

Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366
R.G.E. 660/2018

**TRIBUNALE
DI
NAPOLI NORD**

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'esperto ex Art. 568 c.p.c., **Arch. Dello Iacono Angela**, nell' Esecuzione Immobiliare

R.G. E. n. 660/2018

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà (1/1) di una porzione di fabbricato costituito da tre unità immobiliari ubicate nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Marano Pianura n. 117, angolo via Iorace. Le unità sono disposte su quattro livelli: un livello seminterrato e tre livelli fuori terra. Le unità immobiliari sono riportate in **N.C.E.U.** del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 23, p.lla: 1171, sub 4**, cat. A/7, cl. 3, 4,5 vani, rendita euro 627,50; **1171, sub 6**, cat. A/7, cl. 3, 7 vani, rendita euro 976,10; **1171, sub 8**, cat. C.2, cl.2, 150 mq, rendita euro 511,29. La particella 1171 sub. 4,6,8 confina a sud-est particella 1171 sub 3, 5 e 7, a nord con via Marano Pianura, ad est con via Iorace. Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con i grafici di rilievo si riscontrano le seguenti difformità: una differenza tra le superfici dichiarate delle tre unità immobiliari e le superfici reali; l'altezza dell'unità immobiliare individuata con sub 8 risulta essere inferiore a quella dichiarata al catasto; la presenza nell'unità immobiliare individuata con sub 8 di una scala non dichiarata nella planimetria catastale; una diversa disposizione delle tramezzature interne con la creazione di nuovi vani non dichiarati al catasto; il diverso spessore dei muri al piano seminterrato, al piano terra, al piano primo e al piano secondo; una diversa disposizione di alcune aperture esterne; una diversa sagoma delle unità immobiliari individuate con sub 6 e 4; un cambio di destinazione d'uso non autorizzato al piano seminterrato. Per le difformità rilevate è possibile ottenere sanatoria attraverso l'elaborazione di quattro differenti elaborati DOCFA. Non vi è Licenza edilizia. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comune di Marano di Napoli risultano presentate le seguenti domande di condono: istanza di condono di cui alla legge n. 47/85 n. protocollo gen. 007620 presentata il 19/04/1986, istanza di condono di cui alla legge n. 724/94 n. protocollo gen. 006866 presentata il 28.02.1995, istanza di condono di cui alla legge n. 724/94 n. protocollo gen. 006868 presentata il 28.02.1995. Le domande di condono risultano manchevoli di documentazione e pertanto ancora in corso di definizione. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle istanze di condono presentate. A parere dell'esperto stimatore non sussistono i requisiti per la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001; non risulta ordine di demolizione del bene; il terreno su cui è edificato la porzione di fabbricato oggetto di stima ricade in zona E/2, destinata all'agricoltura rada. L'immobile risulta OCCUPATO dal debitore e dai suoi figli e si presenta in un buono stato di conservazione.

PREZZO BASE: € 500.620,45

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Angela Dello Iacono



RELAZIONE DI STIMA

Allegato n. 1:

- Nota di trascrizione del pignoramento del 27/12/2018 ai nn. 57788/44415
- Visura storica per immobile Catasto fabbricati (foglio 3, part. 1171, sub 4-6-8)
- Verbale di accesso del 05-07-19
- Verbale di accesso del 10-07-19
- Verbale di accesso del custode del 28-06-2019
- Estratto di mappa catastale
- Vista aerea di GOOGLE EARTH
- Visura storica [REDACTED] catasto fabbricati
- Visura storica [REDACTED] catasto terreni
- Visura storica [REDACTED]
- Visure storiche [REDACTED] (1-2)

Allegato n. 2:

- Rilievo stato dei luoghi piano: seminterrato, terra, primo, secondo
- Sovrapposizione dello stato di fatto con planimetria catastale sub 8
- Sovrapposizione dello stato di fatto con planimetria catastale sub 4
- Sovrapposizione dello stato di fatto con planimetria catastale sub 6- piano primo
- Sovrapposizione dello stato di fatto con planimetria catastale sub 6- piano secondo
- Planimetria catastale f. 23, p. 1171, sub. 4
- Planimetria catastale f. 23, p. 1171, sub. 6
- Planimetria catastale f. 23, p. 1171, sub. 8

Allegato n. 3:

- Rilievo fotografico e planimetria dello stato dei luoghi

Allegato n. 4:

- Estratto del Registro delle partite catastali (modello 55)
- Ispezione ipotecaria per immobile foglio 23, particella 1171, sub.8



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

- Estratto di foglio di mappa catastale con individuazione della particella su cui verte il cespite pignorato
- Atto di pignoramento del 29.11.2018
- Contratto di mutuo ipotecario del 14.02.2006
- Contratto di rinegoziazione di mutuo del 21.05.2013
- Estratto del registro delle partite catastali (modello 55)

Allegato n. 5:

- Atto di compravendita del 30.01.1982
- Atto di compravendita del 16.04.1987
- Dimostrazione di frazionamento n.226.5.1982
- Estratto per riassunto di [REDACTED]
- Visura storica per immobile foglio 23 part. 123 catasto terreni
- Visura storica per immobile foglio 23 part. 123 catasto fabbricati

Allegato n. 6:

- Certificato di destinazione urbanistica
- Istanza per il condono ai sensi della legge 47 del 1985 n.007620
- Integrazione della documentazione protocollo n. 20050022347
- Grafici di progetto depositati con l'integrazione della documentazione protocollo n. 20050022347
- Istanza condono 724-94 n. prot. 006868
- Istanza condono 724-94 n. prot. 006866
- Norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Marano di Napoli
- Regolamento edilizio - Comune di Marano di Napoli

Allegato n. 7:

- Certificazione Regione Campania –Ufficio usi civici

Allegato n. 8:



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

- Valori OMI 1 semestre 2019
- Andamento prezzo medio richiesto per ville in vendita a Marano di Napoli- esempio 1
- Andamento prezzo medio richiesto per ville in vendita a Marano di Napoli- esempio 2
- Andamento prezzo medio richiesto per ville in vendita a Marano di Napoli- esempio 3
- Esempio di asta giudiziaria bandita

Allegato n. 9:

- Certificato di residenza storico di [REDACTED]
- Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio

Allegato n. 10:

- Attestazione degli invii della relazione al debitore, al creditore precedente e ai creditori intervenuti
- Copia della Relazione su supporto digitale

PARCELLA E GIUSTIFICATIVI DI SPESA (su fascicolo a parte)



Ill.mo Sig. G.E. **Dott. Alessandro Auletta**, Terza Sezione Civile, Tribunale di Napoli Nord

Premessa.

In data 10/06/2019 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Arch. Angela Dello Iacono con studio tecnico in Aversa (Ce) via Giotto, 50 - 81031, email: angeladelloiacono@yahoo.it, PEC: angela.delloiacono@archiworldpec.it, Tel. 3288266172, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 660/2018 promossa da [REDACTED]

In data 10/06/2019 mi venivano posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. [REDACTED] La S.V. fissava per il giorno 01.10.2019 alle ore 10:30 l'udienza per la comparizione delle parti e per la determinazione delle modalità della vendita.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento del 29.11.2018 notificato in data 19.12.2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli 2 - in data 27.12.2018, Registro Generale 57788 e Registro particolare n. 44415 (si veda la "nota di trascrizione del pignoramento" presente nell' **allegato n°1**).

Il pignoramento risulta trascritto a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

La trascrizione del pignoramento grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari e della porzione di fabbricato sito in Marano di Napoli (NA) alla via Marano Pianura n. 117.

Le unità immobiliari sono riportate in N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 23, p.IIa:

- 1171, sub 4, cat. A/7, cl. 3, 4,5 vani, rendita euro 627,50
- 1171, sub 6, cat. A/7, cl. 3, 7 vani, rendita euro 976,10
- 1171, sub 8, cat. C.2, cl.2, 150 mq, rendita euro 511,29

(si vedano le "Visure storiche per immobile Catasto fabbricati, foglio 23, part. 1171, sub 4-6-8", presente nell' **allegato n°1**).



Il sopralluogo. Previo accordo con il Custode nominato si è fissato per il giorno 28 giugno 2019 alle ore 10:25 il primo accesso ai luoghi. Alla data e all'ora stabilita sul posto erano presenti il sottoscritto esperto stimatore, il custode l'avv. [REDACTED] il quale consentiva l'accesso all'immobile per i rilievi necessari (si veda il *"Verbale di accesso del custode"*, presente nell' **allegato n°1**). Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un accurato rilievo fotografico e verificando l'esatta ubicazione dell'immobile.

Si invitò l'esecutato a produrre ogni eventuale nota o documentazione ritenuta opportuna e si concordò un nuovo accesso per il giorno 05 luglio 2019 alle ore 09:00. In tale data, alla presenza del [REDACTED] il sottoscritto esperto stimatore procedette ad effettuare un accurato rilievo grafico dei cespiti individuati al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 23, p.lla 1171, sub 8 e sub 4. Inoltre, si fissò per il giorno 10 luglio 2019 alle ore 08:30 un terzo accesso ai luoghi di causa. Alla presenza dell'esecutato, in data 10 luglio alle ore 08:30 il sottoscritto eseguì il rilievo grafico del cespite individuato al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 23, p.lla 1171, sub 6 (si vedano il *"Verbale di accesso n. 2 del 05-07-19"* e il *"Verbale di accesso n. 3 del 10-07-19"*, presente nell' **allegato n°1**).

Successivamente, il sottoscritto esperto stimatore si è recato 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.

È stato reperito presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania il certificato di inesistenza Uso Civico.

Inoltre, presso l'ufficio anagrafe il Comune di Marano di Napoli (NA), sono stati acquisiti copia dello stato di famiglia e del certificato di residenza dell'esecutato.

Le operazioni peritali sono proseguite successivamente presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Marano di Napoli (NA), dove è stata verificata l'**assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per i cespiti pignorati, che risultano essere stati edificati in zona agricola E/2**. Il sottoscritto esperto stimatore ha riscontrato la presenza di tre differenti istanze di condono relative ai cespiti oggetti della stima. Pertanto, al fine di rispondere al quesito n. 6 presente nel verbale di giuramento e relativo alla regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il sottoscritto esperto stimatore si è recato numerose volte presso l'ufficio urbanistico del



Comune di Marano di Napoli, dove ha chiesto verbalmente più volte parere relativo alle tre pratiche di condono aperte. Tuttavia, a causa del periodo feriale, il sottoscritto esperto stimatore ha registrato in più occasioni l'assenza del responsabile dell'ufficio preposto e l'invito, da parte del personale presente in ufficio, a ritornare al termine del periodo di ferie. Spinto dalla necessità di avere notizie precise riguardo alla possibilità di sanare o meno gli abusi presenti e, nel caso di parere positivo, alla necessità di conoscere i diritti, gli oneri, le oblazioni comunali e le indennità già versate e da versare, necessarie per determinare i costi da considerare in sede di valutazione degli immobili, il sottoscritto ha provveduto ad inviare diverse mail PEC. In data 31/08/2019, non essendo ancora pervenuta risposta dall'ufficio preposto e trovandosi nell'impossibilità di determinare informazioni precise sulla sanabilità o meno dei cespiti, il sottoscritto esperto stimatore ha chiesto alla S.V. la concessione di una proroga per il deposito della relazione a causa di oggettive difficoltà nella conduzione dell'incarico. Pertanto, in data 6/09/2019 la S.V. concedeva al sottoscritto esperto stimatore una proroga di novanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione del provvedimento di proroga e differiva l'udienza dell'1.10.2019 al 25.2.2019, ore 10.30.

A seguito della proroga il sottoscritto esperto stimatore sollecitava più volte mezzo P.E.C. il responsabile dell'ufficio abusivismo del Comune di Marano di Napoli a rispondere ai quesiti relative alle tre pratiche di condono aperte relative agli immobili oggetti di causa. A causa della mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti in data 05/12/2019 il sottoscritto esperto stimatore chiedeva l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. alla S.V., che in data 11/12/2019 ordinava al Comune di Marano di Napoli l'esibizione dei documenti all'E.S.

In data 19/12/2019 il sottoscritto esperto stimatore provvedeva ad effettuare tramite P.E.C. una nuova richiesta di esibizione dei documenti all'attenzione del Dirigente del Settore Urbanistica e Lavori Pubblici. In data 21/01/2020 il sottoscritto esperto stimatore entrava in possesso di tutte le informazioni relative alle difformità edilizie ed urbanistiche dei cespiti oggetto della perizia e all'impossibilità di sanarli, così come chiarito successivamente nel quesito 6.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

☐ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

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 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

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

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



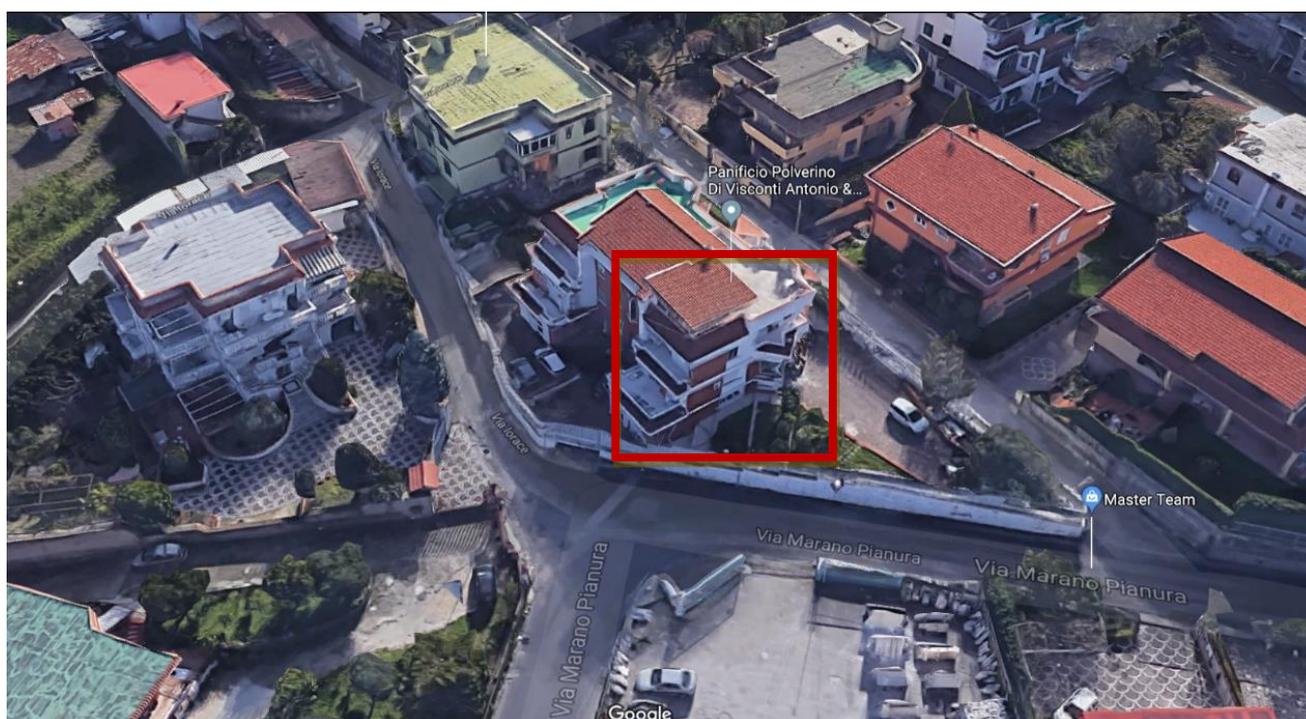
RISPOSTA QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Diritti reali: il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (**QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'**, atti fascicolo) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] in data 16 aprile 1987 (**PIENA PROPRIETA'**), (si veda l'"Atto di compravendita del 16.04.1987", presente nell' **allegato n°5**).

L'esecutato, separato legalmente, acquistava gli immobili pignorati riportati al catasto urbano del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 23, p.lla 1171, sub 4, 6, 8, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 07 maggio 1987 al Registro Generale 9514 Registro Particolare 12129.

Bene pignorato: Il bene oggetto di pignoramento, per il quale è stata autorizzata la stima, consiste **nella piena proprietà** della porzione di fabbricato sito nel Comune Marano di Napoli (NA) alla via Marano Pianura n. 117, identificate nell'atto di pignoramento al NCEU di Marano di Napoli (NA) al **foglio 23, particelle 1171, sub 4, 6 e 8.**

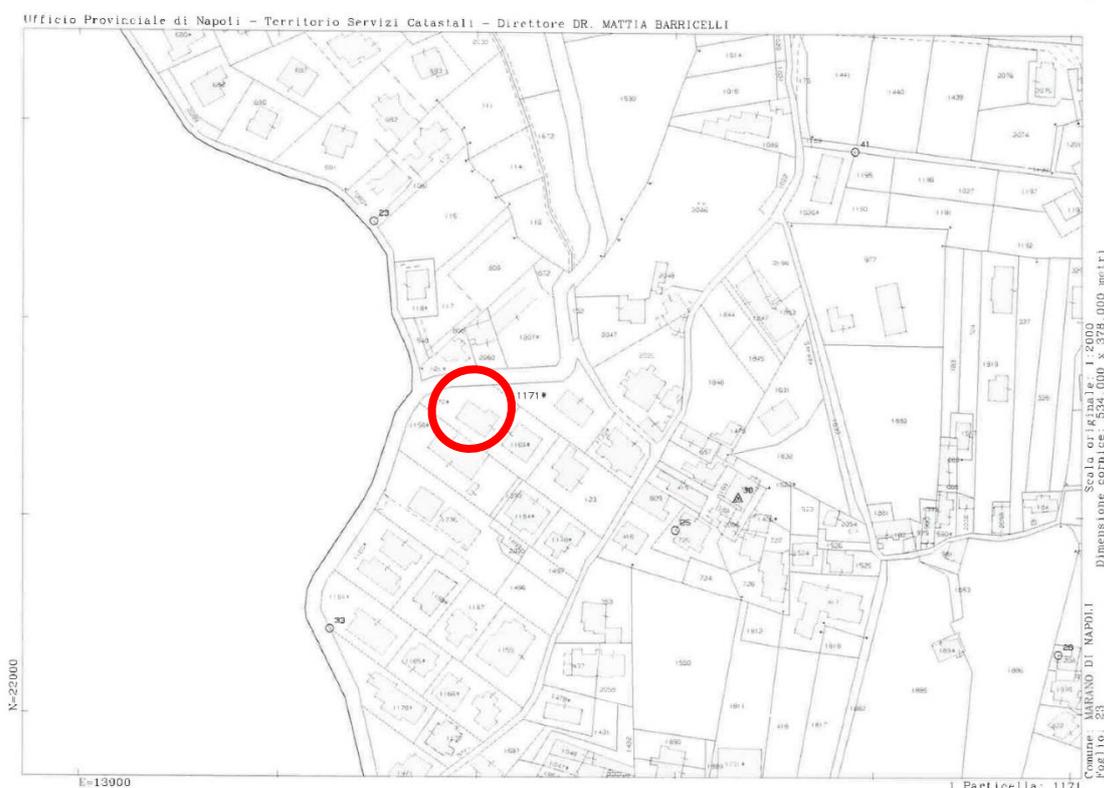
I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che allo stato attuale.



VISTA DEL FABBRICATO CON I DUE INGRESSI DIVERSI INGRESSI SU VIA MARANO PIANURA (FONTE GOOGLE EARTH)

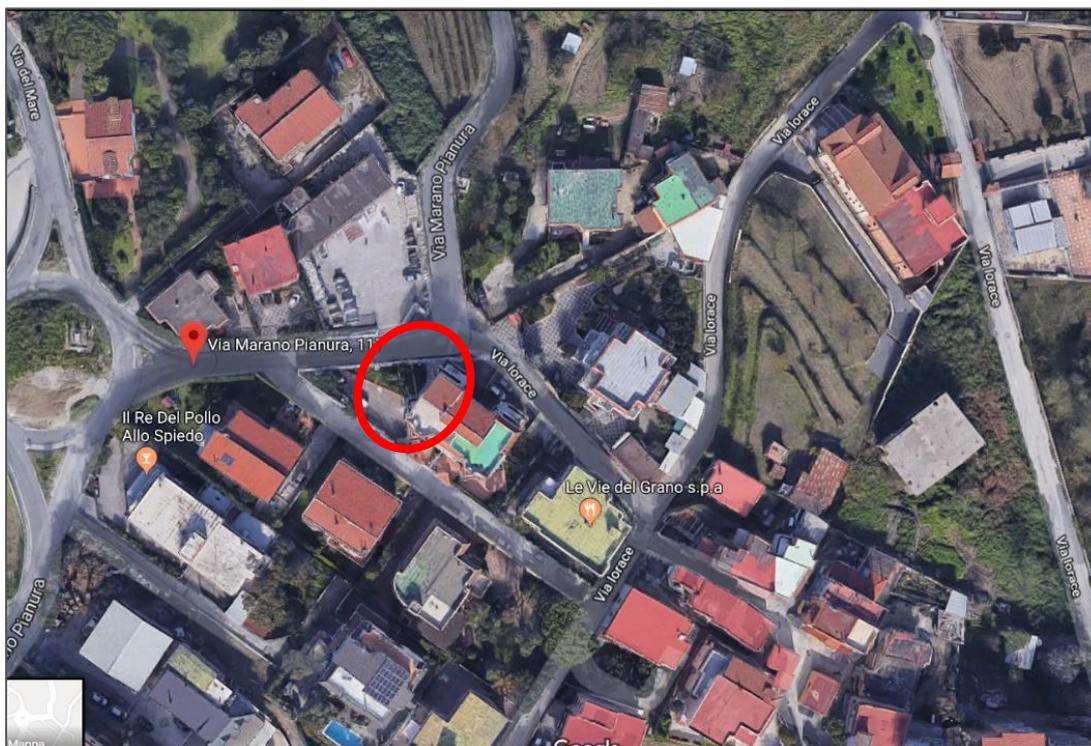


Individuazione dell’oggetto di pignoramento: al fine dell’esatta individuazione dell’area di impianto degli immobili oggetto di pignoramento, contraddistinti al **foglio 23, p.lla 1171, sub. 4, 6 e 8**, l’esperto stimatore ha effettuato un confronto tra la mappa catastale e l’immagine aerea (si vedano lo “*Estratto di mappa catastale*” e la “*Vista aerea di GOOGLE EARTH*”, presenti nell’ **allegato n°1**).



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA PARTICELLA 1171 SU CUI VERTE L’IMMOBILE PIGNORATO





VISTA AEREA IMPIANTO FABBRICATO (Fonte: GOOGLE EARTH)

Formazione lotti: sulla base delle caratteristiche del cespite pignorato, si andrà a formare un **LOTTO UNICO**, composto da una porzione di fabbricato costituito da **tre unità immobiliari** disposte su quattro livelli (un livello seminterrato e tre livelli fuori terra) ed ubicate nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Marano Pianura n.117. Le suddette unità sono riportate in **N.C.E.U. del Comune di Villaricca (NA) al foglio 23, p.lla 1171 sub 8** (C/2, consistenza 150 mq, rendita catastale euro 511,29, piano s1), **sub 4** (cat. A/7, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 627,50, P. T., int. 2) e **sub 6** (cat. A/7, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 976,10, P.1-2 int. 4) e risultano essere confinanti a nord con via Marano Pianura, ad est con via Iorace, a sud-est con il fabbricato avente la particella 1171 sub 3, 5 e 7.

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.

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

Marano di Napoli: Comune italiano in provincia di Napoli in Campania che si estende su di un territorio collinoso di 15,45 kmq a 151 m sul livello del mare. Con più 60 007 abitanti, presenta una tra le densità abitative più alte di tutta la Campania (circa 390 abitanti per kmq). Marano di Napoli fa parte del comprensorio giuglianese ed è la seconda città per estensione e popolazione dell'area, dopo Giugliano in Campania. La rete viaria misura complessivamente 47 km, divisi in 12 km interni e 35 km extraurbani. Marano di Napoli è considerata come l'ultima propaggine dei Campi Flegrei. Il territorio di Marano di Napoli è in gran parte collinoso e confina direttamente con Napoli a Nord - Est, su un versante della collina dei Camaldoli. Confina poi con Mugnano di Napoli, Calvizzano, Quarto Flegreo e Villaricca.



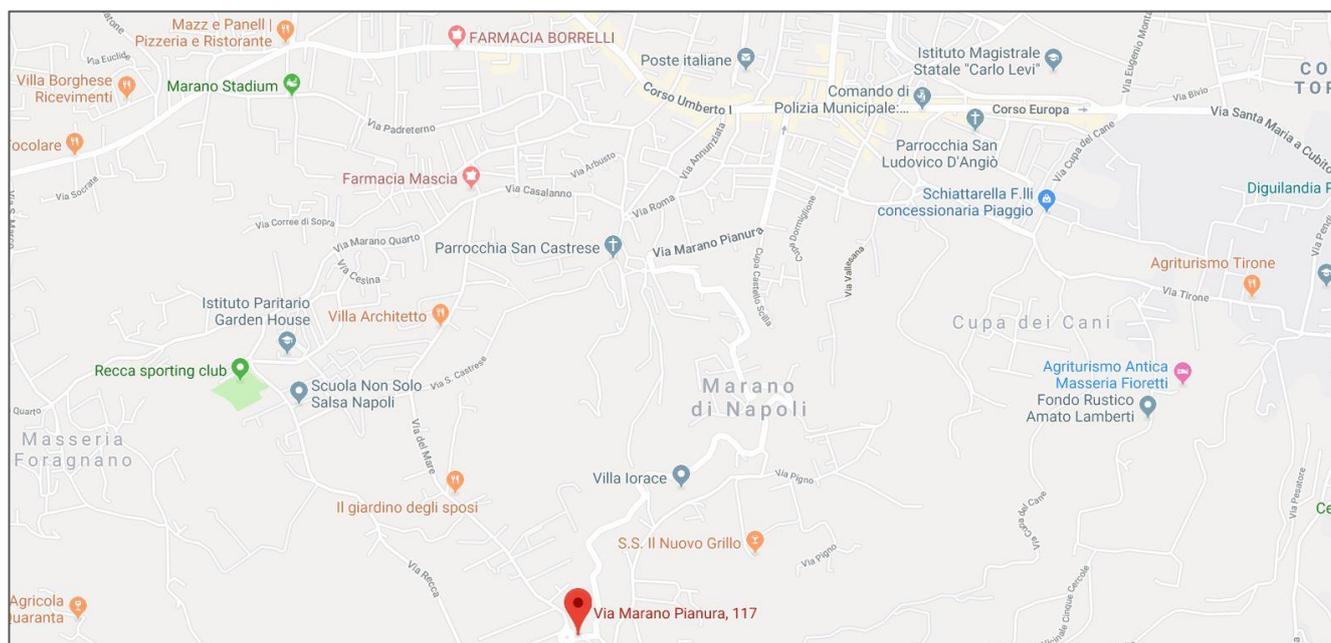
Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

Le frazioni maranesi sono cinque: Torre Caracciolo, Castello Monteleone, Castello Scilla, San Marco, San Rocco. Di queste la più grande è San Rocco, centro agricolo che tocca i cinquemila abitanti, destinata ad avere negli anni a venire un'espansione ancora maggiore.

Marano di Napoli dista all'incirca 8 km dall'Asse Mediano, e una decina di km dalla Tangenziale di Napoli. Infine, la città dista appena dieci chilometri dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino. Il Comune possiede gli ordinari uffici municipali e postali, un elevato numero di scuole materne, elementari e medie. Inoltre vi sono due scuole superiori che sono punto di riferimento non solo per la città, ma anche per i comuni vicini .

Contesto urbano in cui ricade il fabbricato pignorato. L'abitazione è inserita in una zona residenziale confinante con la collina dei Camaldoli. Le attrezzature pubbliche sono facilmente raggiungibili con l'auto ed i mezzi pubblici. La zona dove sorge il cespite è prevalentemente residenziale con servizi al dettaglio di beni di prima necessità nelle immediate vicinanze. L'immobile è sito a 10 minuti in macchina dalla zona ospedaliera di Napoli.



INIVIDUAZIONE SU MAPPA DELLE ATTIVITA' NELLE VICINANZE DELL'IMMOBILE PIGNORATO





VISTA ACCESSO CARRABILE AD ANGOLO TRA VIA MARANO PIANURA E VIA IORACE (Fonte: GOOGLE EARTH)



VISTA ACCESSO CARRABILE SU VIALE PRIVATO INTERNO, IL CUI INGRESSO È GARANTITO DA VIA MARANO PIANURA





VISTA ACCESSO PEDONALE SU VIALE PRIVATO INTERNO, IL CUI INGRESSO È GARANTITO DA VIA MARANO PIANURA

Caratteristiche strutturali del fabbricato e condizioni di manutenzione: Il fabbricato che ospita il LOTTO presenta una struttura in cemento armato, con solai in latero-cemento e travi di collegamento. Le compagnature sono realizzate con doppia fodera di mattoni ed intercapedine; le facciate sono rivestite con mattoni che si presentano in buone condizioni di manutenzione così come gli infissi esterni ed interni. Da quanto emerso dal sopralluogo si può affermare che in generale lo stabile si presenta in buono stato di conservazione.

Dotazioni condominiali e aree comuni (PERTINENZE): il lotto presenta come dotazioni comuni non censibili un giardino con un'estensione di circa 300 mq e un cortile di circa 461 mq rivestito in parte da una pavimentazione in quadroni di color grigio e in parte da piastrelle quadrate in cotto. Si segnala, inoltre, la presenza di diverse scale esterne in marmo e di piccole aiuole provviste di arbusti.

Disposizione interna del LOTTO UNICO:

Il LOTTO è composto da una porzione di fabbricato costituito da **tre unità immobiliari** disposte su quattro livelli: un livello seminterrato e tre livelli fuori terra.



LOTTO UNICO- PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato - avente come la destinazione d'uso di deposito- autorimessa- nella realtà è stata trasformata in un appartamento con salone, disimpegno, un'ampia zona giorno dotata di cucina e camino, una camera da letto. Il tutto presenta una pavimentazione in cotto. Dal soggiorno, attraverso una piccola scala in marmo, si raggiunge un deposito sottoposto 70 cm rispetto agli altri ambienti. È inoltre presente un bagno fornito di doccia e illuminazione naturale. Attraverso un portoncino si può accedere ad una scala interna in marmo che collega l'unità immobiliare con l'interno n. 2 del fabbricato, posizionato al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare del piano seminterrato è garantito da un portoncino posizionato a nord, che risulta essere raggiungibile sia direttamente dal passo carrabile presente nell'angolo tra via Marano Pianura e via Iorace, che mediante una scala esterna in marmo che consente l'ingresso al lotto dalla strada privata presente su via Marano-Pianura.



LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- Vista esterna del soggiorno che prospetta su Via Iorace





LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- SALONE. Vista orientata verso via Iorace



LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- SALONE. Vista orientata verso disimpegno (dx)





LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- SALONE. Vista orientata verso la camera matrimoniale (dx) e il disimpegno (sx)



LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- CAMERA DA LETTO





LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- CAMERA DA LETTO. Vista orientata verso via Marano Pianura



LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- SOGGIORNO/CUCINA. Vista del camino





LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- SOGGIORNO/CUCINA. Vista della cucina



LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- SOGGIORNO/CUCINA. Vista orientata verso il portoncino che consente di accedere alle scale che collegano il l'unità immobiliare con l'interno n. 2



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- SOGGIORNO/CUCINA. Vista delle scale che collegano il LOTTO 1 con l'interno n. 2



LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- Vista orientata verso la porta che consente di accedere al locale deposito



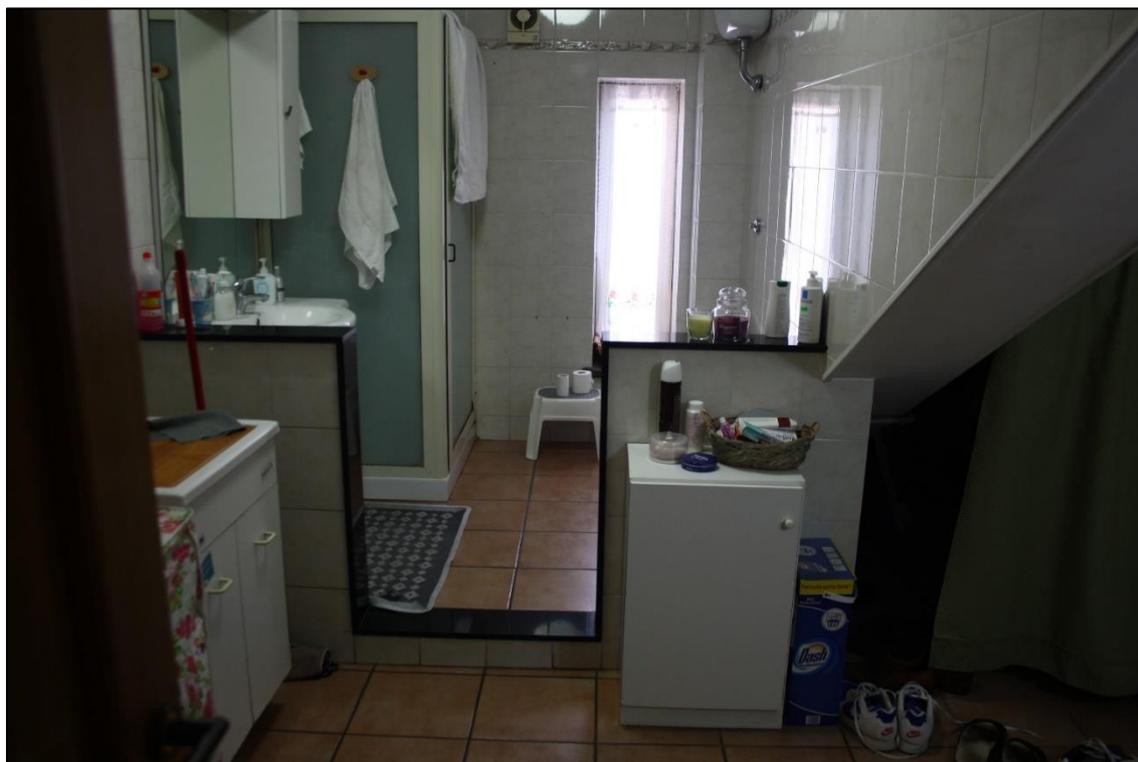


LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)-DEPOSITO. Foto delle scale che consentono l'accesso al deposito dalla cucina/soggiorno



LOTTO UNICO (Piano Seminterrato)- DEPOSITO. Vista





LOTTO UNICO (Piano Seminterrato) - BAGNO. Vista

Il piano seminterrato ha un'altezza pari a mt 2.50, non adatto all'uso abitativo, come di seguito dalla norma riportato: La principale norma di riferimento è il decreto ministeriale (sanità) 5 luglio 1975 *“Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione”*, che stabilisce le regole fondamentali da rispettare, di seguito riportate. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per: corridoi, disimpegno in genere, bagni, gabinetti, ripostigli.

Pertanto, il piano seminterrato non è idoneo ai fini igienico –sanitario all'uso abitativo, ma risulta essere idoneo alla sua reale destinazione d'uso, ovvero autorimessa-deposito.

LOTTO UNICO- PIANO TERRA

L'unità immobiliare ubicata al piano terra, identificata con l'interno n.2, è accessibile dall'esterno per mezzo di una scala in ferro che prospetta su via Iorace. Varcata la soglia del portoncino di ingresso si accede al pianerottolo della scala di marmo che collega l'unità immobiliare del seminterrato con quella del piano terra. Un doppio infisso scorrevole in legno e vetro separa la scala di marmo dal soggiorno-cucina dell'unità immobiliare, dove svetta un camino ed una grande vetrata angolare che prospetta su



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

Via Marano Pianura. Attraverso un disimpegno si accede poi alla camera matrimoniale con annessa cabina armadio, ad un ampio bagno e ad una camera da letto doppia con balcone.

Ogni ambiente dell'unità ha altezza pari a mt 2.90 ed è dotato di aerazione e illuminazione naturale



LOTTO UNICO (Piano Terra)

VISTA SCALA ESTERNA E DEL PORTONCINO ESTERNO DI ACCESSO CHE PROSPETTA SU VIA IORACE



LOTTO UNICO (Piano Terra) - VISTA INTERNA DEL PORTONCINO DI ACCESSO CHE PROSPETTA SU VIA IORACE



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Terra) - VISTA INTERNA DELLA SCALA, RAMPA CHE SALE VERSO L'UNITA' IMMOBILIARE DEL PIANO TERRA



LOTTO UNICO (Piano Terra)- PORTA SCORREVOLE CHE DIVIDE LA SCALA DAL SOGGIORNO





LOTTO UNICO (Piano Terra)- VISTA INTERNA SOGGIORNO-CUCINA



LOTTO UNICO (Piano Terra) - DETTAGLIO CAMINO





LOTTO UNICO (Piano Terra) - VISTA DELLA CUCINA CON VETRATA ANGOLARE



LOTTO UNICO (Piano Terra) - VISTA ESTERNA DELLA VETRATA ANGOLARE DELLA CUCINA



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366
R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Terra) - CAMERA MATRIMONIALE



LOTTO UNICO (Piano Terra)- BAGNO



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366
R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Terra) - CAMERA DOPPIA





LOTTO UNICO (Piano Terra) - CAMERA DOPPIA. Balcone

Il piano terra ha un'altezza pari a mt 2.90, adatto all'uso abitativo.

LOTTO UNICO- PIANO PRIMO E SECONDO

La terza unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è identificata con l'interno n. 4 ed è composta dagli ambienti ubicati ai piani primo e secondo del fabbricato. L'accesso all'unità è garantito direttamente dalla strada privata presente su via Marano-Pianura.

Varcato il cancello, infatti, una scala esterna in cotto consente l'accesso al portoncino d'ingresso che conduce ad una scala a due rampe in marmo con cui si accede al primo piano del fabbricato.

Il piano primo è composto da un disimpegno, un soggiorno con annessa cucina, un ampio bagno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia, un ripostiglio e tre ampi balconi.

Il piano prima presenta un'altezza pari a mt 2.90, adatto all'uso abitativo.



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Terra) – Scala esterna in cotto



LOTTO UNICO (Piano Terra) – Interno portoncino che consente l'accesso all'unità immobiliare del piano primo



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Terra- Piano Primo) – Scala in marmo che consente l'accesso all'unità immobiliare del piano primo.

Vista delle due rampe



LOTTO UNICO (Piano Primo) – Scala in marmo che consente l'accesso all'unità immobiliare del piano primo. Vista orientata verso la scala di legno che collega il piano primo al secondo





LOTTO UNICO (Piano Primo- Secondo) – Dettaglio della scala di legno che collega il piano primo al secondo



LOTTO UNICO (Piano Primo) – Dettaglio corridoio interno. Vista orientata verso la scala



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Primo) – Dettaglio corridoio interno. Vista orientata verso il bagno



LOTTO UNICO (Piano Primo) – Cucina- Soggiorno





LOTTO UNICO (Piano Primo) – Cucina- Soggiorno



LOTTO UNICO (Piano Primo) – Bagno 1



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Primo) – Letto 1



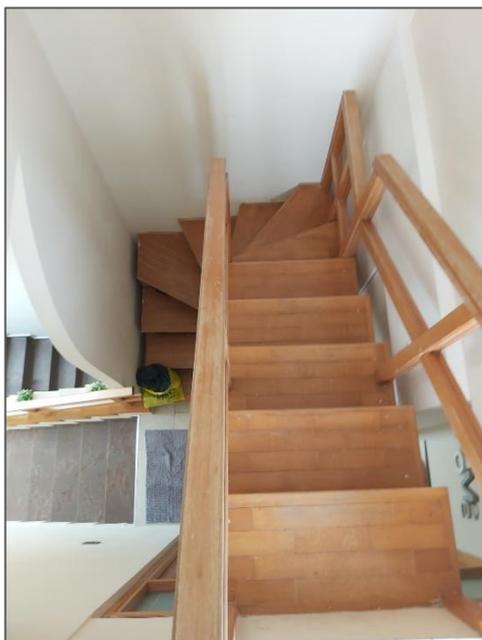
LOTTO UNICO (Piano Primo) – Letto 2





LOTTO UNICO (Piano Primo) – Balcone esterno

L'accesso al piano secondo avviene grazie ad una scala in legno. Il secondo piano è composto da un'ampia stanza da letto con bagno in camera ed un ampio terrazzo con cucina in muratura, coperta con un porticato di legno. Il piano secondo piano presenta una copertura a spiovente con un'altezza media di mt 2.58.



LOTTO UNICO (Piano Secondo) – Dettaglio della scala di legno che collega il piano primo al secondo



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Secondo) –Camera da letto n.3



LOTTO UNICO (Piano Secondo) –Camera da letto n.3



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Secondo) – Bagno presente nella camera da letto 3



LOTTO UNICO (Piano Secondo) – Terrazzo



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



LOTTO UNICO (Piano Secondo) – Terrazzo. Vista dello spazio coperto con annessa cucina in muratura



LOTTO UNICO (Piano Secondo) – Terrazzo

Impianti. Gli impianti delle tre unità immobiliari risultano sottotraccia, anch'essi completi.

Gli impianti interni sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di scarico acque reflue, presente l'antenna della TV, impianto di adduzione acqua fredda, ed acqua calda per mezzo di caldaia.



Per quanto riguarda l'impianto elettrico, e da quanto si è potuto appurare risulta essere a norma, necessita comunque di controllo preventivo per appurare che sia stato installato a regola d'arte o se necessiti di adeguamento funzionale.

Sono presenti elementi caloriferi (termosifoni) e un camino.

L'impianto idrico è alimentato dalla rete idrica interna al fabbricato che, a sua volta, è collegata all'acquedotto pubblico. L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato all'impianto fognario pubblico.

Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto l'Attestato di prestazione Energetico di nessuna delle tre unità immobiliari (APE).

Composizione interna, altezze interne utili e superfici nette

La composizione interna delle tre unità immobiliari pignorate, le altezze interne utili e le superfici nette dei vari locali sono indicate "sinteticamente" nella planimetria dell'esperto stimatore (si veda il "*Rilievo dello stato di fatto* presente nell' **allegato n°2**), riportato a pagina seguente. Per l'intero repertorio fotografico si rimanda all'**allegato n. 3**. I locali degli immobili e le corrispondenti superfici nette, nonché i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, sono indicati nella tabella seguente.

Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si farà riferimento ai criteri di seguito esposti, considerando le seguenti superfici:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);



c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm considerando che i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti;
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 45% Box Auto.
- g) 20% posto auto scoperto

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 10% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.



CONSISTENZA LOTTO UNICO-PIANO SEMINTERRATO

| Destinazione | Sup. Netta | Sup. Lorda | Coefficiente | Sup. Convenzional e | Altezza |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------------|----------------|
| Salone | 26,72 | 31,46 | 100% | | 2,50 |
| Soggiorno-cucina | 60,45 | 68,29 | 100% | | 2,50 |
| Letto | 16,73 | 19,21 | 100% | | 2,50 |
| Bagno | 8,98 | 10,75 | 100% | | 2,50 |
| Disimpegno | 8,24 | 7,77 | 100% | | 2,50 |
| Scala interna | 10,48 | 13,99 | 100% | | 2,50 |
| ABITAZIONE TOTALE | 131,60 mq | 151,47 mq | | 151,47 mq | |
| Locali accessori (DEPOSITO) | 19,29 mq | 22,21 mq | 35% | 6,75 mq | |
| Totale superficie convenzionale LOTTO UNICO- PIANO SEMINTERRATO: | | | | 158,22 mq | |

CONSISTENZA LOTTO UNICO-PIANO TERRA

| Destinazione | Sup. Netta | Sup. Lorda | Coefficiente | Sup. Convenzional e | Altezza |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------------|----------------|
| Soggiorno-cucina | 42,81 | 50,41 | 100% | | 2,90 |
| Letto 1 | 14,52 | 16,50 | 100% | | 2,90 |
| Cabina | 4,30 | 6,10 | 100% | | 2,90 |
| Letto 2 | 12,74 | 14,91 | 100% | | 2,90 |



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
 Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

| | | | | | |
|--|------------------|------------------|------|------------------|------|
| Bagno | 9,85 | 12,24 | 100% | | 2,90 |
| Disimpegno | 3,62 | 3,62 | 100% | | 2,90 |
| Scala interna | 17,84 | 22,33 | 100% | | 2,90 |
| ABITAZIONE TOTALE | mq 105,68 | mq 126,11 | | mq 126,11 | |
| Balconi scoperti | | mq 18,75 | 25% | mq 4,68 | |
| Totale superficie convenzionale | | | | 130,79 mq | |
| LOTTO UNICO- PIANO TERRA: | | | | | |

CONSISTENZA LOTTO UNICO-PIANO PRIMO E SECONDO

| Destinazione | Sup. Netta | Sup. Lorda | Coefficiente | Sup. Convenzionale | Altezza |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|
| Soggiorno-cucina | 34,37 | 39,37 | 100% | | 2,90 |
| Letto 1 | 15 | 17,30 | 100% | | 2,90 |
| Cabina | 6,78 | 9 | 100% | | 2,90 |
| Letto 2 | 13,52 | 16,05 | 100% | | 2,90 |
| Bagno 1 | 5,86 | 6,80 | 100% | | 2,90 |
| Disimpegno | 5,45 | 6,30 | 100% | | 2,90 |
| Bagno 2 | 4,7 | 6,55 | 100% | | 2,58 (h.media) |

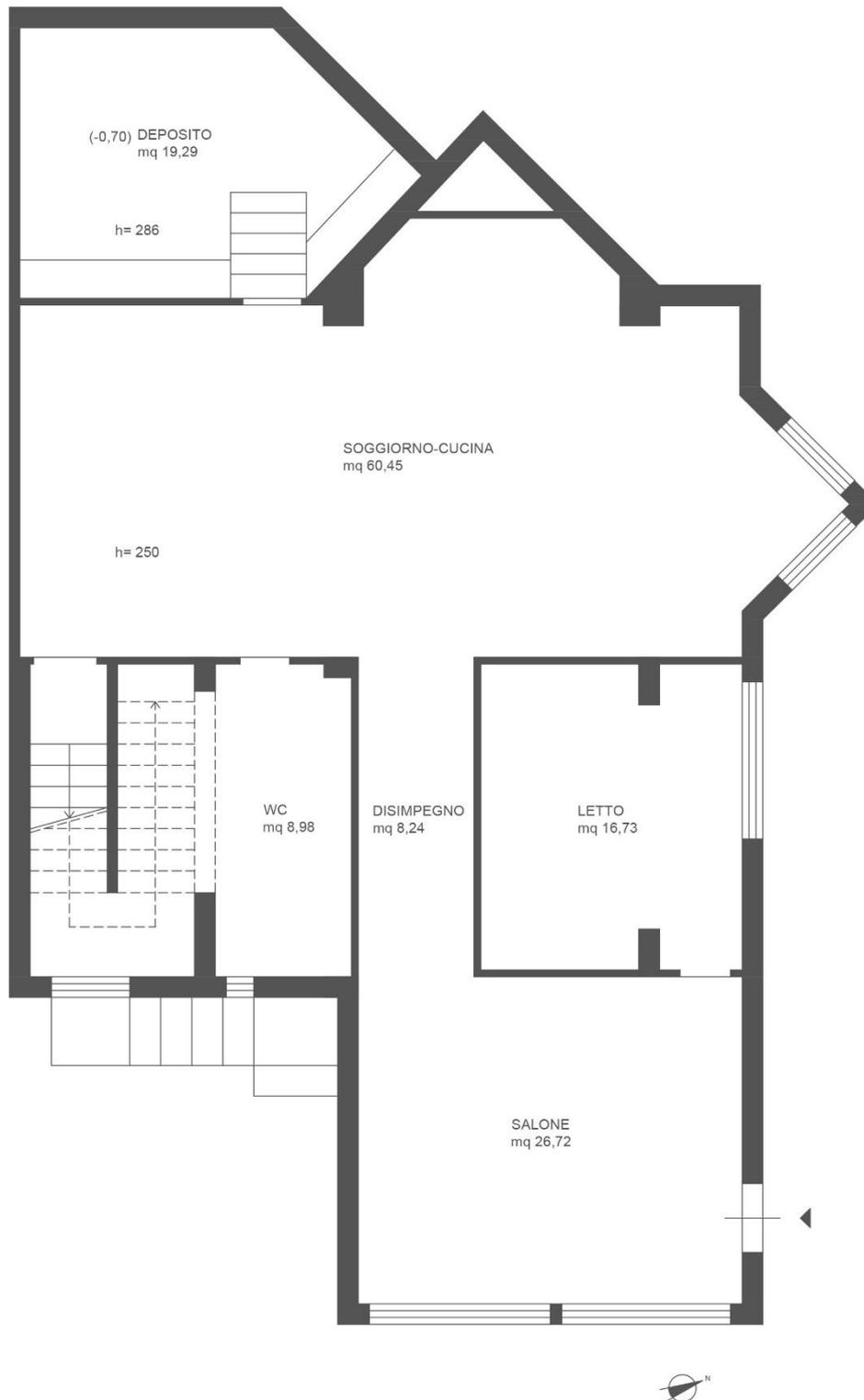


Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
 Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

| | | | | | |
|--|------------------|------------------|------|------------------|-------------------|
| Letto 3 | 14,87 | 17,95 | 100% | | 2,58 (h.media) |
| Scale interne | 14,84 | 19,11 | 100% | | 2,90 |
| Disimpegno 2 | 3,25 | 4,40 | 100% | | 2,58 (h.media) |
| ABITAZIONE TOTALE | 118,64 mq | 142,83 mq | | 142,83 mq | |
| Balconi scoperti | | 95,80 mq | 25% | 23,95 mq | |
| Balconi coperti | | 28,12 mq | 35% | 9,84 mq | |
| Totale superficie convenzionale | | | | 176,62 mq | |
| LOTTO UNICO- PIANO PRIMO E SECONDO: | | | | | |

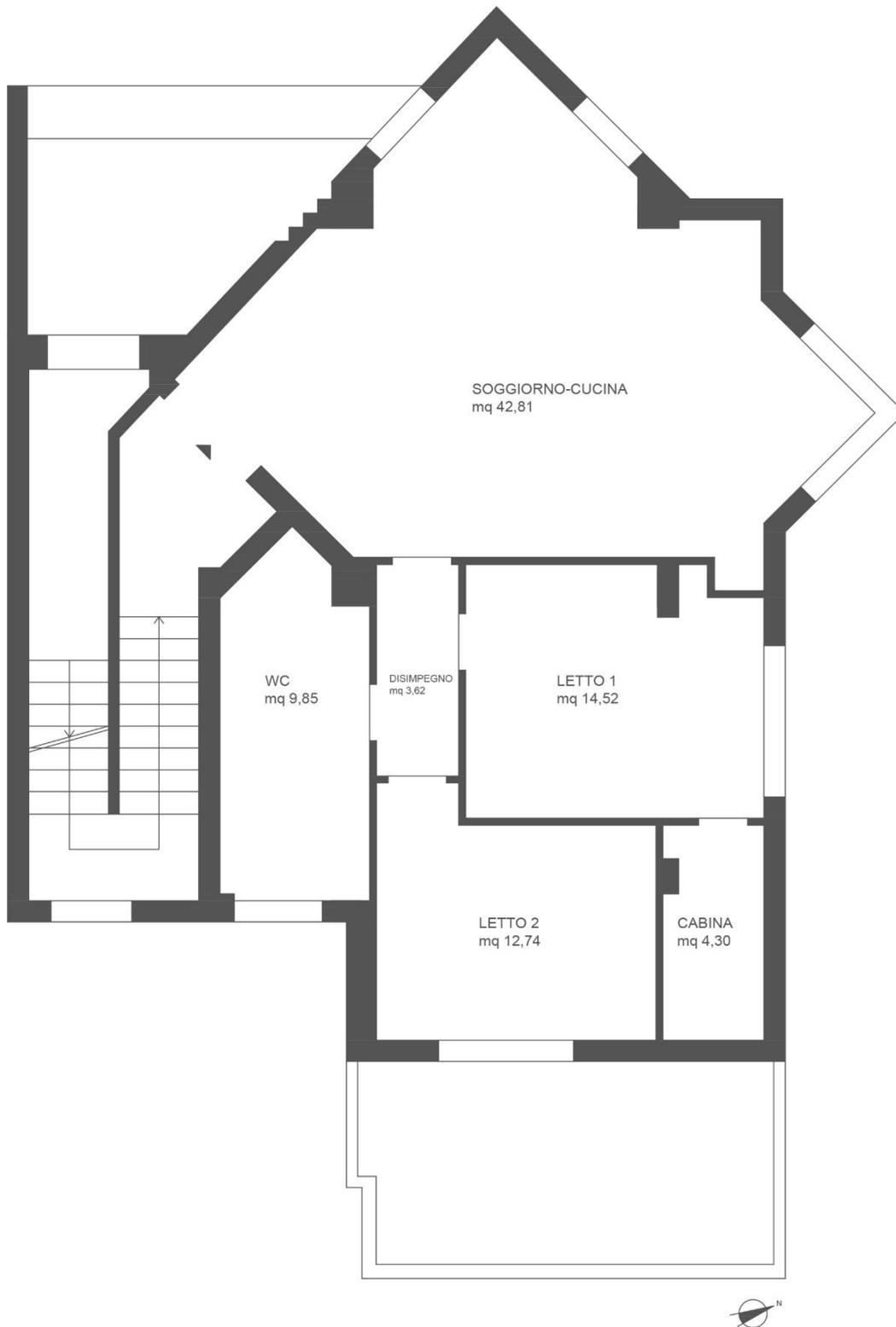




PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA LOTTO UNICO-PIANO SEMINTERRATO DA RILIEVO IN LOCO DEL 05.07.2019

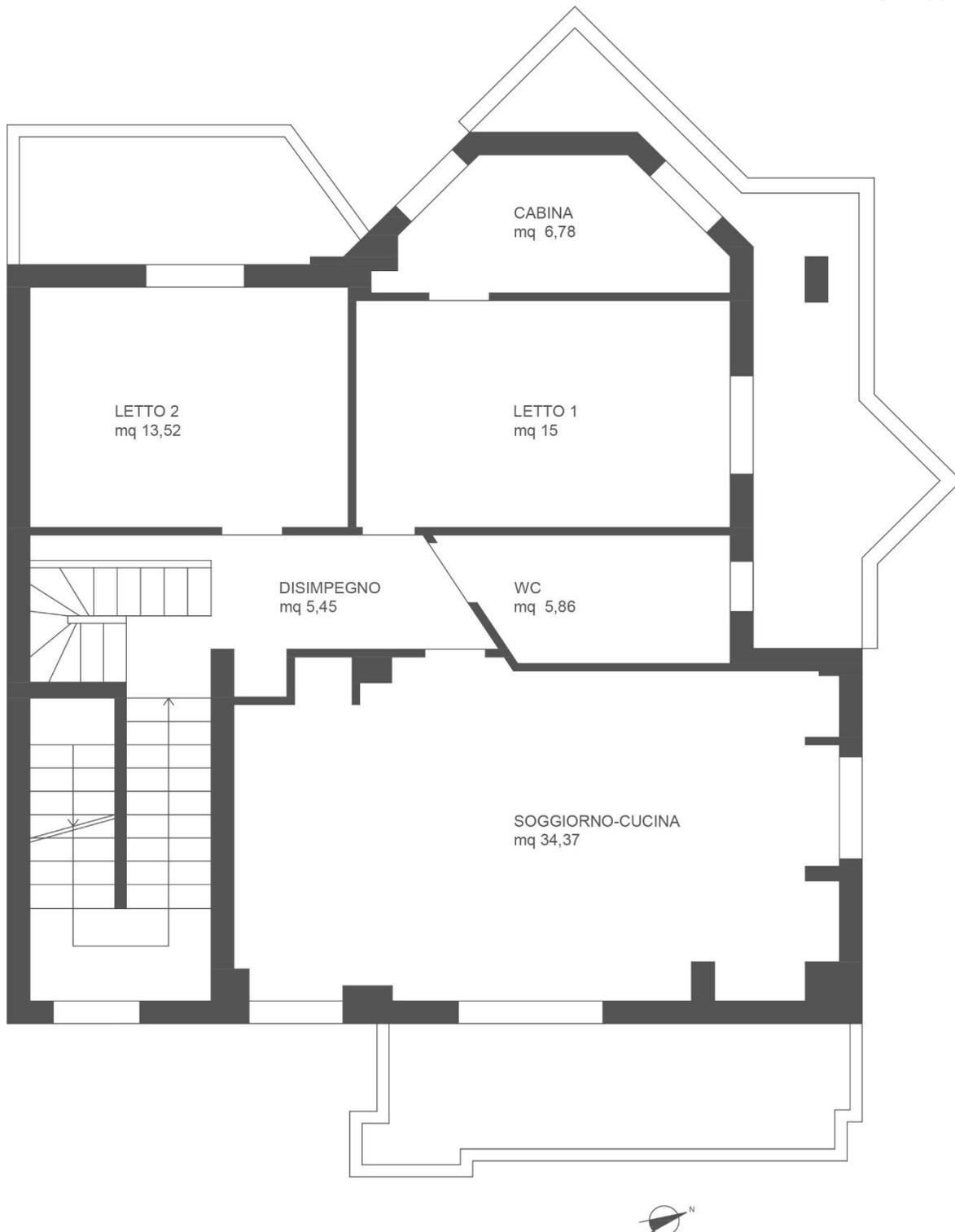




PIANO TERRA

PLANIMETRIA LOTTO UNICO-PIANO TERRA DA RILIEVO IN LOCO DEL 05.07.2019

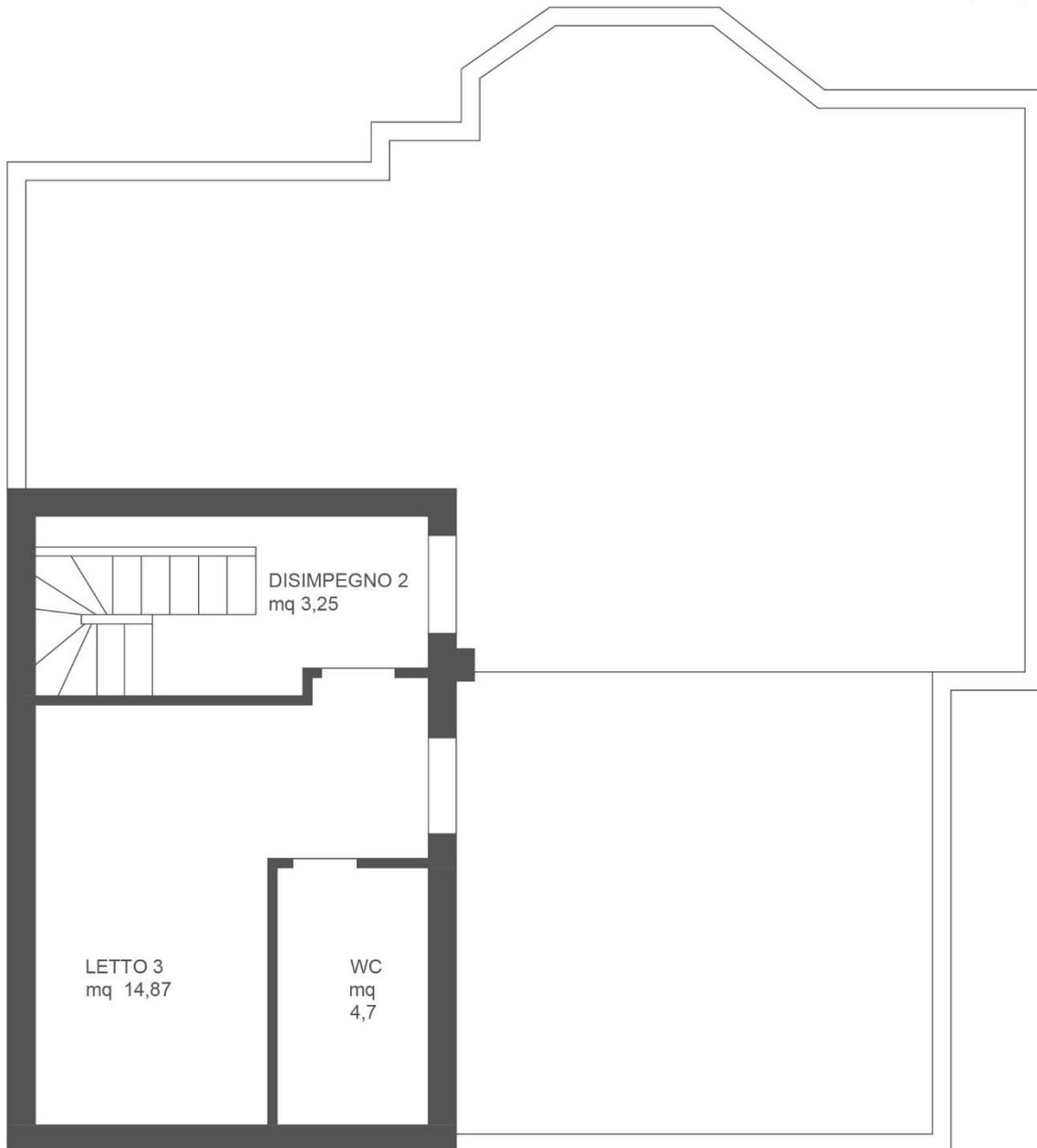




PIANO PRIMO

PLANIMETRIA LOTTO UNICO-PIANO PRIMO DA RILIEVO IN LOCO DEL 05.07.2019





PIANO SECONDO

PLANIMETRIA LOTTO UNICO-PIANO SECONDO DA RILIEVO IN LOCO DEL 05.07.2019



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

-deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando –nel caso di immobili riportati in C.F. –la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

-in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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



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

Identificazione catastale- LOTTO UNICO

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono attualmente identificate catastalmente **al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 23, p.IIa:**

- **1171, sub 4**, cat. A/7, cl. 3, 4,5 vani, rendita euro 627,50, P. T., int. 2
- **1171, sub 6**, cat. A/7, cl. 3, 7 vani, rendita euro 976,10, P.1-2 int. 4
- **1171, sub 8**, cat. C.2, cl.2, consistenza 150 mq, rendita euro 511,29, piano S/1

(si veda *“Visura storica per immobile Catasto fabbricati, foglio 23, p.IIa 1171 sub 8,6,4”*, presente nell’ **allegato n°1**).

I dati identificativi catastali riportati nell’atto di provenienza (foglio 23, p.IIa 1171, sub 8) coincidono con quelli indicati nell’atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e con quelli attualmente riportati in catasto. Si segnala che all’interno delle visure storiche per immobile relative alla particella 1171 sub 4,6,8 è presente un errore anagrafico relativo al cognome di uno degli intestatari. Trattasi di [REDACTED], nato a Napoli il 17/01/1945 e non di [REDACTED] come erroneamente indicato (si veda l’*“Atto di compravendita del 16.04.1987”*, presente nell’ **allegato n°5**).

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che il bene pignorato è attualmente intestato al debitore esecutato [REDACTED], che all’atto di acquisto dell’immobile oggetto di pignoramento risultava **separato legalmente**. Dalla consultazione dell’estratto di matrimonio si è verificato che il debitore ha contratto matrimonio con [REDACTED], scegliendo in data 14.04.1987 il regime della separazione dei beni (si veda il *“Estratto matrimonio”*, presente nell’ **allegato n°5**).

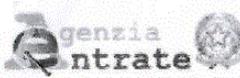
Con atto di compravendita per [REDACTED] del 16.04.1987 repertorio n. 82430, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 07.05.1987 ai nn. 12129-9514, [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la quota di 1/1 dell’immobile pignorato oggetto della presente perizia (si veda l’*“Atto di compravendita del 16.04.1987”*, presente nell’ **allegato n°5**).



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

Dall'analisi del **REGISTRO DELLE PARTITE CATASTALI** (in cui vengono riportati gli estremi del titolo di carico, cioè del **titolo di provenienza**, e di scarico cioè del **titolo di cessione**, ovvero gli estremi dell'atto notarile o della successione o altro) reperito presso il Catasto di Napoli 2 si è potuti risalire alla storia catastale del bene.

All'impianto meccanografico il terreno su cui oggi è edificato il bene pignorato risultava essere riportato al **Catasto Terreni al foglio 23, particella 123 di h 1 are 30 ca 93, qualità frutteto, classe 2, partita 4913**, di proprietà di [REDACTED] (si veda la "Visura storica per immobile foglio 23 part. 1171 catasto terreni", presente nell' allegato n°5 e "Estratto del registro delle partite catastali -modello 55", presente nell' allegato n°4).



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2019

Data: 25/06/2019 - Ora: 10.16.58 Segue
 Visura n.: NA0181369 Pag: 2

Situazione dell'Immobile dal 30/10/1991

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|----------|---------------------|------------|-----|------|------------------|--------------------|-------|-------------------------|----------------------|---|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | | | |
| 1 | 23 | 1171 | | - | FRUTTETO 2 | ha are ca 13 00 | | Dominicale L. 46.800 | Agrario L. 22.750 | FRAZIONAMENTO del 30/10/1991 in atti dal 13/11/1991 MOD.12 2/82 (n. 34.8/1991) | |
| Notifica | | | | | | Partita | | 10879 | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - foglio 23 particella 123 - foglio 23 particella 1169 - foglio 23 particella 1170 - foglio 23 particella 1172

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 05/11/1991

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|----------|---------------------|------------|-----|------|------------------|--------------------|-------|--------------------------|----------------------|--|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | | | |
| 1 | 23 | 123 | | - | FRUTTETO 2 | ha are ca 57 01 | | Dominicale L. 205.236 | Agrario L. 99.768 | FRAZIONAMENTO in atti dal 05/11/1991 (n. 2.1/1982) | |
| Notifica | | | | | | Partita | | 9631 | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - foglio 23 particella 1156 - foglio 23 particella 1157 - foglio 23 particella 1158 - foglio 23 particella 1159

ESTRATTO DELLA VISURA STORICA PER IMMOBILE FOGLIO 23 PART. 1171 - CATASTO TERRENI



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
 Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

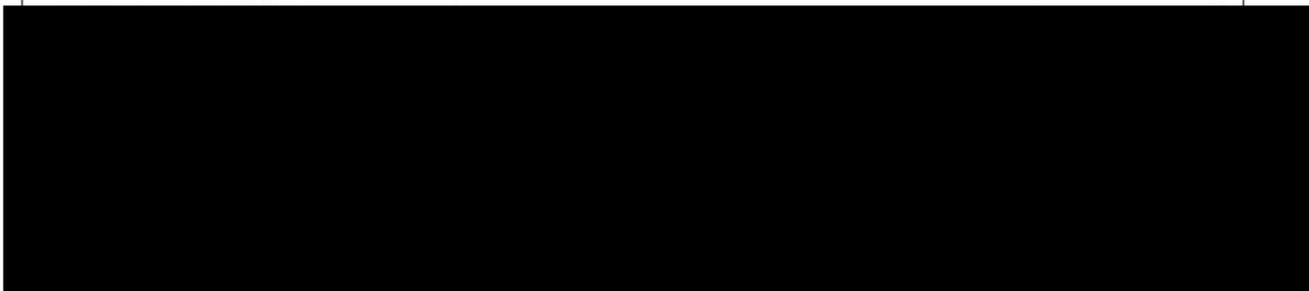
agenzia entrate
 Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2019

Data: 25/06/2019 - Ora: 10.16.58 Fine
 Visura n.: NA0181369 Pag: 3

| Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|------------|-----|------|------------------|-----------------------------|-----|-------|---------|-------------------|------------|
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) | | Deduz | Reddito | | |
| | | | | | | ha | are | ca | | Dominicale | Agrario |
| I | 23 | 123 | | | FRUTTETO 2 | 1 | 30 | 93 | | L. 471.348 | L. 229.128 |
| Notifica | | | | | | | | | | Partita | 4913 |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura ordinaria
 Richiedente: CTU.DELLO IACONO ANGELA
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ESTRATTO DELLA VISURA STORICA PER IMMOBILE FOGLIO 23 PART. 123 - CATASTO TERRENI

OFFICIO TECNICO ENERALE
 CATASTO TERRENI - FOGLIO PARTITA

IMPARTITO N. 311261

| CLASSE | DESCRIZIONE | NUMERO | AREA | VALORE | VALORE | VALORE |
|--------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| VI 2 | | 172 | 309488 | 2567 | | |
| VI 2 | | 4370 | 48150 | 21300 | | |
| TOTALI | | | 317988 | 277648 | 44867 | |

ESTRATTO DEL REGISTRO DELLE PARTITE CATASTALI "MODELLO 55"

Firmato Da: DELLO IACONO ANGELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 72a531d585896d95

Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
 Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

A seguito del frazionamento n. 2.1/1982, presente in atti catastali dal 05.11.1991, la superficie della particella 123 è stata frazionata in **57 are e 01 ca, partita 9631**.

Con frazionamento approvato il 15.01.1982 n. 226.5.1982 con prot. (mod. 8) n. 2923, la particella 123 di 57 are e 01 ca viene frazionata in 5 particelle con numeri provvisori: "123/a" di aree 20,21, "123/b" di aree 7,00, "123/c" di aree 20,21, "**123/d**" di aree **13,00**, "123/e" di aree 6,80 (si veda la "Dimostrazione di frazionamento n.226.5.1982", allegato n°5).

226
82

DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO
 Comune di *Marciano*
 Sez. Cons. di *.....* (quando abbia catasto separato)
 Registrato agli Uffici

Provincia di *Napoli*
 La presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento redatto sull'estratto di mappa N. *115944* dell'anno *1984*

N. PROTOCOLLO TIPO *5*
 DATA DI APPROVAZIONE *15-1-1982*

| FOGLIO | NUMERO | | | | | SUPERFICIE CATASTALE | | REDDITI CATASTALI | | PARTICELLE |
|--------|-----------|-------------|-------|-----|-------|----------------------|-----------|-------------------|--|------------|
| | Princ | Sub | Princ | Sub | Princ | Sub | Domestico | Agrario | | |
| | <i>23</i> | <i>123</i> | | | | <i>57</i> | <i>01</i> | | | |
| | | <i>123</i> | | | | <i>20,21</i> | | | | |
| | | <i>1169</i> | | | | <i>7,00</i> | | | | |
| | | <i>1170</i> | | | | <i>10,00</i> | | | | |
| | | <i>1171</i> | | | | <i>13,00</i> | | | | |
| | | <i>1172</i> | | | | <i>6,80</i> | | | | |

chiare Carlo
Donato
Not. Alabio T. S.

DA RESTITUIRE AL PRESENTATORE PER ESSERE ALLEGATO ALL'ATTO TRIBUTARIO

AVVERTENZE

- Le tre particelle stipitate devono essere regolarmente contemporaneamente con il sistema a incasso
- La consistenza di una particella originaria deve immediatamente precedere a dimostrazione, prima del suo frazionamento, l'importo e l'importo della consistenza in aree e decimetri e l'importo dell'area e l'importo dell'area decimetri, ecc. deve essere, non vanno trascurate.
- A termine del frazionamento di ogni particella originaria va lasciata in bianco una riga
- Le colonne 4, 5 e 6 non vanno in alcun modo occupate
- A colonna 10 si prega di contraddistinguere con una medesima sigla indicativa, le particelle destinate ad essere unite per costituire un lotto

N. B. - Il foglio non è da compilare con parti simulate

La presente dimostrazione segue/non segue sul retro

Per la regolarità della presente dimostrazione, si rinvia alla dichiarazione rilasciata sul mod. 51 a cui il presente modello è allegato

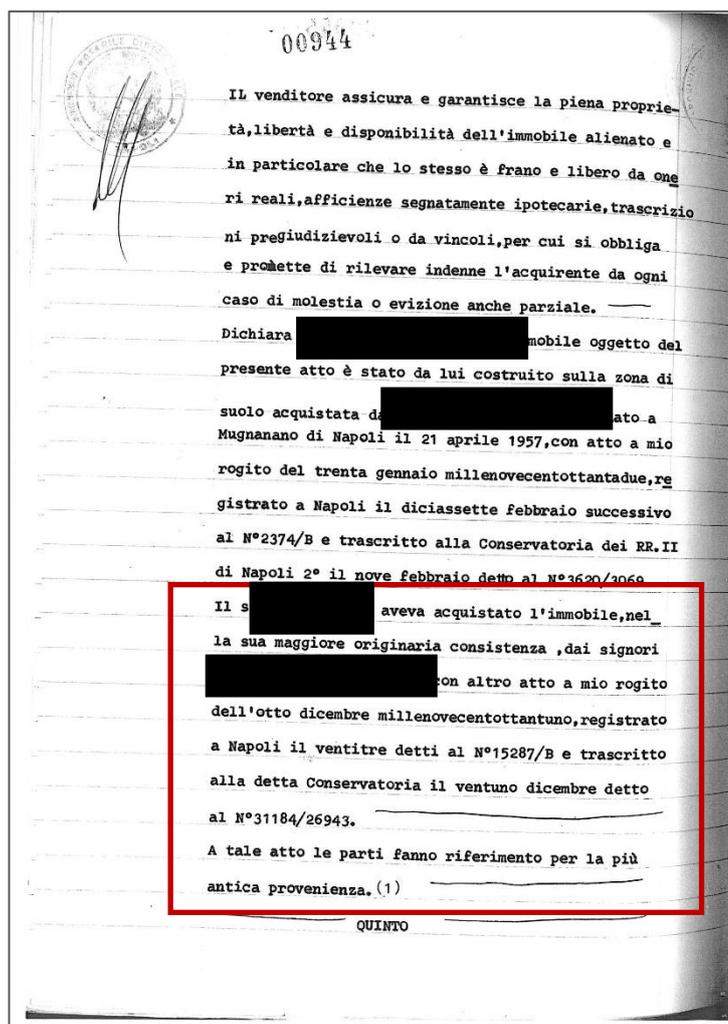
IL DIRIGENTE *.....*

DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO N.226.5.1982

Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

Con atto di compravendita per [REDACTED] del 08.12.1981, registrato a Napoli il 23.12.1981 al n. 15287/B e trascritto il 21.12.1981 ai nn.ri 31184/26943, [REDACTED] acquistava dai signori [REDACTED] la particella 123/d di are 13,00 (si veda l'“Atto di compravendita del 16.04.1987”, allegato n°5).



ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16.04.1987

Con atto di compravendita per [REDACTED] del 30.01.1982, registrato a Napoli il 17.02.1982 al n. 2374/B e trascritto il 09.02.1982 ai nn.ri 3620/3069, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] la particella **123/d (aree 13,00)** a cui venne così attribuito come numero definitivo il **1171**.

Con atto di compravendita per [REDACTED] 16.04.1987, registrato a Napoli il 06.05.1987 al n. 6586/B e trascritto il 07.05.1987 ai nn.ri 12129-9514 il [REDACTED] la porzione di fabbricato riportato al N.C.E.U. di Marano di Napoli alla partita 4184 foglio 23, mappale



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

1171 sub 4, 6, 8 edificato sul suolo riportato al catasto terreni al **foglio 23 particella 1171** (ex particella 123/d) (si veda l'“Atto di compravendita del 16.04.1987”, allegato n°5).

00942

accetta farne l'acquisto, la seguente unità immobiliare

facente parte del fabbricato di recente costruzione
sito in Marano di Napoli alla via Marano-Pianura ci-
vico 121:

- appartamento sviluppantesi su due livelli (pianoterra-
rialzato a primo piano), allo stato non ancora ultimato;
il piano terra-rialzato si compone di due vani ed acces-
sori; il primo piano di tre vani e gabinetto; con scala
interna assoluta;

- quale accessorio dello stesso il vano cantinato sot-
tostante, nonché i diritti per una metà all'area sco-
perta circostante, della complessiva superficie di cir-
ca metriquadri mille;

il fabbricato confine per tre lati con le aree sco-
perte e per il quarto con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] tutto nel suo insieme confina con
la via Cupa Malizia, via Iorace (o via Marano-Pianura)
~~strada privata e proprietà De Vivo:~~

il fabbricato è riportato nel NCEU alla partita 4184
foglio 23, mappale 1171 subalterni 4-6-8; mentre il suolo
su cui è stato costruito il detto fabbricato è ripor-
tato nel suo complesso nel catasto rustico al foglio
23 mappale 1171 (già 123/d) are 13.00.

La vendita è fatta una a tutti i diritti, ragioni ed
azioni, dipendenze, pertinenze, accessioni annessioni,

ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16.04.1987

Per una maggiore attendibilità di quanto riportato, la ricerca dei titoli di provenienza è continuata presso la Conservatoria di Napoli 2 come riportato nel quesito 5.

VISURA STORICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

1. IMMOBILE FOGLIO 23 P.LLA 1171 SUB 8

-In data 09.11.2015 l'immobile risulta accatastato al foglio 23 p.la 1171 sub 8, C/2, consistenza 150 mq, rendita catastale euro 511,29 e si ha l'inserimento in visura dei dati di superficie catastale di 171 mq.

- In data 14.02.2006 si ha la variazione nel classamento n. 8586.1/2006 (protocollo n. NA0085499), con cui si passa dalla classe 1 alla 2 e la rettifica della consistenza e della rendita.

- In data 19.10.2005 vi è l'ultimazione del fabbricato urbano (protocollo n. NA0642369) con la l'attribuzione di categoria C/2, classe 1, consistenza 146 mq e rendita di euro 422,26.

-In data 30.06.1987 si ha l'inserimento nell'impianto meccanografico della particella 1171 del foglio 23, sub 8 che risulta in corso di costruzione.

2. IMMOBILE FOGLIO 23 P.LLA 1171 SUB 4

-In data 09.11.2015 l'immobile risulta accatastato al foglio 23 p.la 1171 sub 8, A/7, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 627,50 e si ha l'inserimento in visura dei dati di superficie catastale di 109 mq.

- In data 14.02.2006 si ha la variazione nel classamento n. 8584.1/2006 (protocollo n. NA0085497), con cui si passa dalla classe 1 alla 3 e la rettifica della consistenza e della rendita.

- In data 19.10.2005 vi è l'ultimazione del fabbricato urbano (protocollo n. NA0642369) con l'attribuzione di categoria C/2, classe 1, consistenza 4 vani e rendita di euro 150,81.

-In data 30.06.1987 si ha l'inserimento nell'impianto meccanografico della particella 1171 del foglio 23, sub 4 che risulta in corso di costruzione.

3. IMMOBILE FOGLIO 23 P.LLA 1171 SUB 6

-In data 09.11.2015 l'immobile risulta accatastato al foglio 23 p.la 1171 sub 6, A/7, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 976,10 e si ha l'inserimento in visura dei dati di superficie catastale di 162 mq.

- In data 14.02.2006 si ha la variazione nel classamento n. 8585.1/2006 (protocollo n. NA0085498), con cui si passa dalla classe 1 alla 3 e la variazione della categoria da A/2 a A/7.

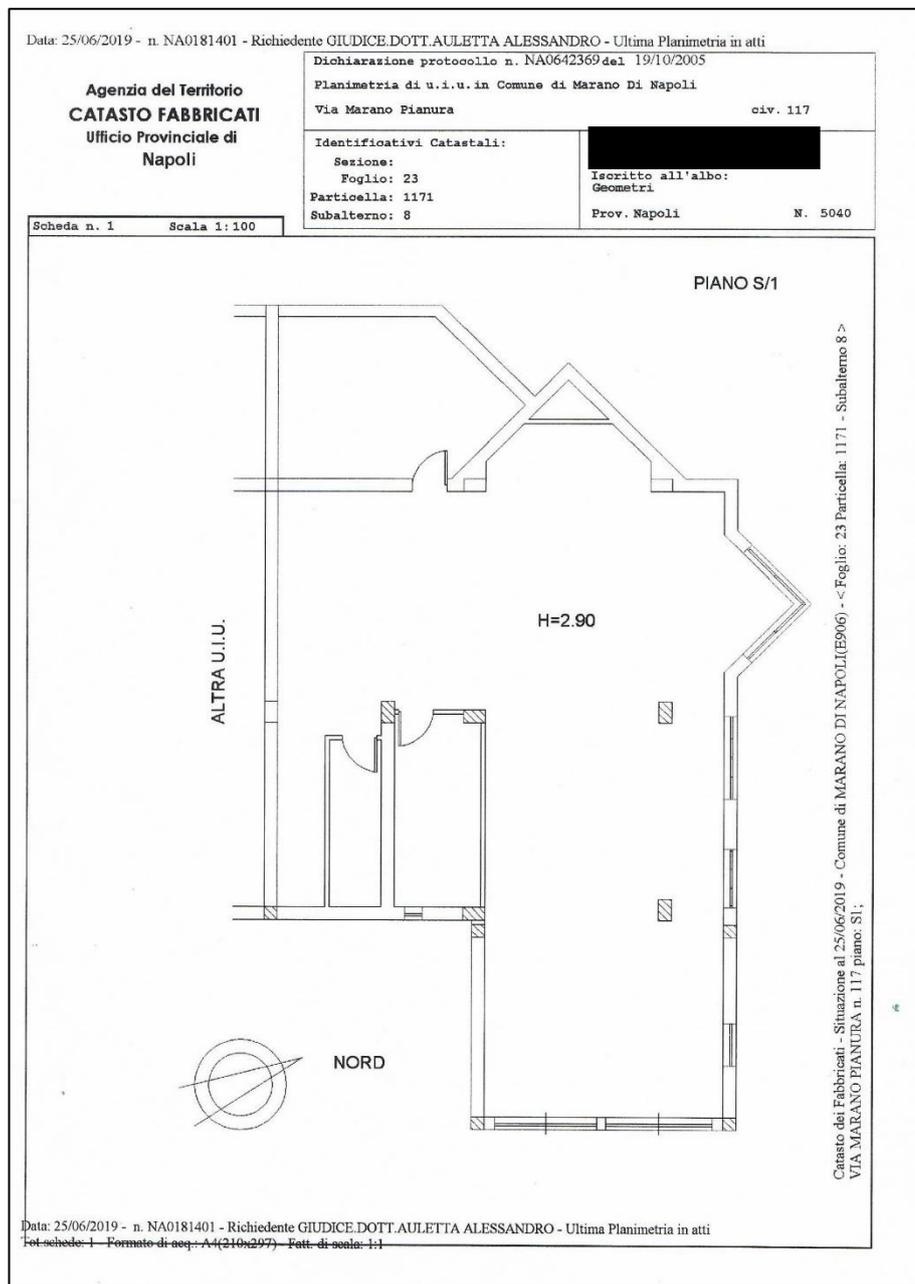
- In data 19.10.2005 vi è l'ultimazione del fabbricato urbano (protocollo n. NA0642369) con l'attribuzione di categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani e rendita di euro 226,21.



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

-In data 30.06.1987 si ha l'inserimento nell'impianto meccanografico della particella 1171 del foglio 23, sub 6 che risulta in corso di costruzione.

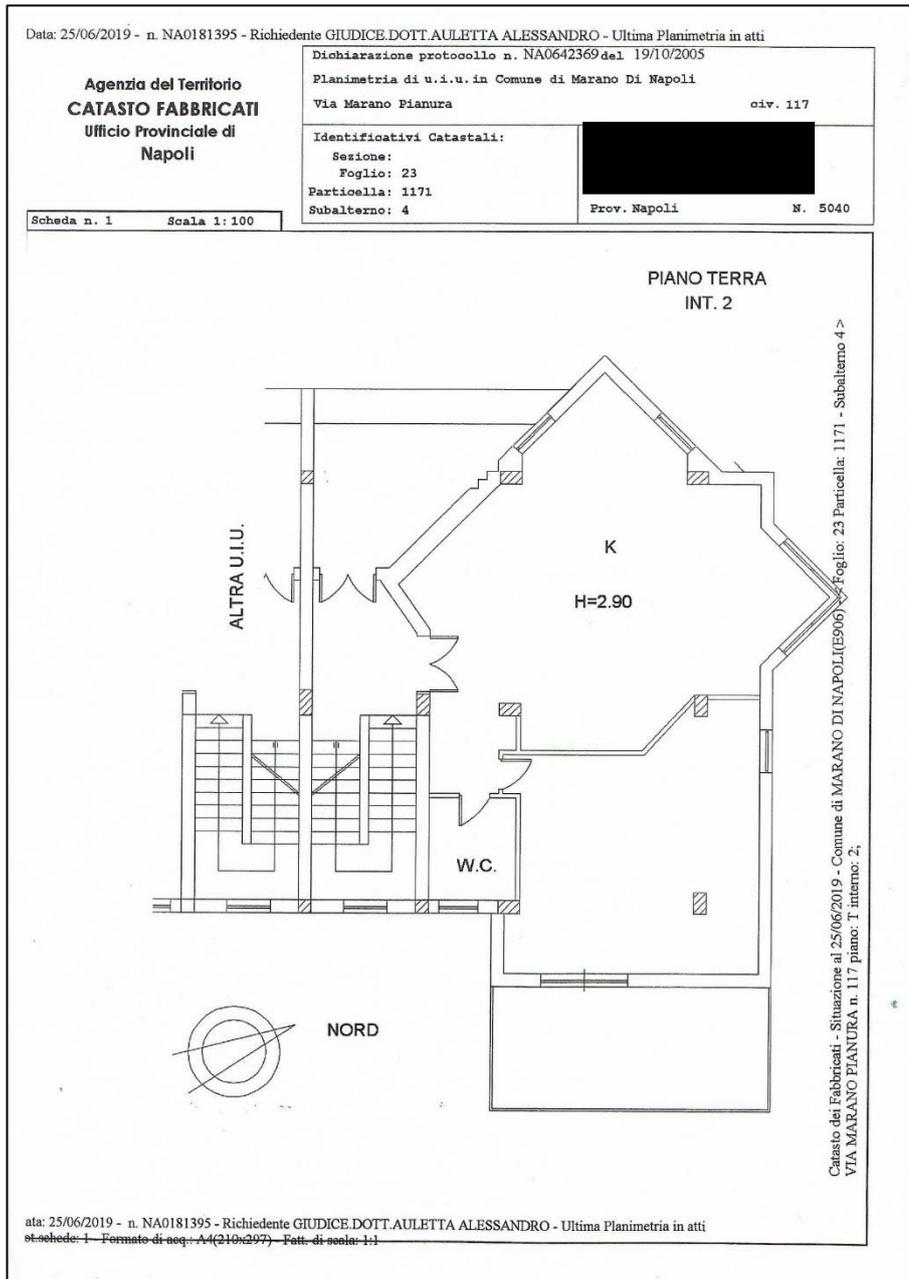


PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE: FOGLIO 23, PART. 1171, SUB.8

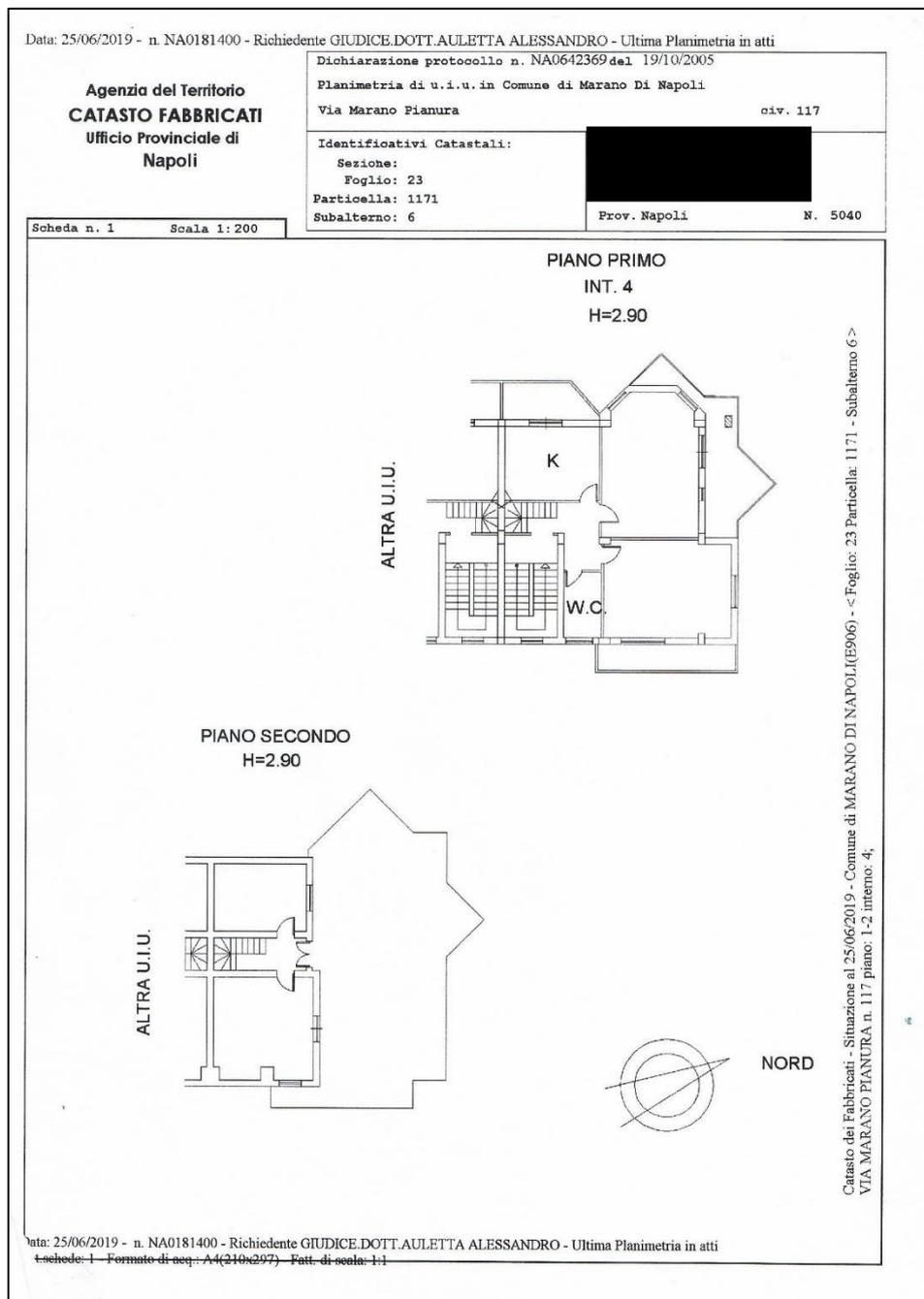


Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



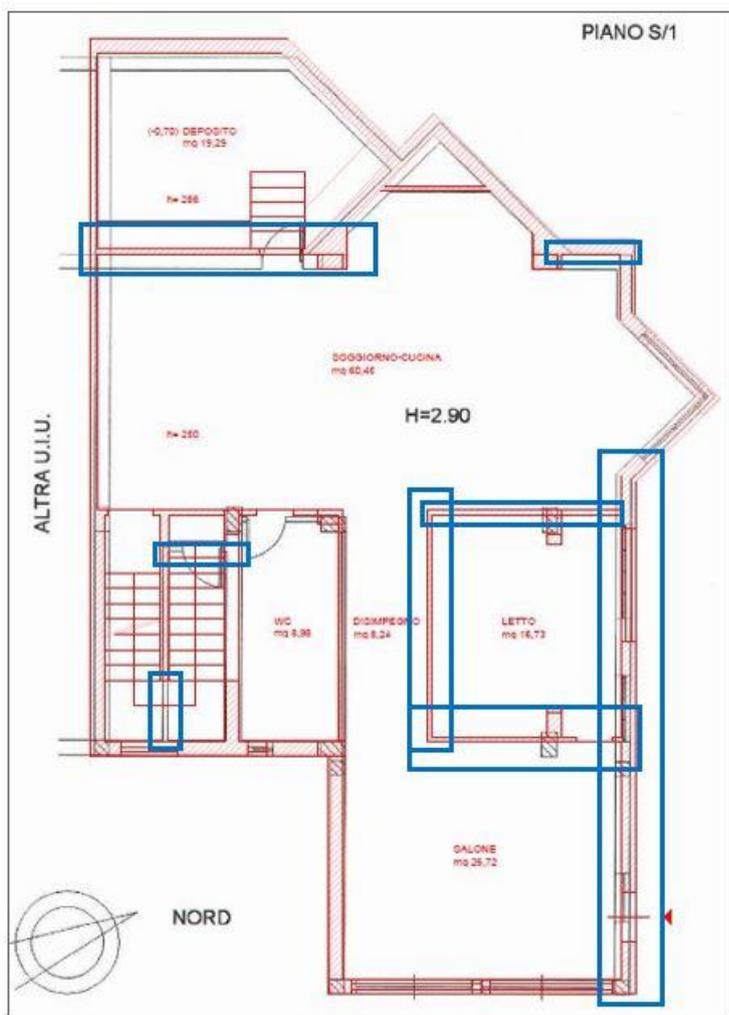
PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE: FOGLIO 23, PART. 1171, SUB.4



PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE: FOGLIO 23, PART. 1171, SUB.6

Dalla sovrapposizione delle piante catastali con le piante da rilievo in loco, **risultano evidenziate gravi difformità relative a tutte le unità immobiliari oggetto della stima.** Di seguito si riportano le planimetrie dell'immobile con indicazione delle difformità riscontrate nelle tre unità immobiliari.





SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE DEL
FOGLIO 23, PART. 1171 SUB 8

DIFFORMITÀ RISCOSE:

Il cespite individuato al foglio 23, part. 1171, sub. 8 (PIANO SEMINTERRATO) non risulta conforme in relazione a:

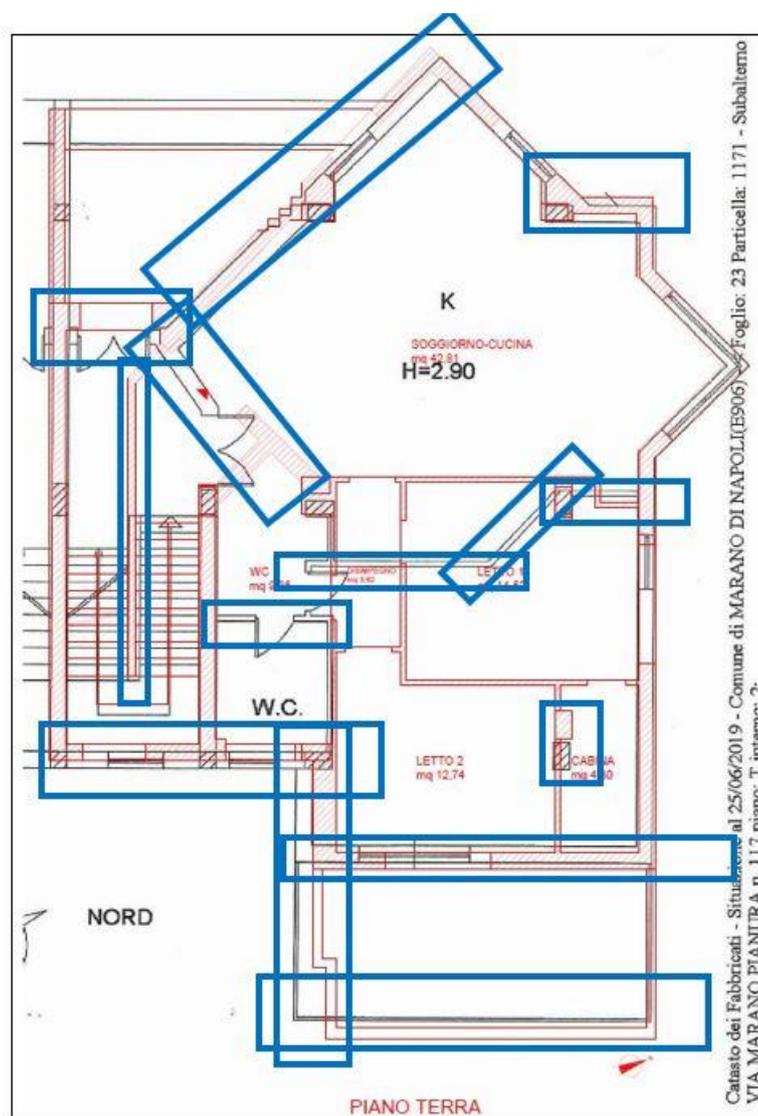
- la **superficie dichiarata dell'unità immobiliare differente rispetto alla superficie reale;**
- la presenza di un **cambio di destinazione d'uso non autorizzato**. Infatti, il suddetto immobile, pur presentando una categoria catastale C/2 (corrispondente a quella prevista per i locali destinati a magazzini e deposito) nella realtà è utilizzato come abitazione (per cui sarebbe necessaria l'attribuzione di una categoria catastale A/7 corrispondente a quella per abitazione in villino);
- la differente **altezza dell'unità immobiliare pari a 2,50 m a fronte dei 2,90 dichiarati al catasto;**
- la **planimetria non riproduce fedelmente la configurazione reale attuale dell'immobile a causa di:**



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

- una diversa disposizione delle tramezzature interne che ha portato la creazione di vani non dichiarati;
- differenti spessori dei muri;
- diversa disposizione delle aperture esterne;
- presenza nello stato di fatto di una scala non dichiarata nella planimetria catastale.



SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE DEL
FOGLIO 23, PART. 1171 SUB 4



DIFFORMITÀ RICONTRATE:

Il cespite individuato al foglio 23, part. 1171, sub.4 (PIANO TERRA) non risulta conforme in relazione

a:

- la **superficie dichiarata dell'unità immobiliare che risulta essere differente rispetto alla superficie reale;**

- una **differente sagoma dell'unità immobiliare;**

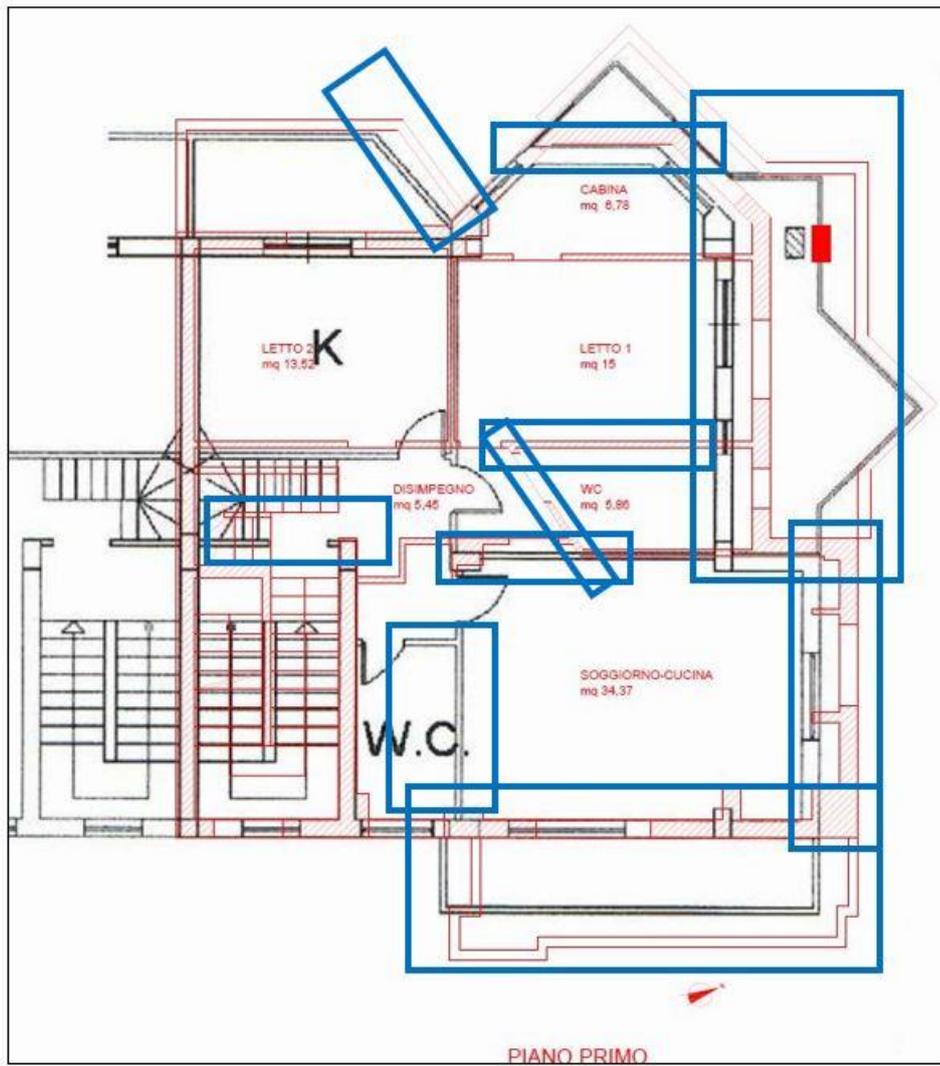
- la **planimetria non riproduce fedelmente la configurazione reale attuale dell'immobile a causa di:**

- **una diversa disposizione delle tramezzature interne che ha portato la creazione di vani non dichiarati;**
- **differenti spessori dei muri;**
- **aumento della superficie calpestabile;**
- **diversa disposizione delle aperture esterne;**



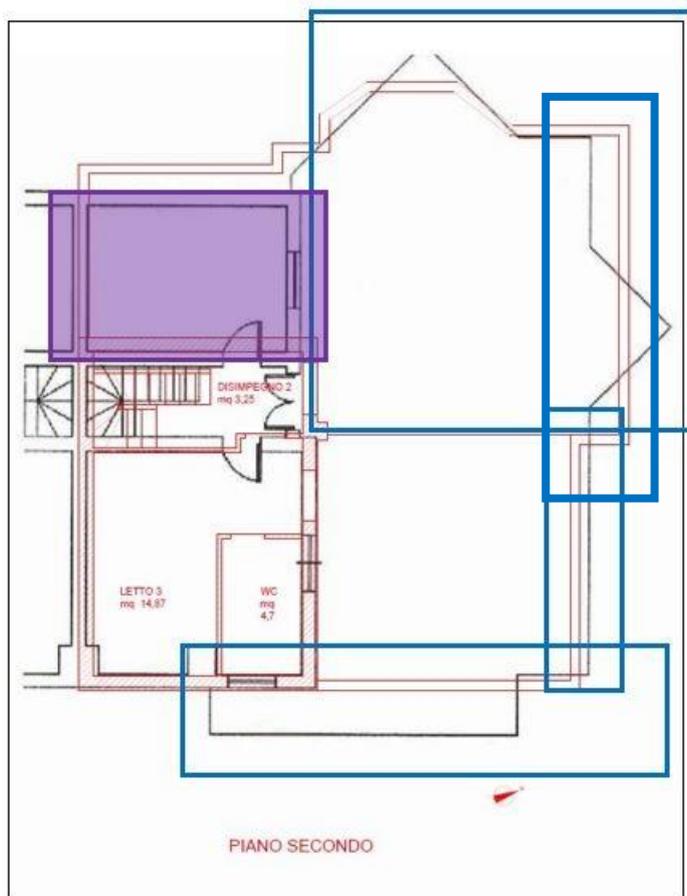
Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018



SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE DEL
FOGLIO 23, PART. 1171 SUB 6, PIANO PRIMO





SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE DEL
FOGLIO 23, PART. 1171 SUB 6, PIANO SECONDO

EVIDENZIATO CON LA CAMPITURA VIOLA IL VANO DICHIARATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE MA NELLA REALTÀ NON PRESENTE AL PIANO SECONDO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CON SUB 6.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Il cespite individuato al foglio 23, part. 1171, sub.6 (PIANO PRIMO E SECONDO) non risulta conforme in relazione a:

- la **superficie dichiarata dell'unità immobiliare differente rispetto alla superficie reale;**
- una **differente sagoma dell'unità immobiliare;**
- la **planimetria non riproduce fedelmente la configurazione reale attuale dell'immobile a causa di:**
 - **presenza al piano secondo di un vano non esistente nella realtà. Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale e le foto dello stato di fatto presenti in allegato (si veda la "Planimetria catastale attuale del foglio 23, part. 1171 sub**

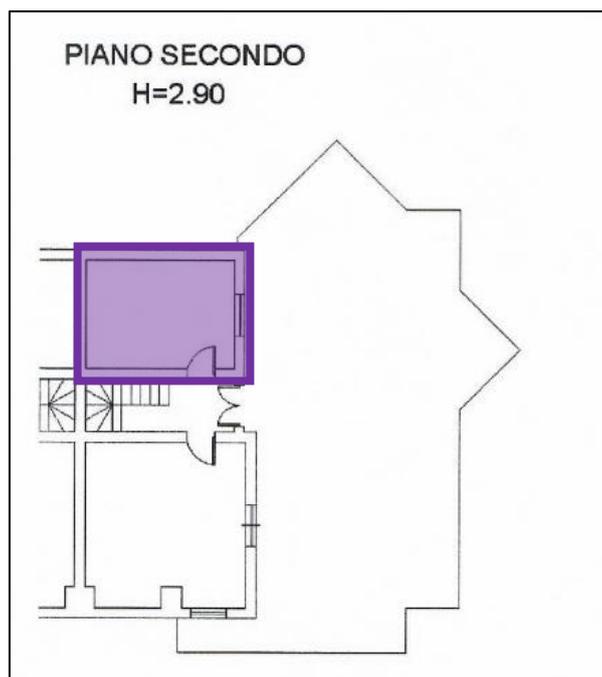


Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

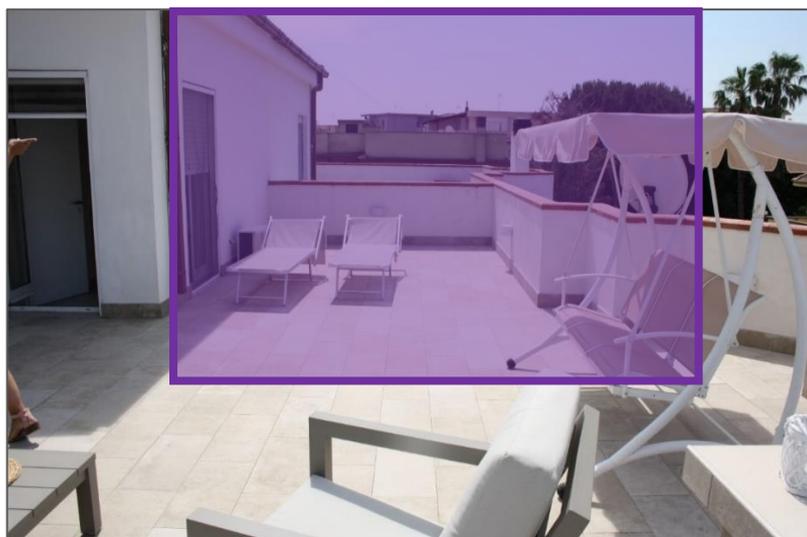
R.G.E. 660/2018

6" allegato n°2 e il rilievo fotografico, allegato n° 3) al secondo piano è dichiarato un vano anche se in realtà vi è un balcone scoperto.

- una diversa disposizione delle tramezzature interne;
- differenti spessori dei muri;
- diversa disposizione delle aperture esterne.



PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE: FOGLIO 23, PART. 1171, SUB.6 -PIANO SECONDO



Rilievo stato di fatto dell'unità immobiliare foglio 23, part. 1171, sub. 6 (piano secondo): Terrazzo



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

Alla luce dell'accatastamento delle unità immobiliari individuate al N.C.E.U. di Marano di Napoli al foglio 23, part. 1171, sub.8,6 e 4 presentato in data 19/10/2005 con n. di protocollo NA0624369 e delle difformità catastali rilevate, occorre tenere conto delle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, di seguito riportate:

“L'edificazione di nuovi immobili e la variazione nello stato di quelli già esistenti, nel caso in cui influisca sul classamento o sulla consistenza dell'unità immobiliare (ad esempio per fusione o frazionamento, cambio di destinazione, nuova distribuzione degli spazi interni, ecc.) devono essere dichiarate in catasto. La dichiarazione, a carico degli intestatari dell'immobile, avviene con la presentazione all'Agenzia di un atto di aggiornamento predisposto da un professionista tecnico abilitato (architetto, ingegnere, dottore agronomo e forestale, geometra, perito edile, perito agrario limitatamente ai fabbricati rurali, agrotecnico). Anche i possessori, in caso di inerzia dei titolari dei diritti reali (ad esempio espropri, cause per usucapione, mancanza di eredi) possono presentare la dichiarazione DOCFA, nei soli casi di prima iscrizione in catasto dei beni immobili. In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali. Il termine di presentazione delle dichiarazioni al catasto è fissato in trenta giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati o comunque decorrenti dalla data di ultimazione della variazione nello stato per le unità immobiliari già censite. In caso di tardiva presentazione, si applicano le sanzioni secondo le normative vigenti”.

Pertanto, il sottoscritto esperto stimatore ritiene **possibile sanare le difformità catastali attraverso l'elaborazione di quattro dichiarazioni DOCFA** con cui si comunicano le variazioni catastali intervenute successivamente all'accatastamento del 19/10/2005.

Il costo complessivo stimato è di € 2.000,00, comprensivo di spese tecniche, imposte e spese catastali.



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

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

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

PREZZO BASE euro

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà (**1/1**) di una porzione di fabbricato costituito da tre unità immobiliari ubicate nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Marano Pianura n. 117, angolo via Iorace. Le unità sono disposte su quattro livelli: un livello seminterrato e tre livelli fuori terra.

Le unità immobiliari sono riportate in **N.C.E.U.** del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 23, p.lla: 1171, sub 4**, cat. A/7, cl. 3, 4,5 vani, rendita euro 627,50; **1171, sub 6**, cat. A/7, cl. 3, 7 vani, rendita euro 976,10; **1171, sub 8**, cat. C.2, cl.2, 150 mq, rendita euro 511,29.

La particella 1171 sub. 4,6,8 confina a sud-est particella 1171 sub 3, 5 e 7, a nord con via Marano Pianura, ad est con via Iorace.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con i grafici di rilievo si riscontrano le seguenti difformità: una differenza tra le superfici dichiarate delle tre unità immobiliari e le superfici reali; l'altezza dell'unità immobiliare individuata con sub 8 risulta essere inferiore a quella dichiarata al catasto; la presenza nell'unità immobiliare individuata con sub 8 di una scala non dichiarata nella planimetria catastale; una diversa disposizione delle tramezzature interne con la creazione di nuovi vani non dichiarati al catasto; il diverso spessore dei muri al piano seminterrato, al piano terra, al piano primo e al piano secondo; una diversa disposizione di alcune aperture esterne; una diversa sagoma delle unità immobiliari individuate con sub 6 e 4; un cambio di destinazione d'uso non autorizzato al piano seminterrato. Per le difformità rilevate è possibile ottenere sanatoria attraverso l'elaborazione di quattro differenti elaborati DOCFA. Non vi è Licenza edilizia. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comune di Marano di Napoli risultano presentate le seguenti domande di condono: istanza di condono di cui alla legge n. 47/85 n. protocollo gen. 007620 presentata il 19/04/1986, istanza di condono di cui alla legge n. 724/94 n. protocollo gen. 006866 presentata il 28.02.1995, istanza di condono di cui alla legge n. 724/94 n.



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

protocollo gen. 006868 presentata il 28.02.1995. Le domande di condono risultano manchevoli di documentazione e pertanto ancora in corso di definizione. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle istanze di condono presentate.

A parere dell'esperto stimatore non sussistono i requisiti per la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.; non risulta ordine di demolizione del bene; il terreno su cui è edificato la porzione di fabbricato oggetto di stima ricade in zona E/2, destinata all'agricoltura rada. L'immobile risulta OCCUPATO dal debitore e dai suoi figli e si presenta in un buono stato di conservazione.

PREZZO BASE: € 500.620,45

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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



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

- Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato una ricostruzione cronologica dei passaggi di proprietà che parte dal 07.05.1987, data di trascrizione del primo titolo (atto inter vivos) anteriore al ventennio, e si estende fino alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 27.12.2018. Tale arco temporale copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

- **L'intera proprietà delle unità immobiliari in Marano di Napoli, alla via Marano- Pianura n. 17, censite al Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 1171 sub 8 , sub 4 e sub 6 è pervenuta al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1 con l'atto di compravendita [REDACTED] del 16.04.1987 repertorio 82430, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 07.05.1987 ai nn. 9514 registro generale e 12129 registro particolare. Col presente atto il signor [REDACTED] acquistava il bene dal sig. [REDACTED]. Il terreno su cui è edificato il cespite era pervenuto al sig. [REDACTED] per acquisto fattone dal sig. [REDACTED], nato Mugnano di Napoli il 21.04.1957 con atto di compravendita per [REDACTED] del 30.01.1982, registrato a Napoli il 17.02.198 al n. 2374/B e trascritto il 09.02.1983 nn.ri 3620/3069 (si veda l' "Atto di compravendita del 30-01-1982", presente nell' allegato n°5).**





ESTRATTO DI FOGLIO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA PARTICELLA SU CUI VERTE IL CESPITE PIGNORATO

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

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

-nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

- ☐ 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 invia 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;

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli è emerso che gli **immobili edificati in N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 23, p.IIa 1171 sub 8, 6, 4**, risultano essere **privi di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico**.



Il terreno su cui è edificato il fabbricato contenente i cespiti oggetto della presente stima ricade nella zona omogenea “E/2- Agricola” (destinata all’Agricoltura Rada) del vigente P.R.G. così come documentato dalla certificazione rilasciata dal Settore Urbanistica in data 26.06.2019 (si veda il “*Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Marano di Napoli*”, presente nell’ **allegato n°6**).

Vista la natura abusiva degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a verificare la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001**, che recita: “*COMMA 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il **permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**”.*

Pertanto, tenuto conto della Z.T.O. su cui è stato edificato il fabbricato, si è passati a verificare l’indice di fabbricabilità fondiario della zona previsto dalle norme di attuazione.

Si riporta di seguito uno stralcio delle norme tecniche di attuazione del P.R. G. del Marano di Napoli:
“*La zona omogenea agricola rada (E/2). Individuata come zona destinata alle attività agricole estensive, è connessa alla presenza in essa del vincolo idrogeologico. Il piano si attua a mezzo di concessione edilizia diretta. Sono ammessi impianti a servizio delle attività agricole rurali. **L’indice di fabbricabilità fondiario per l’edilizia ad uso abitativo è, ai sensi della L.R. n°14/82, pari a 0,003 mc/mq; per gli annessi ed i volumi edilizi occorrenti per i servizi necessari alla conduzione agricola è consentita una fabbricabilità fondiaria dello 0,01 mc/mq.***”.



DATI URBANISTICI

| ZONE | DENOMINAZIONE | IT | IF | RC | H | NP | SI | VM | SM | DC | | DE | | IP | DESTINAZIONI D'USO | ATTUAZIONE | |
|--|--|------|------------|-------|-------|----------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|----------------------------------|----------------------|-----|
| | | | | | | | | | | ASS. | D/H | ASS. | D/H | | | | |
| A 1 | storico-paesistica | | | | | | | | | | | | | | R-RA-AA | CE | |
| A 2 | ambientale | | | | 13.50 | P.T. + 3 | CA | | | | 0.50 | 1.00 | | | R-CD-LA-U-PE | CE-P&R | |
| B 1 | ristrutturazione | | | | 13.50 | P.T. + 3 | CH | | | | 0.50 | 1.00 | | | R-CD-LA-U-PE-AS-G | CE-P&R | |
| B 2-3-4 | sature | | 3.00 | 0.30 | 13.50 | P.T. + 3 | CA | 7000 | 1000 | 5.00 | 0.50 | 10.00 | 1.00 | | R-LA-CD-U-PE-G | CE | |
| B 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 | completamento piani di zona vigenti | 1.25 | 0.15 | 10.00 | | P.T. + 2 | | 3000 | 600 | 6.00 | 0.50 | 10.00 | 1.00 | | R-CD-LA-LD-PE | CE | |
| B 2-16 | piani di lottizzazione vigente | | | | | | | | | | | | | | | PEEP | |
| B 2-16 | piani di lottizzazione vigente | | | | | | | | | | | | | | | LC | |
| C 1-2-3-4 | piani di zona urbani | 1.80 | | | 16.00 | P.T. + 4 | CA | | | | 0.50 | 1.00 | 30 | | R-CD-PE | PEEP | |
| C 5-6-7-8-10-11 | piani di zona extra-urbani | 1.60 | | | 13.00 | P.T. + 3 | | | | | 0.50 | 1.00 | 40 | | R-CD-LA | PEEP | |
| C 9 | piano di zona vigente | | | | | | | | | | | | | | | PEEP | |
| C 12-13 | espansione residenziale | 1.50 | 3.00 | 0.35 | 10.50 | P.T. + 2 | | 6000 | 15000 | 5.00 | 0.50 | 10.00 | 1.00 | 40 | R-CD | LC | |
| C 14-15-16 | espansione urbana | 1.50 | 3.00 | 0.25 | 13.50 | P.T. + 3 | CA | 10000 | 20000 | 6.00 | 0.50 | 12.00 | 1.00 | 40 | R-CD-PE-LA-U | LC | |
| C 17 | espansione urbana integrata | 1.80 | 3.00 | 0.25 | 14.00 | P.T. + 3 | CA | 15000 | 30000 | 6.00 | 0.50 | 12.00 | 1.00 | 30 | R-CD-PE-AS-SM-GLD-U-AP-RCD-LA-PE | LC | |
| C 18-19-20-21-22 | espans. residenziale di integrazione | 1.00 | 0.15 | 9.50 | | P.T. + 2 | PA | 1500 | 800 | 6.00 | 0.60 | 10.00 | 1.20 | | | CE | |
| D 1 | artigianale ed industriale | 3.00 | | 0.50 | 10.50 | P.T. (1) | | | 2000 | 5000 | 6.00 | 0.50 | 12.00 | 1.00 | 50 | I-LA-R(2)-CL-LD-U(3) | PIP |
| D 2 | industriale isolata | | 1.20 | 0.30 | 6.00 | P.T. | | | | | 10.00 | 2.00 | 6.00 | | | CE | |
| E 1 | agricola di tutela ambientale | | | | | | | | | | | | | | RA-AA | CE | |
| E 2 | agricola rada | | 0.003+0.01 | | 4.50 | P.T. | | 5004 | | 20.00 | | 6.00 | 2.00 | | RA-AA | CE | |
| E 3 | agricola di pregio | | 0.05+0.10 | | 7.50 | P.T. + 1 | | 5004 | | 15.00 | | 6.00 | 2.00 | | RA-AA | CE | |
| E 4 | agricola di pregio | | 0.05+0.10 | | 7.50 | P.T. + 1 | | 5004 | | 15.00 | | 6.00 | 2.00 | | RA-AA | CE | |
| F 1 | istruzione superiore | | | 0.60 | | | PA | | | 5.00 | 0.50 | 10.00 | 1.00 | | | CE | |
| F 2 | attrezzature di livello urbano | | | 0.60 | | | CA | | | 5.00 | 0.50 | 10.00 | 1.00 | | | CE | |
| G 1 | sportive private | | 0.10 | | | | | | 20000 | 10.00 | 1.00 | | 2.00 | 100 | SP-PE-AS | LC | |
| G 2 | attrezzature private ad uso collettivo | | 1.00 (5) | | 6.50 | P.T. + 2 | PA CA | | (6) | 5.00 | 0.50 | 10.00 | 1.00 | 100 | AP-AS-CI-CL-U-G-PE-R(2)-SM-SF-TR | LC | |
| G 3 | assistenziali e religiose | | | | | | | | | | | | | | AP-CL-R(7) | CE | |
| G 4 | cimiteriali | | | | | | | | | | | | | | | CE | |

NOTE

- Negli indici territoriali non sono computati i volumi degli edifici pubblici.
 In tutte le zone sono vietate le nuove costruzioni in aderenza, salvo che in appoggio ad edifici preesistenti.
 La distanza di ciascun livello dei nuovi edifici, anche in parziale alla DC e DE prescritte, vanno contenute nella retta limite la cui inclinazione è determinata dai rapporti D/H.
- 1) Con delibera di C. P. n. 162 del 19/11/2003, è ammesso il piano terra + primo piano per le parti di fabbricati destinati alle attività. Piano terra + 2 piani per le parti dei fabbricati destinate anche a residenza ed uffici.
 - 2) Per i soli addetti.
 - 3) Annessi alla produzione.
 - 4) Per i soli volumi residenziali.
 - 5) Valore medio.
 - 6) Estesa all'intera zona omogenea.
 - 7) Per convivenze.

LEGENDA

| | | | |
|------|--|-----|--|
| IT | indice di fabbricabilità territoriale | IF | indice di fabbricabilità fondiaria |
| RC | rapporto di copertura | H | altezza massima |
| NP | numero dei piani | SI | spazi interni |
| VM | volumi edificabili massimo | SM | superficie minima di intervento |
| DC | distanza dai confini | DE | distanza dagli edifici |
| IP | indice di piantumazione | | |
| CA | cortile aperto | CH | chiesina |
| PA | patio | | |
| AA | annessi agricoli | AP | attrezzature private |
| AS | attrezzature per lo spettacolo e lo svago | CD | attrezzature commerciali per la piccola distribuzione |
| CI | commercio all'ingrosso | CL | cliniche |
| G | garages privati di uso pubblico | I | impianti industriali |
| LA | laboratori artigianali | LD | laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali |
| PE | pubblico esercizi | R | residenze |
| RA | residenze agricole | SM | attrezzature commerciali per la grande distribuzione |
| SP | attrezzature sportive private di uso pubblico | TR | attrezzature turistico-ricettive a rotazione d'uso |
| U | uffici pubblici e privati, studi professionali | | |
| CE | concessione edilizia | PDR | piano di recupero |
| PEEP | piano di edilizia economica e popolare | LC | lottizzazione convenzionata |
| PIP | piano di insediamento produttivo | | |

Tenuto conto della Z.T.O. su cui insiste il fabbricato (E/2-agricola), dell'indice di fabbricabilità fondiaria relativo alla zona (che prescrive il massimo volume ammissibile sulla superficie del lotto afferente), della misura della superficie del terreno su cui è stato edificato il fabbricato, del volume vuoto per pieno ottenuto a seguito del rilievo dello stato di fatto degli immobili (pari a 1.110,58 mc), si evince che la cubatura della porzione di fabbricato oggetto della perizia risulta essere maggiore di quella prevista per terreno ad uso agricolo e pertanto non rispetta i limiti previsti dallo strumento

urbanistico vigente.

La presenza di una volumetria non legittimamente edificata in una zona agricola porta alla difformità dell'opera rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Pertanto, a parere dell'esperto **STIMATORE NON SUSSISTONO I REQUISITI PER LA SANATORIA C.D. ORDINARIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. N. 380 DEL 2001.**

Il lavoro del sottoscritto esperto stimatore è proseguito con la verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli della presentazione di **tre diverse istanze di condono (sanatoria c.d. speciale) relative agli immobili edificati al foglio 23, p.lla 1171 sub 8, 6, 4 ancora aperte:**

- **istanza di condono ai sensi della legge n. 47 del 1985 protocollo gen. n.007620/29456 presentata il 19.04.1986** da [REDACTED]. La suddetta istanza presenta il n. progressivo 0091224105 e si compone di 4 sotto pratiche con numeri progressivi specifici. Di queste, solo due pratiche interessano i beni oggetti di pignoramento: quella con il numero di protocollo 0091224105/2, relativa ai piani seminterrato e terra, e quella con il numero di protocollo 0091224105/4, relativa al piano primo della porzione di fabbricato del sig. [REDACTED] [REDACTED] oggetto dell'esecuzione immobiliare (si veda l'"Istanza per il condono ai sensi della legge 47 del 1985 n.007620", presente nell' **allegato n°6**). **La superficie complessiva delle due pratiche per cui è stato richiesto il condono è pari a 182,18 mq (119,93 mq relativi alla pratica con il numero di protocollo 0091224105/2 -PIANO SEMINTERRATO + PIANO TERRA; 62,25 mq relativi alla pratica con il numero di protocollo 0091224105/4 - PIANO SECONDO. La volumetria per cui è richiesto il condono è di 255,72 mc.** In data 20.10.2005 con protocollo n. 20050022347 il sig. [REDACTED], nuovo proprietario dei beni, ha presentato presso l'U.T.C. Settore Urbanistica del Comune di Marano un'integrazione della documentazione relativa all'istanza L. 47/85 (rif. prot. gen. n. 007620), comprensiva di una perizia giurata e di un certificato d'idoneità statica in cui viene erroneamente indicata come Z.T.O. su cui insiste il fabbricato la "B15- Omogenea di completamento". In relazione alla presente istanza di condono risultano versate oblazioni per un valore complessivo di euro 6.317,00 (con n. 3 rate del 29.04.1986, 26.08.1986, 30.10.1986) e un acconto sugli oneri



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

concessori di euro 1.000,00 del 06/10/05 (si veda l'“Integrazione della documentazione relativa all'istanza di condono protocollo n. 20050022347”, presente nell' allegato n°6).

| | |
|--|--|
| PIANO S1 + PIANO TERRA: (Progr. N. 0091224105/2 - Morra Luigi) | |
| P. S1 - Destinazione: Locale Deposito/Autorimessa | |
| | <i>S.n.r. mq. 82,65 x 0,60 = mq. 49,59</i> |
| <i>Volume fuori terra Piano S1</i> | <i>ml 10,30 x ml. 9,25 x h 3,10 / 2 = mc. 147,68</i> |
| Piano Terra - Destinazione: Abitazione – Int. 1 | |
| | <i>S. Utile mq 72,39</i> |
| | <i>S.n.r. mq. 10,32 x 0,60 = mq. 6,19</i> |
| | <i>S. conv. Mq 78,58</i> |
| <i>Volume appartamento Piano 1°</i> | <i>ml 10,30 x ml. 9,25 x h 3,10 = mc. 295,35</i> |
| Totale Generale | <i>Sn.r. mq. 55,78</i> |
| | <i>Sup. Utile mq. 72,39</i> |
| | <i>Sup. conv. Mq 128,17</i> |
| | <i>V. f.t. Mc. 443,03</i> |

| | |
|---|--|
| PIANO PRIMO: (Progr. N. 0091224105/4 - Morra Luigi) | |
| Destinazione: Abitazione – Int. 2 | |
| | <i>S. Utile mq 71,21</i> |
| | <i>S.n.r. mq. 17,88 x 0,60 = mq. 10,73</i> |
| | <i>S. conv. Mq 81,94</i> |
| <i>Volume appartamento Piano 1°</i> | <i>ml 10,30 x ml. 9,25 x h 2,90 = mc. 276,30</i> |

IN ALTO, ESTRATTO DELL'INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ISTANZA DI CONDONO PROTOCOLLO N. 20050022347", PRESENTE NELL' ALLEGATO N°6, IN CUI VENGONO RIPORTATE LE SUPERFICI E IL VOLUME ASSEVERATE.

- **istanza di condono ai sensi della legge n. 724 del 1994 protocollo gen. n. 006866 presentata il 28.02.1995** da [REDACTED]. Tale pratica è stata presentata per sanare gli abusi realizzati al piano seminterrato e al piano primo dopo il 1° ottobre 1983, data entro cui dovevano essere ultimate le opere per cui si concedeva l'autorizzazione in sanatoria secondo la 47/85 (cfr. art. 31, comma 1 L. 47/85). La pratica, che risulta manchevole della documentazione grafica necessaria per la sua ammissibilità, è stata presentata **per una superficie complessiva di 77,49 mq e di una volumetria di 255,72 mc.** In relazione alla presente istanza di condono risultano versati: acconto sulle oblazioni di euro 612,52 euro del 29/12/1994; diritti di segreteria per un importo di euro 258,23 del 06/10/05 (si veda



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

l'“Istanza per il condono ai sensi della legge 724 del 1994 n. 006866”, presente nell' allegato n°6).

- **istanza di condono ai sensi della legge n. 724/94 protocollo gen. n.006868 presentata il 28.02.1995** da [REDACTED]. Tale pratica è stata presentata per sanare gli abusi realizzati al piano primo e secondo dopo il 1° ottobre 1983, per **una superficie complessiva di 75,208 mq e di una volumetria di 145,66 mc.** Anche questa pratica risulta manchevole della documentazione grafica necessaria per la sua ammissibilità. In relazione alla presente istanza di condono risultano versati: acconto sulle oblazioni di euro 594,44 euro del 29/12/1994; diritti di segreteria per un importo di euro 258,23 del 06/10/05 (si veda l'“Istanza per il condono ai sensi della legge 724 del 1994 n. 006868”, presente nell' allegato n°6).

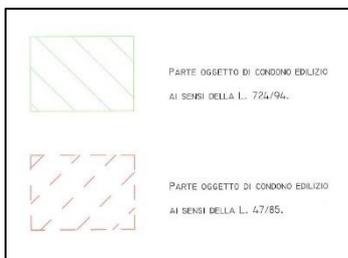
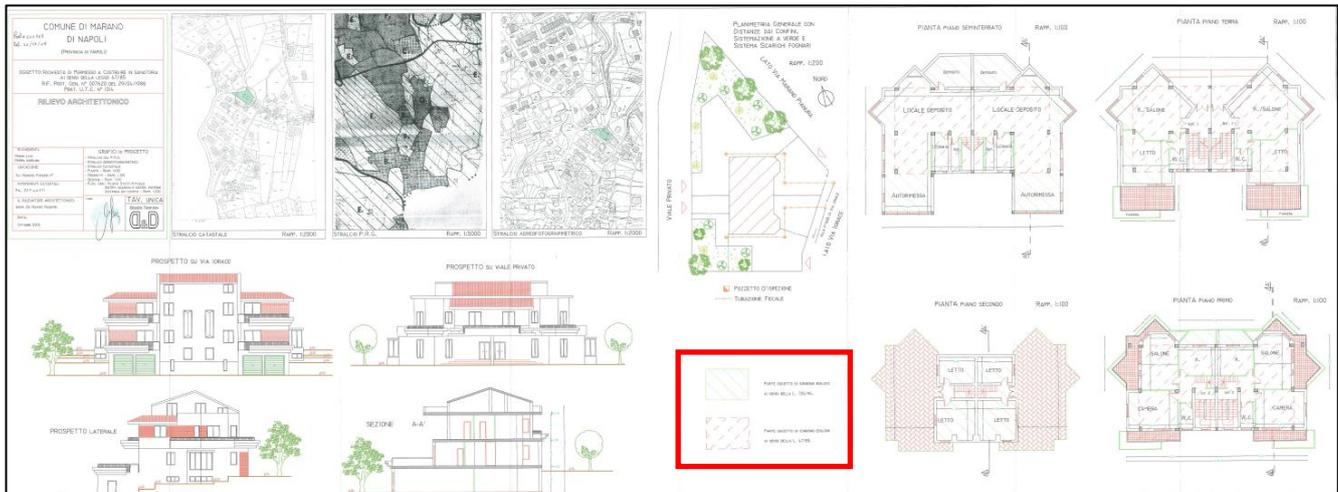
Di seguito i grafici di progetto depositati a corredo dell'integrazione dell'istanza di condono L. 47/85 (n. 20050022347 rif. prot. gen. n. 007620 del 29.04.1986, pratica U.T.C. n.1314).

Si sottolinea che l'integrazione grafica è stata presentata il 20.10.2005, quindi successivamente alle due domande di concessione edilizia in sanatoria 724/94 richieste in data 28.02.1995 dal sig. [REDACTED] per sanare ulteriori successivi abusi. Pertanto, il tecnico incaricato di realizzare la suddetta domanda di integrazione ha riportato lo stato di fatto dell'intero fabbricato così come rilevato in data 20.10.2005 (ivi comprese le superfici realizzate successivamente al 1983), evidenziando con una retinatura rossa la porzione di fabbricato oggetto dell'istanza di condono L. 47/85 (rif. prot. gen. n. 007620 del 29.04.1986, pratica U.T.C. n.1314) e con una retinatura verde gli abusi successivi al 1983 (si vedano le immagini seguenti).



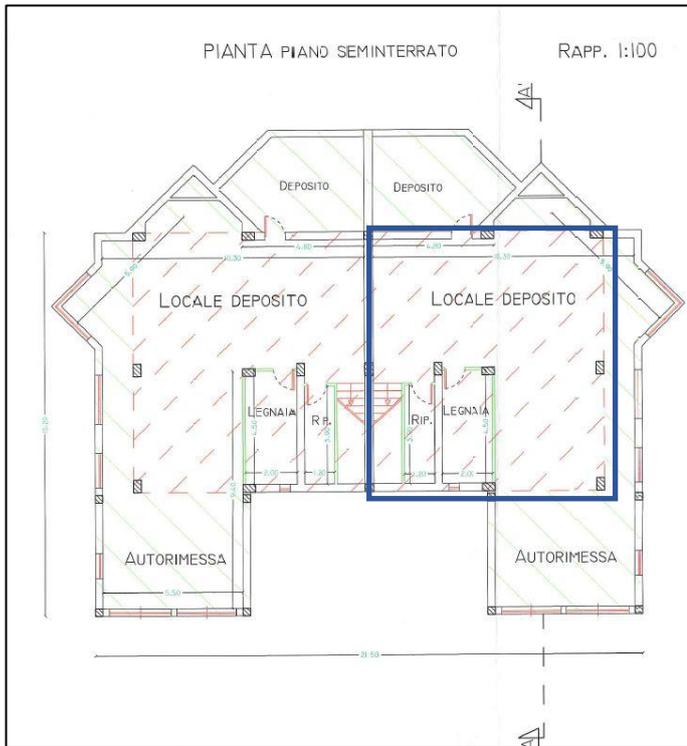
Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
 Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

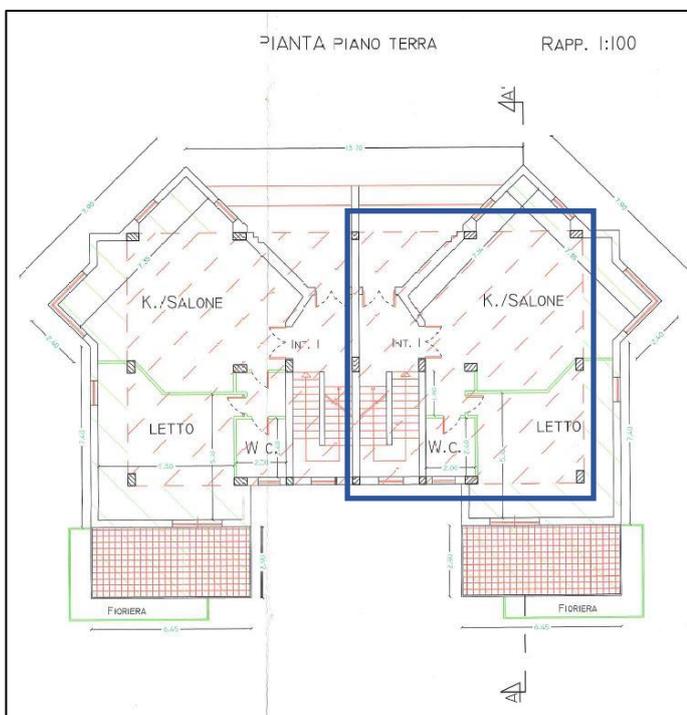


GRAFICI DI PROGETTO DEPOSITATI A CORREDO DELL'INTEGRAZIONE DELL'ISTANZA DI CONDONO L. 47/85 (N. 20050022347 RIF. PROT. GEN. N. 007620 DEL 29.04.1986, PRATICA U.T.C. N.1314): **DETTAGLIO DELLA LEGENDA IN CUI SONO INDICATI CON UNA CAMPITURA ROSSA GLI ABUSI REALIZZATI PRIMA DEL 1° OTTOBRE 1983 E CON UNA CAMPITURA VERDE QUELLI SUCCESSIVI**

A SEGUIRE SARANNO EVIDENZIATI IN BLU LE PORZIONI DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA RICHIESTA DI SANATORIA L. 47/85 (N. 20050022347 RIF. PROT. GEN. N. 007620 DEL 29.04.1986, PRATICA U.T.C. N.1314).

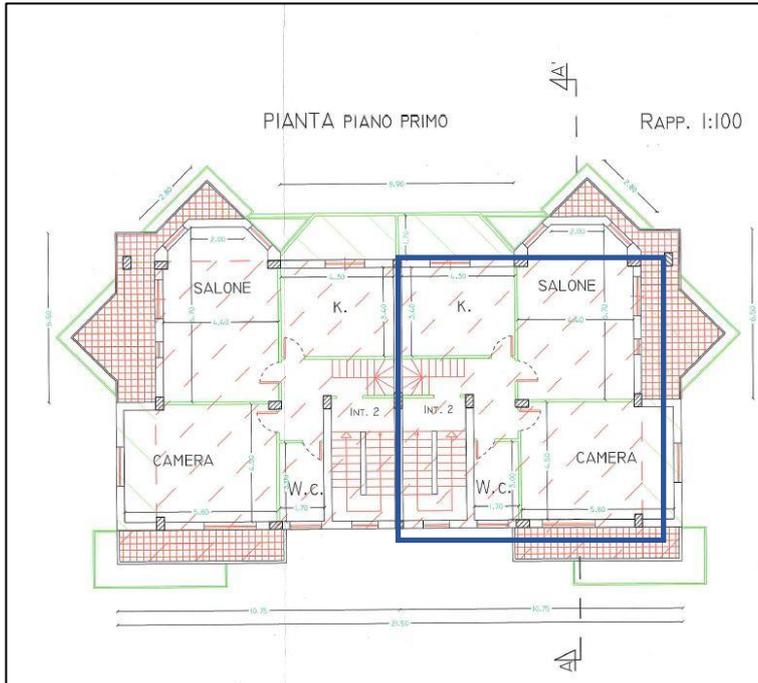


GRAFICI DI PROGETTO DEPOSITATI A CORREDO DELL'INTEGRAZIONE N. 20050022347(L.47/85): **PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

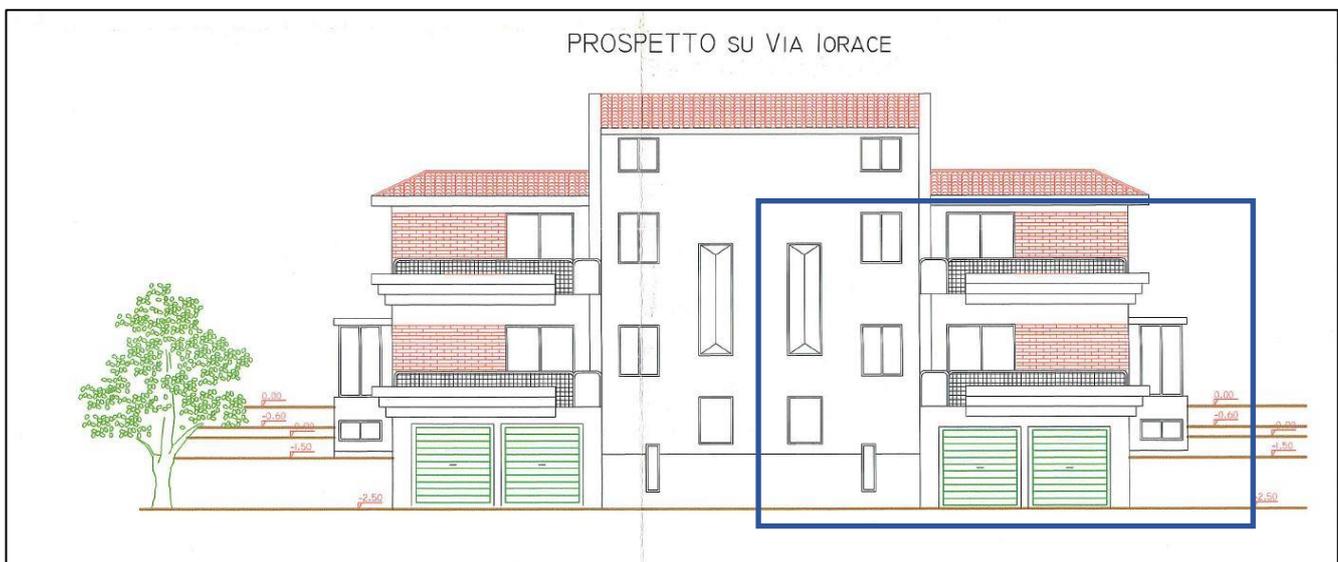


GRAFICI DI PROGETTO DEPOSITATI A CORREDO DELL'INTEGRAZIONE N. 20050022347 (L.47/85): **PIANTA PIANO TERRA**



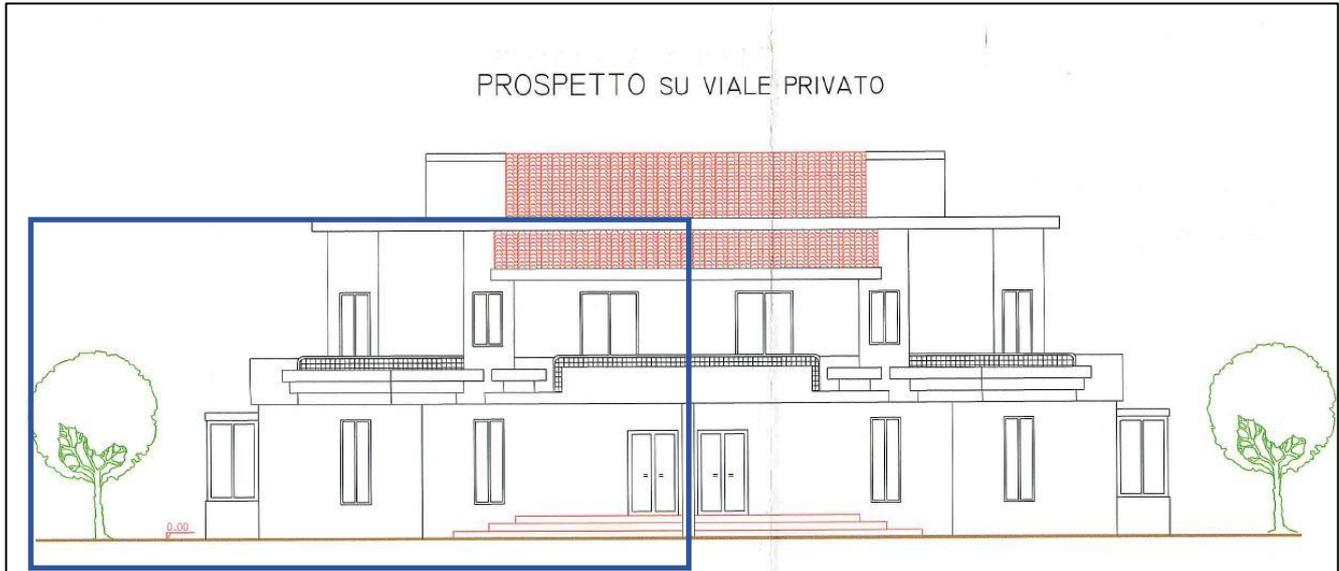


GRAFICI DI PROGETTO DEPOSITATI A CORREDO DELL'INTEGRAZIONE N. 20050022347 (L.47/85): **PIANTA PIANO PRIMO**

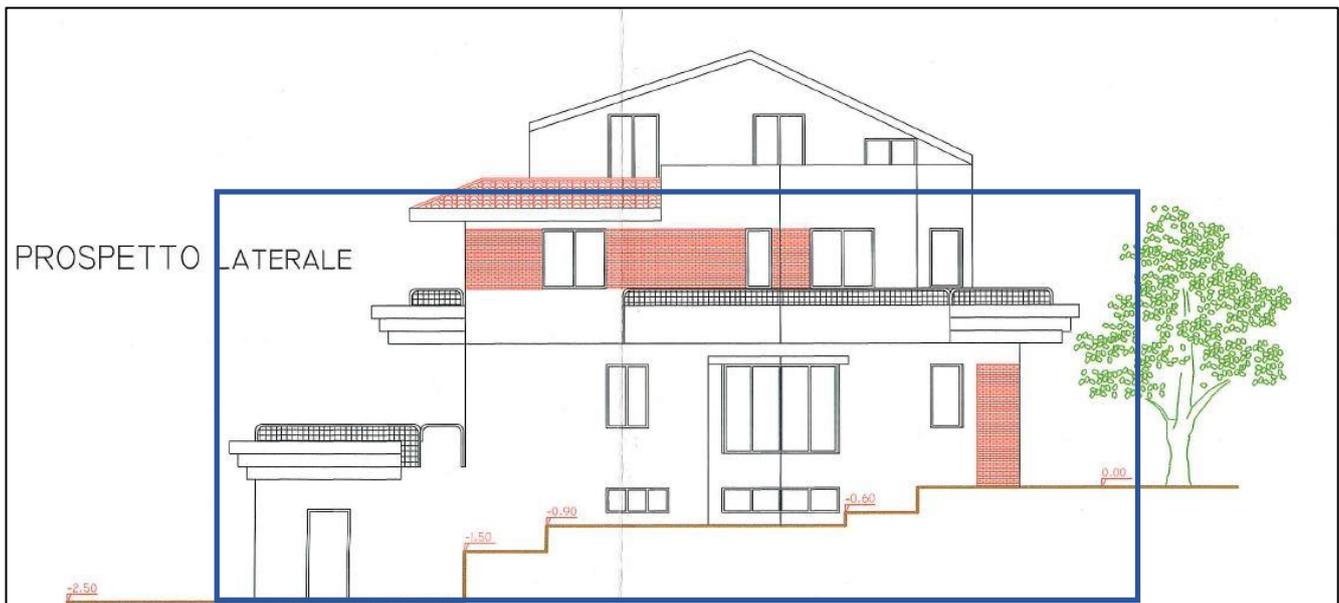


GRAFICI DI PROGETTO DEPOSITATI A CORREDO DELL'INTEGRAZIONE N. 20050022347: **PROSPETTO SU VIA IORACE**



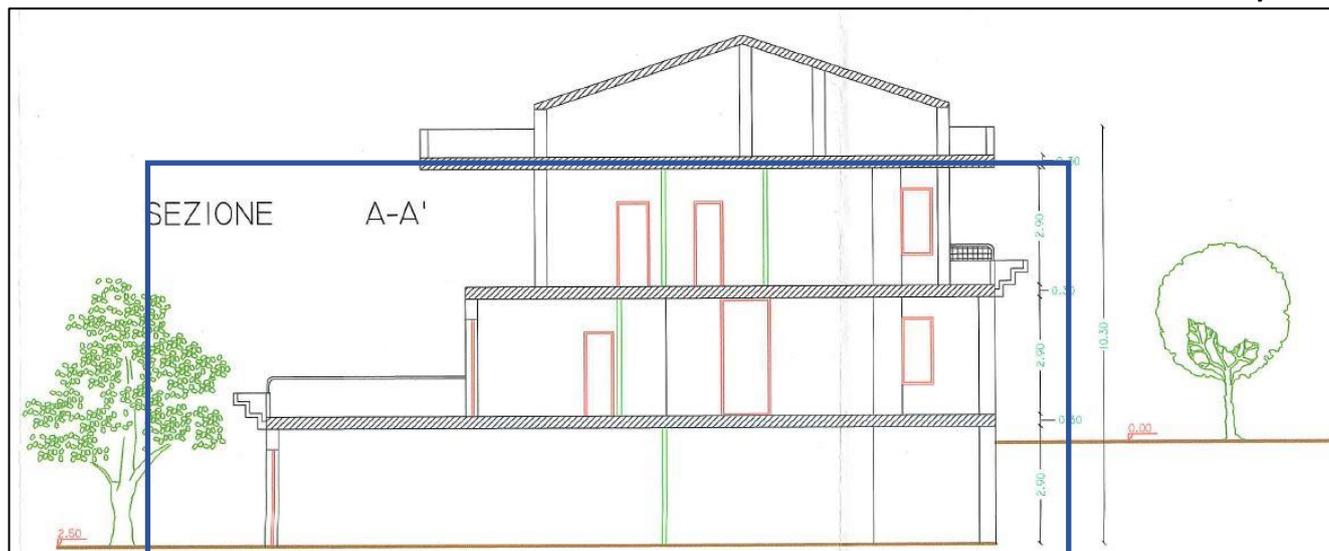


GRAFICI DI PROGETTO DEPOSITATI A CORREDO DELL'INTEGRAZIONE N. 20050022347: **PROSPETTO SU VIALE PRIVATO**



GRAFICI DI PROGETTO DEPOSITATI A CORREDO DELL'INTEGRAZIONE N. 20050022347: **PROSPETTO LATERALE**





GRAFICI DI PROGETTO DEPOSITATI A CORREDO DELL'INTEGRAZIONE N. 20050022347: **SEZIONE A-A'**

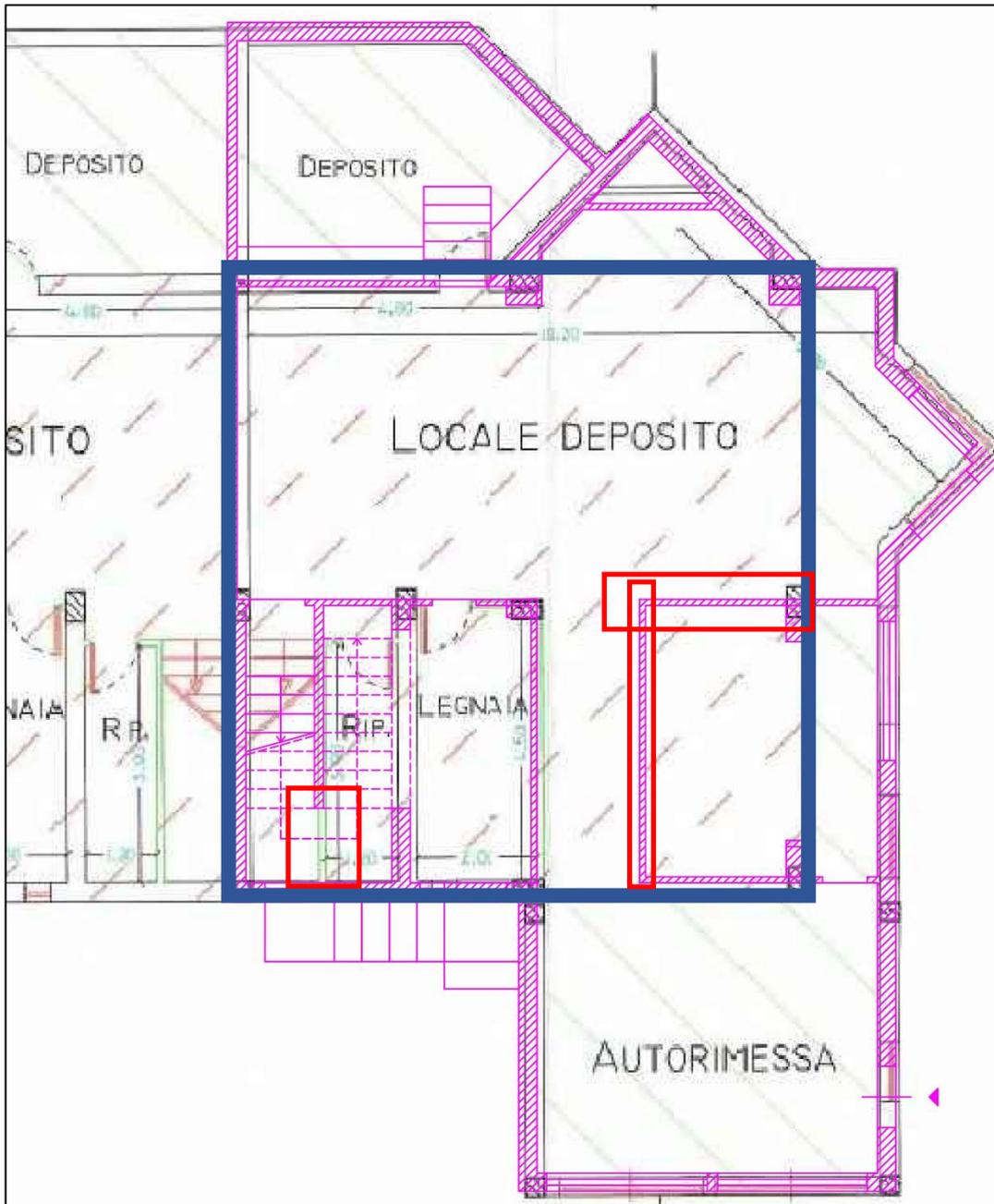
Di seguito, le piante dello stato dei luoghi sovrapposte agli elaborati grafici a corredo dell'istanza di condono presentata ai sensi della legge n. 47 del 1985 protocollo gen. n.007620/29456 il 19.04.1986 da [REDACTED]

Dall'analisi della sovrapposizione si rilevano gravi difformità di seguito esposte.

SARANNO EVIDENZIATI IN:

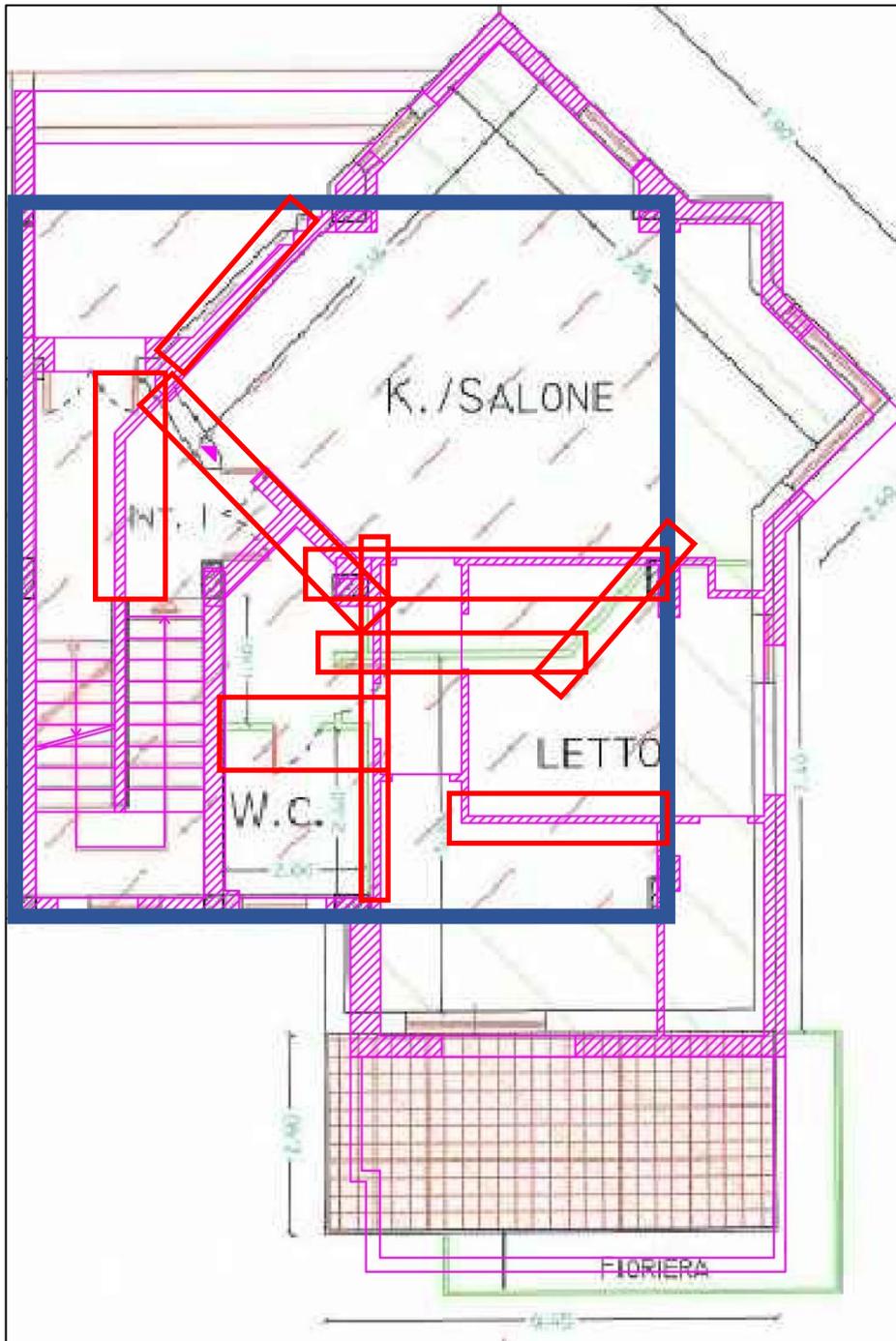
- **BLU:** le porzioni del fabbricato oggetto della richiesta di sanatoria l. 47/85
- **MAGENTA:** il rilievo dello stato di fatto
- **ROSSO:** le difformità riscontrate tra la sovrapposizione dei grafici di progetto presentati a corredo dell'istanza e lo stato di fatto.





IMMOBILE IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI MARANO DI NAPOLI FOGLIO 23, PART. 1171 SUB 8 (PIANO SEMINTERRATO):
SOVRAPPORZIONE DEL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON GRAFICI ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELLA LEGGE N. 47
DEL 1985 PROTOCOLLO GEN. N.007620/29456

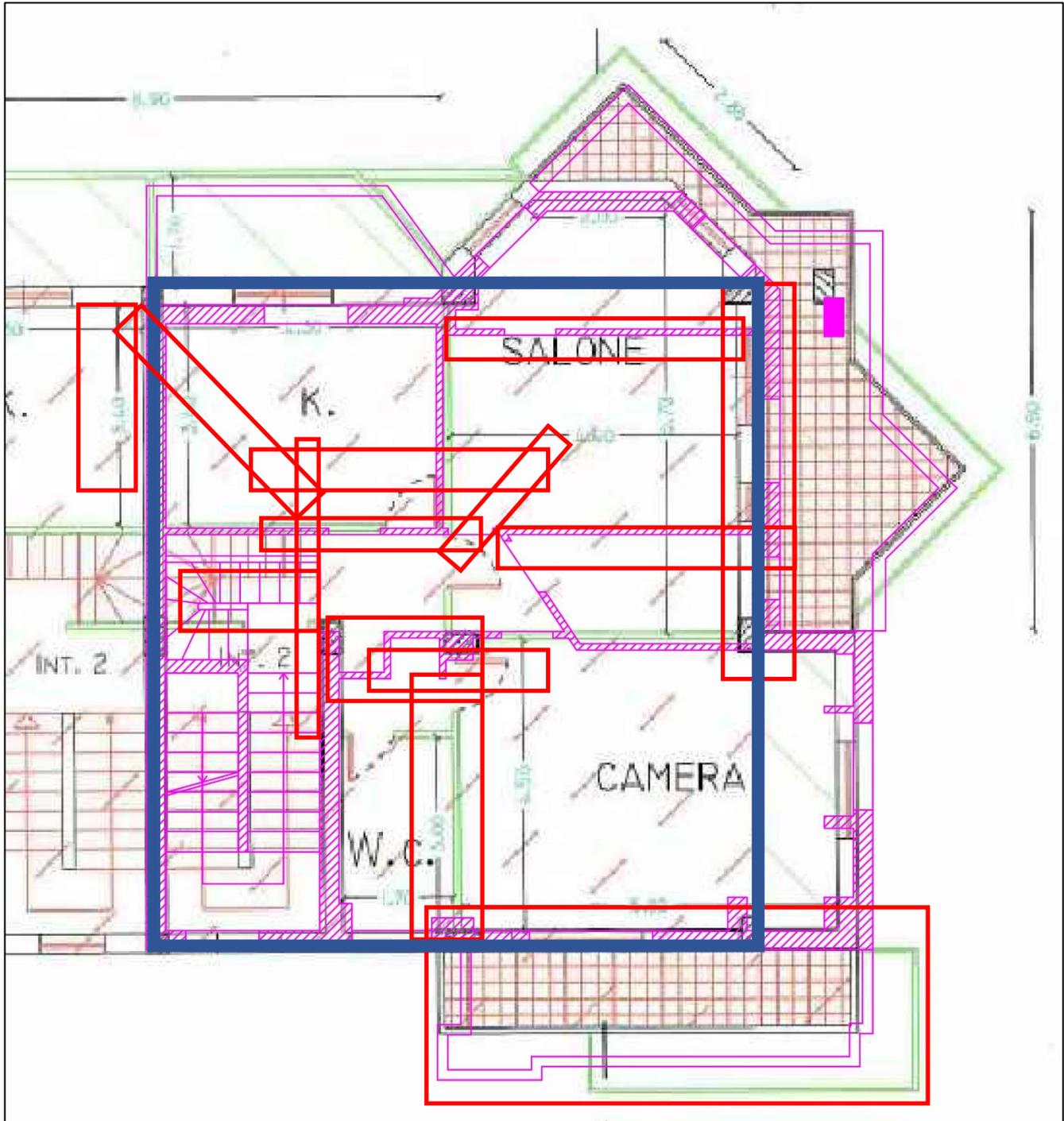




IMMOBILE IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI MARANO DI NAPOLI FOGLIO 23, PART. 1171 SUB 4 (PIANO TERRA):

SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON GRAFICI ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELLA LEGGE N. 47
DEL 1985 PROTOCOLLO GEN. N.007620/29456





IMMOBILE IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI MARANO DI NAPOLI FOGLIO 23, PART. 1171 SUB 6 (PIANO PRIMO):
SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON GRAFICI ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELLA LEGGE N. 47
DEL 1985 PROTOCOLLO GEN. N.007620/29456



DIFFORMITA':

Sono state riscontrate le seguenti difformità in relazione alle unità immobiliari individuate al foglio 23, part. 1171,

SUB 8 (PIANO SEMINTERRATO):

- 1. Difformità dovuta ad un cambio di destinazione d'uso non autorizzato.** Infatti, nei grafici di progetto viene dichiarata la presenza di un locale deposito e di un'autorimessa, ma in realtà l'unità immobiliare è utilizzata come abitazione ad uso civile, senza che siano presenti i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (si veda *il D.M. 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione"*, che stabilisce come altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione m 2,70 riducibili a m 2,40 per: corridoi, disimpegno in genere, bagni, gabinetti, ripostigli).
- 2. Difformità di altezza interpiano** tra quanto edificato e quello assentito, ovvero tra l'altezza rilevata in loco pari a 2.50 mt e l'altezza assentita nell'integrazione n. 20050022347 pari a 2.90 mt.
- 3. Difformità dovuta ad una diversa distribuzione delle tramezzature interne, con realizzazione di nuove tramezzature non previste nel progetto.**
- 4. Difformità di sagoma tra la pianta rilevata in loco e la pianta assentita.**
- 5. Difformità di superficie tra quanto edificato e quello assentito.** La superficie rilevata (138,98 mq) risulta essere maggiore di quella per cui è stata presentata l'istanza di condono.
- 6. Difformità di cubatura.**

SUB 4 (PIANO TERRA):

- 1. Difformità dovuta ad una diversa distribuzione delle tramezzature interne, con realizzazione di nuove tramezzature non previste nel progetto.**
- 2. Difformità di sagoma tra la pianta rilevata in loco e la pianta assentita.**
- 3. Difformità di superficie tra quanto edificato e quello assentito.** La superficie rilevata (97,77 mq) risulta essere maggiore di quella per cui è stata presentata l'istanza di condono.
- 4. Difformità di cubatura.**



SUB 6 (PIANO PRIMO):

- 1. Difformità dovuta ad una diversa distribuzione delle tramezzature interne, con realizzazione di nuove tramezzature e di nuovi ambienti non previsti nel progetto.**
- 2. Difformità di sagoma tra la pianta rilevata in loco e la pianta assentita.**
- 3. Difformità di cubatura.**
- 4. Difformità di superficie tra quanto edificato e quello assentito.** La superficie rilevata (12,36 mq) risulta essere maggiore di quella per cui è stata presentata l'istanza di condono.

Le tre istanze di condono risultano ancora IN CORSO DI DEFINIZIONE.

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative:

- alla conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;
- all'attestato di certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006 e dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011;
- alla dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

DETERMINAZIONE DELLE DATE DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato risulta essere stato realizzato dopo il 1967.

Dalla disamina dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 16.04.1987 con cui l'esecutato [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la porzione di fabbricato pignorata, è possibile affermare che **l'epoca di costruzione è successiva al 30.01.1982**, data di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato ad opera [REDACTED] (si veda l'"Atto di compravendita del 16.04.1987", presente nell' **allegato n°5**).

All'interno dell'istanza di condono di cui alla legge n. 47/85 con n. protocollo gen. 007620 del 19/04/1986 (relativa alle opere realizzate ai piani seminterrato, terra e primo) viene dichiarato come anno di ultimazione il 1983 (si veda l'"Istanza per il condono ai sensi della legge 47 del 1985 n.007620", presente nell' **allegato n°6**).



Pertanto, si può affermare che **le unità immobiliari presenti al piano seminterrato, terra e primo sono state realizzate nel periodo di tempo compreso dal 30.01.1982 al 01.10.1983, per poi subire, nel periodo compreso tra il 01.10.1983 e 31 dicembre 1993, delle modifiche** che hanno portato alla presentazione di due istanze di condono ai sensi della legge n. 724/94 (protocollo gen. n.006868-006866).

Vista l'istanza di condono ai sensi della legge n. 724/94 (protocollo gen. n.006868) presentata per sanare le opere realizzate al piano secondo e letto quanto disposto dall'art. 39 della suddetta legge che al comma 1 recita: *"Le disposizioni (...) si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993. (...)"*, si presume che **l'ultimazione del piano secondo sia avvenuta entro il 31 dicembre 1993.**

È pertanto possibile affermare che:

IN RAGIONE DELLA DATA DI EDIFICAZIONE DETERMINATA DELLE OPERE ABUSIVE, GLI IMMOBILI PIGNORATI NON SI TROVANO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P. R. N. 38 DEL 2001.



Conclusioni:

Alla luce di quanto emerso le **tre istanze di condono** presentate presso l'ufficio tecnico competente del Comune di Marano di Napoli risultano essere **ancora in corso di definizione**. Non risulta emesso ordine di demolizione. Sono state evidenziate:

- **DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE IN FATTO ESISTENTE E LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, DOVUTE ALL'EDIFICAZIONE IN Z.T.O. AGRICOLA (E/2);**
- **DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE IN FATTO ESISTENTE ED I GRAFICI DI PROGETTO ASSENTITI A CORREDO DELL'INTEGRAZIONE N. 20050022347 RELATIVA ALLA PRATICA DI CONDONO L. 47/85 (rif. prot. gen. n. 007620 del 29.04.1986, pratica U.T.C. n.1314). PERTANTO, LA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA NON SI TROVA NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, COMMA 6, DELLA LEGGE N. 47 DEL 1985.**
- **DIFFORMITA' RELATIVA AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE OSPITATO AL SEMINTERRATO DESTINATO DA PROGETTO ASSETITO A DEPOSITO/AUTORIMESSA E TRASFORMATO IN ABITAZIONE, NONOSTANTE L'ALTEZZA INFERIORE AI 2,70 M (REQUISITO IGIENICO-SANITARIO IDISPENSABILE).**
- **DIFFORMITA' RELATIVE ALLE ISTANZE DI CONDONO PRESENTATE AI SENSI DELLA LEGGE N. 724 DEL 1994 (PROTOCOLLO GEN. N. 006866 E 006868) MANCHEVOLI DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA. LA MANCANZA DELLA SUDETTA DOCUMENTAZIONE NON CONSENTE LA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI RISPETTO AI GRAFICI DI PROGETTO E PERTANTO LE RENDE INAMMISSIBILI.**

LE DIFFORMITA' DEGLI IMMOBILI NON SONO SANABILI.

NON SUSSISTONO LE CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DI NUOVE DOMANDE IN SANATORIA.

I costi stimati per l'abbattimento delle opere esistenti sono approssimabili in € 80.000,00 e precisamente:

- Demolizione di fabbricato: € 52.240,00
- Trasporto a discarica autorizzata e smaltimento: € 27.760,00



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

Si fa presente che i costi sono stati ottenuti facendo riferimento al prezziario delle opere edili ed impiantistiche della Regione Campania, pertanto sono comprensivi di mano d'opera e di sicurezza.

Nell'allegato n. 6 viene riportata la documentazione significativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli.

In risposta alla richiesta del G.E. di verificare le ragioni del credito per cui è stato eseguito il pignoramento, si precisa quanto segue:

In data 14 febbraio 2006 in Napoli per [REDACTED] è stato stipulato il contratto di mutuo ipotecario, Repertorio n.165025, Raccolta n.26988, tra:

[REDACTED], Banca Mutuante

e

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (si veda la "Contratto di mutuo ipotecario del 14.02.2006" presente nell' allegato n°4).

Il contratto di mutuo ipotecario è stato munito di formula esecutiva il 2 marzo 2006. In forza del succitato titolo, con nota di iscrizione R.G. n. 9727, R.P. n. 3038 presso l'Ufficio Provinciale del territorio di Napoli- Circostrizione di Napoli 2, **in data 16.02.2006 è stata eseguita iscrizione ipotecaria in favore della Banca dell'unità immobiliare di proprietà del Sig. [REDACTED], nella sua qualità di unico ed esclusivo pieno proprietario dell'immobile concesso in garanzia ed oggetto della presente perizia.**

In data 21.05.2013 il suddetto mutuo è stato oggetto di Accordo di rinegoziazione per [REDACTED], Repertorio n.5895, Raccolta n.3416 (si veda la "Contratto di rinegoziazione di mutuo del 21.05.2013" presente nell' allegato n°4).

In data 06.02.2018, il [REDACTED] in qualità di successore a titolo universale di [REDACTED] ha notificato l'atto di precetto al [REDACTED] per il pagamento della somma di complessivi €.254.048,86, oltre agli interessi maturati. A causa del mancato pagamento nei termini di legge della somma precettata, il [REDACTED] ha proceduto alla espropriazione forzata mediante pignoramento immobiliare eseguito delle unità immobiliari oggetto della perizia ed in piena proprietà



dell'esecutato Sig. [REDACTED]. Il pignoramento è stato eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 29.11.2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In occasione dell'accesso al bene oggetto di pignoramento risultava essere **OCCUPATO** (si veda il "Verbale di accesso del Custode del 28.06.2019", presente nell' **allegato n°1**). Nello specifico il **cespite** identificato in N.C.E.U. al foglio 23 particella 1171 sub 8 risulta essere occupato dall'esecutato, il sig. [REDACTED]; il **cespite** identificato in N.C.E.U. al foglio 23 particella 1171 sub 4 risulta essere occupato in assenza di titoli dal sig. [REDACTED], figlio dell'esecutato; mentre il **cespite** identificato in N.C.E.U. al foglio 23 particella 1171 sub 6 risulta essere occupato in assenza di titoli dalla [REDACTED] [REDACTED] figlia dell'esecutato.



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

Il canone mensile di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato (villa su 3 livelli) è di euro 1.700,00.

L'indennità di occupazione da richiedere 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 ammonta ad euro 3,21 euro/mq pertanto il totale mensile sarà di euro 1631.00 tenendo conto che trattasi di una villa su tre livelli di circa 466 mq.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:



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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Pignoramento sull'immobile sito in MARANO DI NAPOLI, via Marano Pianura n. 117, piano s1, p.terra, p. primo, piano secondo.
- CREDITORE: B.P.M.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: passo carrabile di accesso al cespite
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: Nessuna

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

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spesa della procedura (si veda il "*Ispezione ipotecaria per immobile foglio 23, particella 1171, sub.8*", presente nell' **allegato n°4**):



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

1. ISCRIZIONE del 16.02.2006 – Registro Particolare 3038 Registro Generale 9727 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 16525/26988 del 14.02.2006 IPOTECA VOLONTARIA Derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 27.12.2018 – Registro Particolare 44415 Registro Generale 57788 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio del 12742 del 29.11.2018 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO MOBILI
3. DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE: non sono sanabili. Pertanto, occorrerà procedere con
l'abbattimento.
4. DIFFORMITÀ CATASTALI: COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE come determinato in risposta al
quesito n. 3: euro 2.000,00 con la precisazione che tale costo è stato detratto nella
determinazione del prezzo base d'asta.



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 17126 del: 01/09/2019 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 2

Annotamenti in calce individuati: 1

Comune di: **MARANO DI NAPOLI(NA)**

Catasto:F Foglio: 23 Particella: 1171 Subalterno: 8

Motivazione: **perizia immobiliare**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

| | | Ordina per tipo nota Ordina per data |
|---|--------------------------|---|
| 1 | <input type="checkbox"/> | ISCRIZIONE del 16/02/2006 - Registro Particolare 3038 Registro Generale 9727 Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 165025/26988 del 14/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3220 del 30/05/2013 (RINEGOZIAZIONE) |
| 2 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE del 27/12/2018 - Registro Particolare 44415 Registro Generale 57788 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 12742 del 29/11/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico |

ISPEZIONE IPOTECARIA SULL'IMMOBILE FOGLIO 23, PART. 1171, SUB 8



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366
R.G.E. 660/2018

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | | Ispezione ipotecaria | |
| Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio | | Data 09/07/2019 Ora 22:58:15 | |
| Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 | | Pag. 1 - segue | |
| Ispezione telematica | | n. T.330635 del 09/07/2019 | |
| Motivazione R.G.E. 660/2018 | | Inizio ispezione 09/07/2019 22:56:01 | |
| Richiedente [REDACTED] | | Tassa versata € 3,60 | |
| Nota di iscrizione | | | |
| Registro generale n. | 9727 | Presentazione n. 349 | del 16/02/2006 |
| Registro particolare n. | 3038 | | |
| Sezione A - Generalità | | | |
| Dati relativi al titolo | | | |
| Descrizione | ATTO NOTARILE PUBBLICO | | Numero di repertorio 165025/26988 |
| Data | 14/02/2006 | Notaio | [REDACTED] |
| Sede | NAPOLI (NA) | Codice fiscale | [REDACTED] |
| Dati relativi all'ipoteca o al privilegio | | | |
| Specie dell'ipoteca o del privilegio | IPOTECA VOLONTARIA | | |
| Derivante da | 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO | | |
| Capitale | € 370.000,00 | Tasso interesse annuo | 4.673% |
| Interessi | - | Tasso interesse semestrale | - |
| Importi variabili | SI | Spese | - |
| Presenza di condizione risolutiva | - | Totale | € 740.000,00 |
| Termine dell'ipoteca | - | Valuta estera | - |
| | | Somma iscritta da aumentare automaticamente | SI |
| | | Durata | 15 anni |
| | | Stipulazione contratto unico | SI |
| Altri dati | | | |
| Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C | | | |
| Dati riepilogativi | | | |
| Unità negoziali | 1 | Soggetti a favore | 1 |
| | | Soggetti contro | 1 |
| Sezione B - Immobili | | | |
| Unità negoziale n. 1 | | | |
| Immobile n. 1 | | | |
| Comune | E906 - MARANO DI NAPOLI | (NA) | |
| Catasto | FABBRICATI | | |
| Sezione urbana | - | Foglio | 23 |
| Natura | A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE | Particella | 1171 |
| Indirizzo | VIA MARANO PIANURA | Consistenza | 4 vani |
| Piano | T | Subalterno | 4 |
| | | N. civico | 117 |
| Immobile n. 2 | | | |
| Comune | E906 - MARANO DI NAPOLI | (NA) | |
| Catasto | FABBRICATI | | |

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

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



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.). Relativamente infine al regime vincolistico operante nell'area si precisa che:

1. l'immobile in questione ricade nell'ambito di zona omogenea E/2 "agricola rada" del P.R.G. vigente

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

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

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

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

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

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

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).

(si veda la "Certificazione Regione Campania degli usi civici" presente nell' **allegato n°7**).

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

Si segnala l'assenza di 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:

- ☐ 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**.



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il mandato ricevuto mi affiderebbe il compito di valutare il Lotto sopra descritto, determinando il valore venale che essi assumerebbero in una attuale libera contrattazione di compravendita.

1 Criterio di stima per la valutazione del Lotto Unico

La scrivente, in risposta al presente quesito, ha operato secondo i criteri dettati dall'International Valuation Standards (IVS) e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare, secondo l'International Valuation Standards (IVS): "Il **valore di mercato** è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con



eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Tale valore di mercato (Vm) può essere determinato attraverso i metodi di:

- 1. Market Approach** che rappresenta una procedura sintetica di comparazione tra il bene oggetto di stima e una serie di immobili, simili o assimilabili a quello da stimare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato;
- 2. Income Approach** che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale;
- 3. Cost Approach** che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell’edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l’obsolescenza.

Il criterio di valutazione che l’esperto ritiene idoneo al caso di specie è **il metodo di confronto (Market Approach)** che, conoscendo il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle relative ai beni oggetto di stima, consente di individuare un valore unitario dell’immobile, a cui verranno applicati degli opportuni coefficienti correttivi a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile pignorato.

Di seguito si fornisce l’elenco delle fonti utilizzate per l’individuazione del valore di mercato, espresso in Euro/mq:

- a) Osservatorio del mercato immobiliare;
- b) Astegiudiziarie.it. Il portale informativo delle aste e delle vendite che fornisce i valori di vendita degli immobili all’asta presso il Tribunale di Napoli Nord;
- c) immobiliare.it.

Di seguito si riepilogano i risultati tratti dalle fonti consultate.

a) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

La banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall’Agenzia del Territorio fornisce i seguenti dati per la provincia di Napoli, Comune di Marano di Napoli, riferito al 1° semestre 2019 **Fascia/zona:** Periferica/VIA DEL MARE (PARTE ALTA), CASTELLO SCILLA, VIA MARANO-PIANURA (LATO MARANO) **Codice di zona:** D6, attribuisce agli immobili di tipo “Ville e villini” i seguenti valori di mercato:



- Quotazioni Immobiliari OMI: €/mq 1200,00-1800,00- Ville e villini in uno stato conservativo normale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/VIA DEL MARE (PARTE ALTA), CASTELLO SCILLA, VIA MARANO-PIANURA (LATO MARANO)

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1100 | 1650 | L | 3,2 | 4,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 760 | 1150 | L | 2,2 | 3,4 | L |
| Box | NORMALE | 630 | 950 | L | 2,1 | 3,2 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1200 | 1800 | L | 3,5 | 5,3 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

COEFFICIENTI PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, si sono utilizzati i criteri recati dal regolamento di cui al DPR 23 marzo 1998 n.138 validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:



| | | | |
|---|----------------------------------|---------------------------------|------------|
| ABITAZIONE | | 100% | |
| ACCESSORI a servizio indiretto dell'abitazione (cantine soffitte e simili) | Comunicanti | 50% | |
| | Non comunicanti | 25% | |
| Balconi, terrazze e simili (pertinenze accessorie) | Comunicanti con l'abitazione | fino a mq 25 parte eccedente | 30% 10% |
| | non comunicanti con l'abitazione | fino a mq 25 parte eccedente | 15% 5% |
| Pertinenza esclusiva per aree scoperte (posti auto, giardini, corti...) | | Fino alla sup dell'abitazione | 10% |
| | | Parte eccedente | 2% |

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Il valore di mercato calcolato viene calibrato utilizzando dei coefficienti correttivi o di merito nell'intervallo 1,00 (migliore) – 0,70 (peggiore) i cui indicatori sono forniti di seguito:

- Caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica,)
- Caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, luminosità, panoramicità, piano, accessibilità, funzionalità...)
- Caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, impianti, tipologia delle strutture ...)
- Stato di conservazione e manutenzione
- Caratteristiche tipologiche
- Caratteristiche ambientali estrinseche (rumorosità, accessibilità della zona, disponibilità di servizi e parcheggio...).

| COEFFICIENTI CORRETTIVI | | | | |
|--------------------------------|----------|------------|--------------|--------|
| Descrizione | Qualità | Importanza | Coefficiente | Valore |
| POSIZIONE | DISCRETO | 100 | 0,8 | |
| CARATT. AMBIENTALI ESTRINSECHE | DISCRETO | 100 | 0,9 | |



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
 Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

| | | | | |
|---|---------|-----|---|-------------|
| CARATT. TECNICHE E FUNZIONALI | PESSIMO | 100 | 1 | |
| CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE | PESSIMO | 100 | 1 | |
| CARATT. TIPOLOGICHE | PESSIMO | 100 | 1 | |
| CARATT. AMBIENTALI | PESSIMO | 100 | 1 | |
| Valore Medio del coefficiente correttivo | | | | 0,95 |

b) COMPRAVENDITE

mercato immobiliare PROPOSTE di vendita - valore di mercato attribuito ad abitazioni civili in normali condizioni di manutenzione con caratteristiche simili al bene oggetto di pignoramento :

| FONTE | Tipologia | MQ | Prezzo | Localizzazione | Prezzo unitario |
|----------------|-----------|-----|------------|------------------|------------------|
| Immobiliare.it | Villa | 400 | 799.000,00 | Marano di Napoli | 1.997,50 euro/mq |
| Immobiliare.it | Villa | 300 | 679.000,00 | Marano di Napoli | 2.263,33 euro/mq |
| Immobiliare.it | Villa | 428 | 690.000,00 | Marano di Napoli | 1.612,15 euro/mq |
| Immobiliare.it | Villa | 473 | 890.000,00 | Marano di Napoli | 1.881,60 euro/mq |

Prezzo unitario: minimo 1.600,00 Euro/mq- max. 2.270,00 Euro/mq

c) ASTE GIUDIZIARIE BANDITE

Il portale informativo indica parametri che si discostano considerevolmente dai valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare e dai prezzi di vendita proposti sul mercato.



| FONTI | Oggetto | Tipologia | MQ | Prezzo | Localizzazione | Prezzo unitario |
|-----------------------|---------------------------------|------------------|-----------|---------------|-----------------------|------------------------|
| www.astegiudiziari.it | Esecuzione immobiliare 574/2015 | Villa | 550,47 | 600.000,00 | Marano di Napoli | 1.089,97 euro/mq |

STIMA IMMOBILE

Valore immobiliare attribuito: 1.600,00 €/mq

RIEPILOGO CALCOLI

Superficie commerciale: mq 465,63

Prezzo medio di riferimento: 1.600,00 €/mq

Coefficiente correttivo: 0,95

Prezzo di stima: 1.600,00 €/mq x 0,95= 1.520,00 €/mq

Valore di stima: 1.520,00 €/mq x 465,63 mq= 707.755,00 €

L'attribuzione del valore di mercato dell'oggetto di stima deve tenere conto delle difformità catastali ed urbanistiche riscontrate.

In relazione alle difformità catastali, le spese per sanarle sono state stimate in € 2.000,00.

In merito alle difformità urbanistiche si fa presente che la porzione di fabbricato oggetto di stima, edificata su un terreno indicato nel P.R.G. del Comune di Marano di Napoli come E/2-agricolo, è totalmente abusiva e le difformità non sono in alcun modo sanabili. Non risulta essere stato emesso ancora ordine di demolizione del bene. Ciò visto, al fine di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in argomento potrà essere venduto, occorre sottrarre al valore di stima di € 707.755,60 i costi per la regolarizzazione catastale (€ 2.000,00) e i costi per l'abbattimento delle opere esistenti (€ 80.000,00), comprensivi dello smaltimento a rifiuto del materiale prodotto dall'abbattimento.

€ 707.755,00- € 2.000,00- € 80.000,00= € 625.755,56

In ragione delle circostanze del caso e sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione il prezzo base d'asta del cespite tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, in questo caso nella misura del **20%** al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile:

€ 625.775,56 x20%= € 125.155,12

€ 625.775,56- € 125.155,00 =€ 500.620,45

Valore proposto: € 500.620,45 (euro cinquecentomilaseicentoventi/45)

corrispondente ad un valore effettivo di circa 1.075,14€/mq

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

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

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

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

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

Non si tratta di quota indivisa.

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

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

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

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

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

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



Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori della Provincia di Caserta – matr. 2550
Albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord – matr. 1366

R.G.E. 660/2018

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 residenza rilasciato dal Comune di Marano di Napoli (NA) risulta che l'esecutato è residente dal 21.03.1987 in Marano di Napoli (NA) per immigrazione da Napoli, con ultima abitazione in Marano di Napoli alla via Marano Pianura n.117 dal 21.10.2001. [REDACTED] era precedentemente anagrafata al seguente indirizzo: via Iorace n. 10 in Marano di Napoli dal 21.03.1987 al 21.10.2001 (si veda il *"Certificato di residenza storico"*, presente nell' **allegato n°10**).

Da estratto per riassunto di matrimonio n. 196 del 1977, acquisito presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Napoli, si evince che l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio [REDACTED] [REDACTED], scegliendo in data 14.04.1987 il regime patrimoniale della separazione dei beni con atto n. Rep. 63 del [REDACTED] in Napoli (si veda l'*"Estratto per riassunto di matrimonio [REDACTED]"*, presente nell' **allegato n°5**).

Aversa, lì 24/01/2020

L'Esperto
(arch. Angela Dello Iacono)

