere infine –attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate –

se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

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

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

**RISPOSTAQUESITO n. 6:** verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- Epoca di realizzazione dell'immobile: 2007 (abbattimento e ricostruzione)

Dalle indagini eseguite è stato possibile risalire ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di MARANO di Napoli ovvero:

- PERMESSO A COSTRUIRE N. 108 DEL 24/09/2007
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 206 DEL 15/09/2009
- non è presente agli atti l'APE

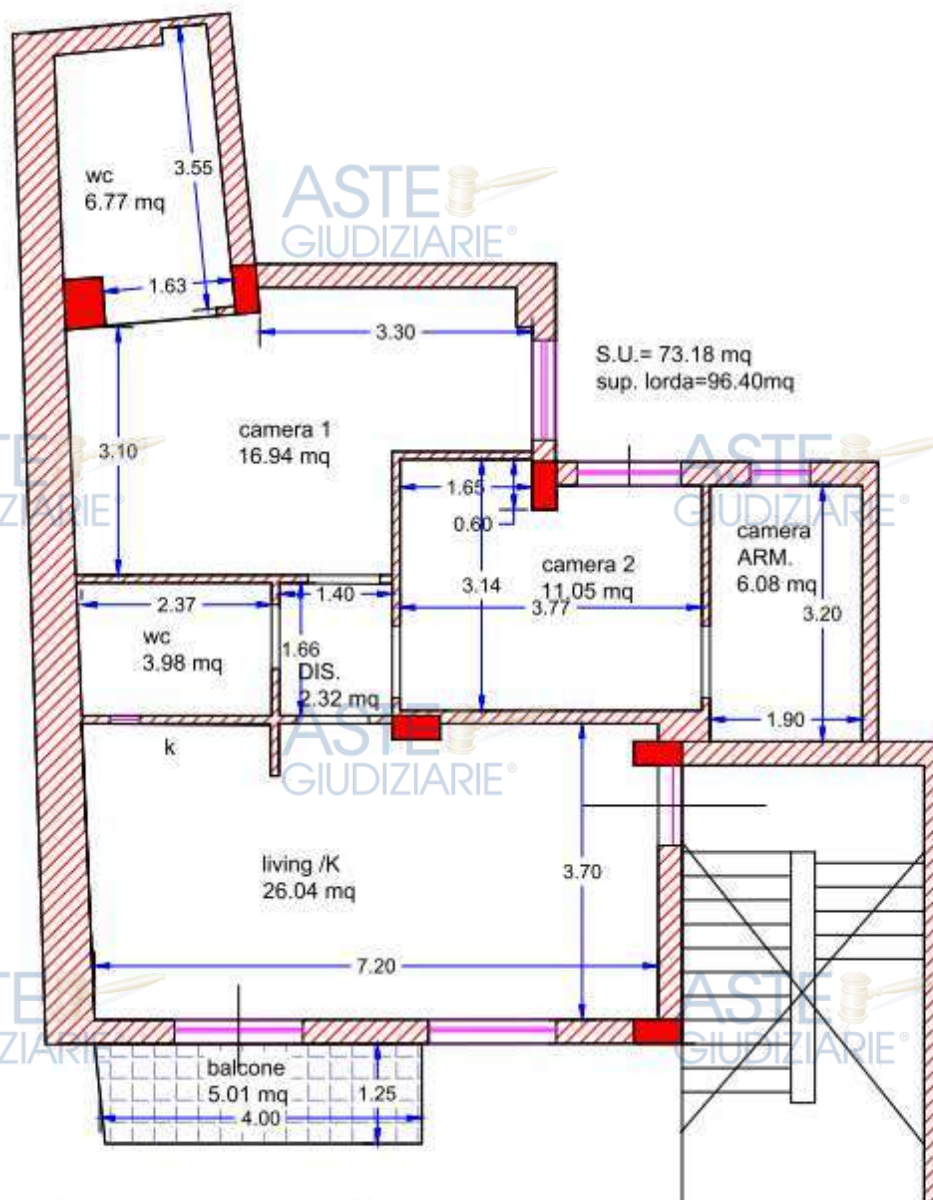
(ALLEGATO 6)

Dalle indagini presso l'ufficio tecnico del comune si è desunto e certificato (ALLEGATO 6 - Certificazione rilasciata dal Comune di Marano) che il bene è stato edificato in virtù del permesso a costruire n. 108/2007 e variante in c.o. n. 206/2007

Si riportano le piante da rilievo in loco del cespite pignorato, a cui verranno sovrapposte le piante assentite.



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



PIANTA STATO DI FATTO

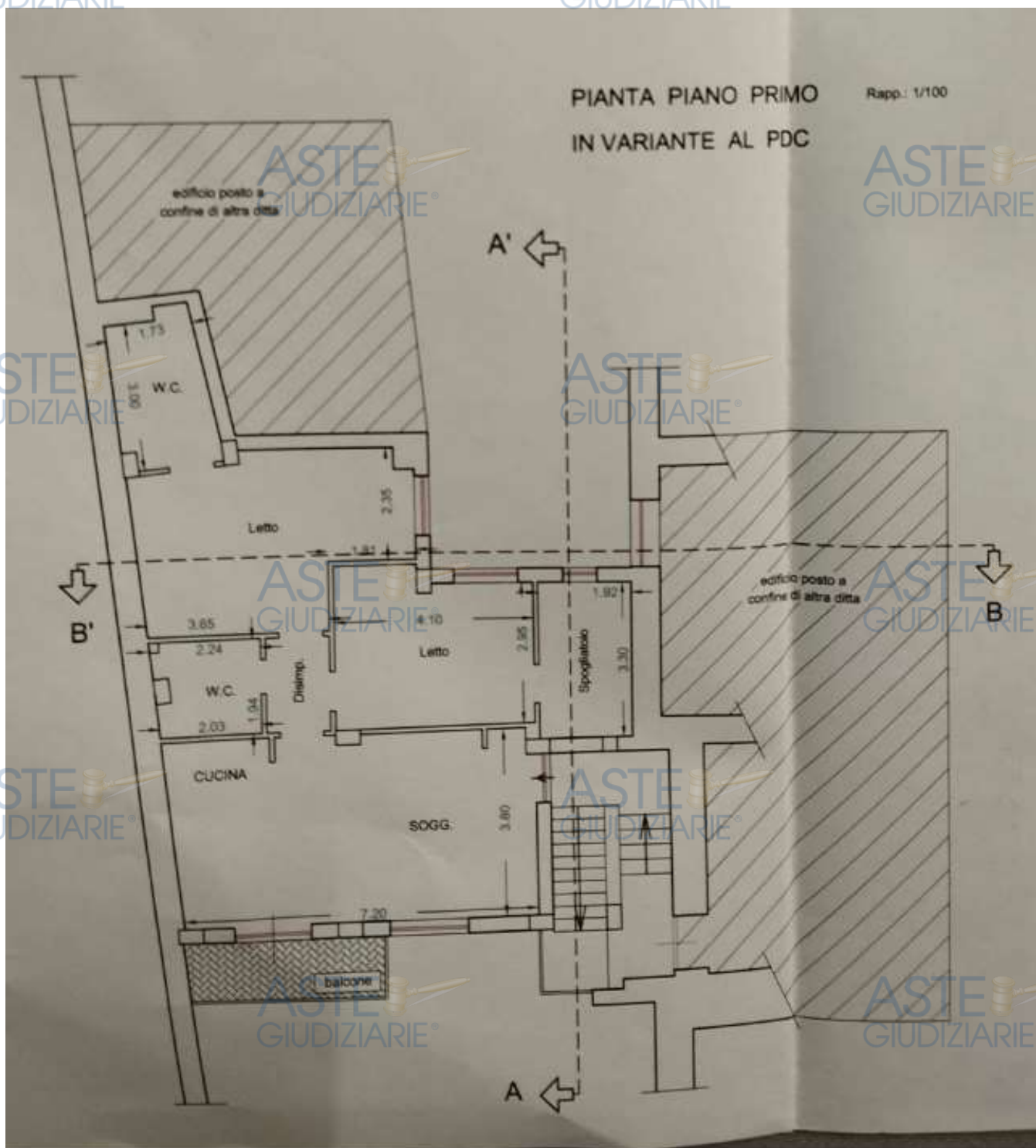
## PIANTA RILEVATA IN LOCO







Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

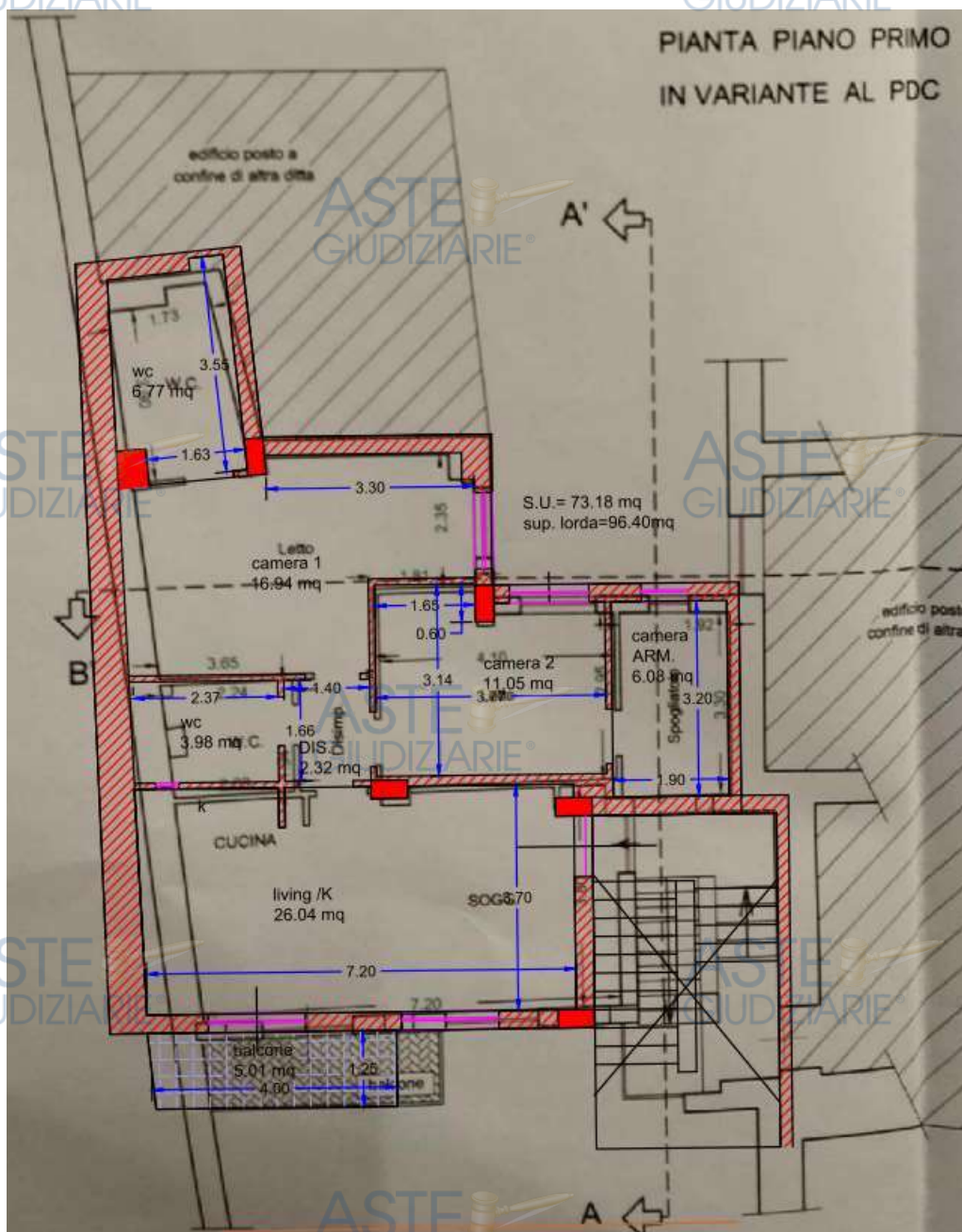


**PIANTA ASSENTITA CON VARIANTE IN C.O N. 206 del 2009**





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



### DIFFORMITA' RILEVATE

- Piccole difformità relative alle tramezzature interne rispetto a quanto assentito;

Le predette difformità potranno essere sanate con CILA in sanatoria.

Calcolo dei costi per il rilascio della CILA in sanatoria:

COSTO CILA da presentare al Comune euro 1.000

Oneri Tecnici € 1.000,00

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

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica.





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Il costo per la redazione della suddetta certificazione è pari a circa € 500,00 e tale importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

Per un totale pari ad euro 2.500,00 da detrarre al prezzo di vendita.

➤ **QUESITO N. 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RISPOSTA QUESITO N. 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In occasione del primo accesso, avvenuto in data 02.12.2024, il bene oggetto di pignoramento, ovvero il cespite accatastato al C.F. al FOGLIO N. 15 PARTICELLA 736 SUB 15, risultava essere disabitato e privo di arredi (ALLEGATO N. 7).

**NELL'ALLEGATO 1, E'PRESENTE IL CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO.**

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

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

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

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





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Pignoramento sull'immobile sito in Marano di Napoli vi a Giarrusso.

**CREDITORE PROCEDENTE:** ALTEA SPV S.R.L. SEDE MILANO c.f. 12398590963 per il tramite della propria mandataria e procuratrice speciale, Prelios Credit Servicing S.p.A., con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17.



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Titolo esecutivo posseduto: IPOTECA VOLONTARIA nascente da garanzia di mutuo del 05/05/2009 n. rep. 82651/19033 a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. sede Milano c.f. CRDNDM65L25F839S.

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

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

Al fine di ottemperare a quanto richiesto, si è proceduto con ispezione ipotecaria per immobile. Si è rilevato quanto segue:

L'ispezione ipotecaria sull'immobile riporta la sola trascrizione del pignoramento del 26/02/2024 (VEDI ALLEGATO N. 4)

- C) Sono presenti difformità urbanistico-edilizie, in parte sanabili al costo di euro 2.000+APE euro 500**

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

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

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

Dalle ricerche effettuate risulta che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

➤ **QUESITO n. 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile –per il tramite di opportune indagini catastali –il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

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

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

**RISPOSTA QUESITO n. 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente alla particella originaria all'impianto su cui gravano i beni pignorati, non risultano gravare nessun peso (censo, livello, uso civico).  
(ALLEGATO 6)

Si conclude che sull'area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non gravano usi civici, censi o pesi di altro tipo.

➤ **QUESITO n. 11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

**RISPOSTA QUESITO n. 11:** Il cespite pignorato NON presenta spese condominiali e non è costituito il condominio.

➤ **QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b - 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

- ☐ indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- ☐ precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

☐ precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **RISPOSTA QUESITO n. 12:**

**I. PREMESSA** L'incarico affidato riguarda inoltre la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, al fine di una compravendita. Nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto del valore commerciale dell'immobile, corrispondentemente al valore del bene considerato come piena proprietà, perfettamente



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

commerciabile ai sensi di legge e libero, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad effettuare un accurato sopralluogo del cespite oggetto di stima, durante il quale si è preso visione della consistenza, finitura e manutenzione dello stesso. La scrivente esperto stimatore dichiara che la presente perizia di stima viene redatta in conformità a quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

### 1. FONTI CONSULTATE

- Agenzia del Territorio – Osservatorio Banca dati quotazioni immobiliari – 1° semestre Anno 2024 •
- Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa – IV edizione- 2011- Tecnoborsa spa • Francesco Tamborrino - Come si calcola il valore degli immobili - Il Sole 24 ore
- Raffaele Gigante – Il manuale del consulente tecnico – Il Sole 24 ore

### 3. OGGETTO DELLA STIMA

Il cespite composto da un unico piano sito nel Comune di Marano di Napoli alla via Casa Giarrusso n. 11 ,piano primo.

### 4. PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Una corretta stima immobiliare deve tener conto dei parametri sotto indicati e distinguere e precisare i motivi della stima stessa o il tipo di valore da attribuirle. Nel caso in esame, viene ricercato il Valore di mercato dell'immobile. Un'analisi dettagliata dell'area, del territorio e della zona sulla quale sorge l'immobile ci fornirà parametri fondamentali che contribuiranno alla definizione del valore commerciale dell'immobile attraverso le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione economico-giuridica relativa al cespite da stimare. Il sopralluogo eseguito ha posto in luce le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di valutazione.

#### 1.1 Caratteristiche estrinseche



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b - 81040 CURTI (CE) - Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| a) ubicazione, rispetto al centro urbano: (centrale, semicentrale, periferica, rurale)   |                 |
| <b>semi centrale</b>   |                 |
| b) stato della viabilità e dei servizi di trasporto: (buono, discreto, sufficiente, scarso)----  | <b>buono</b>    |
| c) opere di urbanizzazione primaria (presenti, assenti)  | <b>presenti</b> |
| d) distanza da scuole, uffici pubblici, mercati, parcheggi, esercizi commerciale, assi viari principali, stazioni ferroviarie (vicino, a breve distanza, lontano, assente) | <b>vicino</b>   |
| a) presenza di zone di verde pubblico, parchi, salubrità della zona (presente, assente)  | <b>assente</b>  |
| b) presenza di inquinamento, di rumore, (presente, assente)  | <b>presente</b> |
| c) presenza di aree industriali, di zone militari nelle vicinanze (presente, assente)  | <b>assente</b>  |
| d) caratteristiche particolari del centro abitato (centro balneare, zona montana, etc.) -----  |                 |

#### 4.2 Caratteristiche intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile e/o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| a) età della costruzione (nuova <10 anni, recente < 25 anni, vecchia >25 anni)      | <b>recente &lt; 25 anni</b> |
| b) tipologia del fabbricato (ville, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi) | <b>unità immobiliare</b>    |
| c) struttura dell'edificio (muratura, mista muratura cls, mista cls acciaio, cls)   | <b>muratura</b>             |
| d) livello delle finiture presenti (economico, medio, signorile)                    | <b>medio</b>                |
| e) presenza e stato degli impianti (economico, medio, signorile)                    | <b>medio</b>                |
| f) superficie commerciale dell'unità immobiliare                                    | <b>mq 97.90</b>             |
| g) piano, esposizione, spiccia, luminosità, panoramicità                            | <b>poco presente</b>        |
| h) presenza di eventuali spazi di uso esclusivo                                     | <b>assenti</b>              |
| i) presenza di eventuali ascensore, spazi condominiali, cortile comune              | <b>presente</b>             |
| j) parcheggio pubblici e/o privati  | <b>presente</b>             |

#### 4.3 Situazione giuridico/economica del bene

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| a) presenza di servitù, oneri, diritti      | <b>no</b>                         |
| b) presenza di una locazione in corso       | <b>no</b>                         |
| c) regolarità della documentazione comunale | <b>piccole difformità interne</b> |





d) regolarità della documentazione catastale **SI**

## 5. PROCEDIMENTI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il Cap.4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari IV – Copyright 2000-2011 Tecnoborsa SCpA considera l'applicazione dei procedimenti e dei metodi di stima secondo i principi e i criteri riportati nella letteratura estimativa e negli standard valutativi internazionali. Di seguito si riprendono le definizioni:

4.3.1 “Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il market comparison approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. (...) Nel metodo del confronto di mercato, il sistema di stima si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il MCA e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo. Il MCA provvede a stimare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione di mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Tra queste caratteristiche sono comprese quelle qualitative”.

4.3.2 “Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel mercato della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis)”. 4.3.3 “Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato”.

La Valutazione finale fornisce la determinazione del più probabile Valore di Mercato. Nelle procedure standard di Valutazione Internazionale, il valore di mercato è definito: “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". (IVS 2007 – S.1; RICS Standard di Valutazione, Edizione 6a – PS 3.2; Banca d'Italia, circ. n. 263/2006 sez. IV punto1).

## 6. CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

Da quanto finora espresso, è emerso che eseguire la stima di un immobile è un compito indubbiamente delicato, sia perché non c'è uniformità su quale sia la metodologia più attendibile per pervenire alla determinazione del suo valore, sia perché il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, cioè non raggiunge mai una condizione di equilibrio, a causa della continua fluttuazione della domanda e dell'offerta. Nel caso in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare:

- il Metodo di confronto di mercato, composto dal MCA- market comparison approach unitamente al sistema di stima degli elementi limitanti che rappresentano le peculiarità del cespite in esame;
- il Metodo della capitalizzazione dei redditi in quanto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui versa, è locabile e potenzialmente produttivo di reddito;

La valutazione finale scaturisce dalla media aritmetica dei due valori di stima precedentemente trovati.

## 7. INDAGINI DI MERCATO

Quotazioni dell'O.M.I dell'Agenzia del Territorio – 1 semestre 2024

**(ALLEGATO 7)**

Quotazioni Immobiliari OMI: €/mq 1100-1700

### **Quotazioni del Borsino Immobiliare –**

Dal confronto dei dati analizzati, si può concludere che la quotazione in €/mq di abitazioni in posizione centrale, in condizioni mediocri di manutenzione, riferita al periodo di redazione del presente elaborato si esprime tramite un valore modale che oscilla tra:

min € 1100/mq di sup lorda  
per l'abitazione di tipo civile

e

max € 1.700/mq di sup lorda (OMI)



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



10/03/25, 22:55

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ANTICO%20-

Codice zona: B%20CORSO%20UMBERTO,%20VIA%20MEROLLA,%  
20PIAZZA%20PLEBISCITO

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	660	1000	L	2,8	4,2	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



## 8. METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA e sistema di stima)

Considerando i valori modali a cui siamo pervenuti nel paragrafo 7, nonché lo standard qualitativo del cespite, in posizione centrale ma in discreto stato di manutenzione mediocre, si opta per la seguente valutazione preliminare:

€ 1400 / mq x mq 97.90 (sup. commerciale) = € 137.060,00

Tale valutazione preliminare deve essere sottoposta ad opportune decurtazioni relative ai punti di maggior criticità rilevati nel paragrafo 5: essi sono di fatto condizioni limitanti del prezzo di mercato e aumentano la distanza tra il valore degli immobili staggiti con i valori medi degli immobili appartenenti al segmento di mercato esaminato.





Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

Il valore di mercato del cespite, calcolato col metodo del confronto di mercato, per l'intero della piena proprietà è pari a:

**V1 PIENA PROPRIETA' = € 137.060,00**

## 9. METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Esso si basa sul concetto della permanenza delle condizioni: ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o all'affittanza del cespite considerato. Considerate le attuali condizioni di mercato e tenuto conto della richiesta nella zona di Qualiano per locazione di immobili abitativi di piccola dimensione, si può ritenere congruo un canone di fitto di circa € 4 /mq mensili, pari a un canone mensile di circa € 391,60 mensili e quindi un canone annuo di circa € 4.699,20 che rappresenta il reddito annuo lordo (RL). Il reddito annuo netto (RN) si ottiene depurando quello lordo dalle spese che il proprietario, in media, sostiene annualmente per la gestione e la manutenzione degli immobili (amministrazione, assicurazione, manutenzione straordinaria, oneri tributari), che valutiamo intorno al 20 %, quindi:

$$RN = (1 - 0,20) \times € 4.699,20 = € 3.759,36$$

In relazione alla procedura descritta da C. Forte – B. de' Rossi in "Principi di Economia ed Estimo", si indica la variabilità del saggio d'investimento entro i limiti del 1 - 4 % e, pertanto, considerando la situazione di mercato e il livello di appetibilità degli immobili della zona in cui è ubicato il cespite oggetto della presente perizia, si può senz'altro ritenere che il valore del 3 % sia accettabile con un sufficiente grado di approssimazione. Si ottiene così la valutazione preliminare:

$$V = RN / r = 3.759,36 / 0,03 = € 125.312,00$$

Il valore di mercato del cespite calcolato col metodo di capitalizzazione del reddito, per l'intero della PIENA PROPRIETA' è pari a

**V2 PIENA PROPRIETA' = € 125.312,00**



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**



## 10. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Procedendo al calcolo della media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima, si ottiene un valore che rappresenta il più probabile Prezzo di mercato del cespite staggito:

$$V = (V1 + V2) / 2 = € (137.060,00 + 125.312,00) / 2 = € 131.186,00$$

A tale valore vanno sottratte le seguenti spese:

- Spese per l'Attestato di Prestazione Energetica
- CILA IN SANATORIA

€ 500,00

€ 2000,00

**TOTALE**

**€ 2500,00**

che detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta forniscono:

$$€ (131.186,00 - 2500) = € 128.686,00$$

Pertanto, il valore finale a base d'asta per il cespite pignorato, arrotondando per difetto al migliaio più prossimo, è:

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione, il prezzo a base d'asta sarà decurtato del 5 %.

$$\underline{\underline{V \text{ finale a base d'asta} = € 128.686,00 - 5\% = \text{euro } 122.251,70}}$$

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, la sottoscritta ringrazia il G.E. per la fiducia accordatale. Tanto doveva per l'espletamento dell'incarico.

➤ **QUESITO n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

Non si tratta di quota indivisa.



Arch. Anna Emanuela MEROLA  
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831  
Email: archmerola480@gmail.com  
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it  
Partita I.V.A.: 03472560618- C.F. MRLNMN82S53B963H  
**RGE 77/2024**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal certificato di stato civile degli esecutati acquisito presso l'Anagrafe Comunale di Marano, risulta che **all'atto di compravendita dell'immobile risultavano coniugati in regime di comunione dei beni.**

[REDACTED]

Caserta 10.03.2025

L'Esperto stimatore  
(arch. Anna Emanuela Merola)

