

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA N.1

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 324/2020

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro

OMISSIS OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione
dott. Alessandro Auletta

Custode Giudiziario
avv. Giovanna Melillo

Esperto Stimatore
arch. Omissis Omissis

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	3
QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	6
QUESITO 3.....	14
QUESITO 4.....	17
QUESITO 5.....	17
QUESITO 6.....	21
QUESITO 7.....	26
QUESITO 8.....	26
QUESITO 9.....	29
QUESITO 10.....	30
QUESITO 11.....	30
QUESITO 12.....	30
QUESITO 13.....	36
QUESITO 14.....	36
ALLEGATI	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Omissis Omissis**, nato a *Omissis* il *Omissis*, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di *Omissis* al n. *Omissis*, socio dello *Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis*, con studio in *Omissis* in via *Omissis Omissis* n.32, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 324/2020 FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro OMISSIS OMISSIS** rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 19.10.2021.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 03.12.2021, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* delle linee guida per l'esperto.

In data 10.11.2021, con il Custode Giudiziario, avv. Giovanna Melillo, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutato, è stato raggiunto il primo dei beni oggetto del procedimento sito nel Comune di Marano di Napoli, piazza Trieste e Trento. In tale occasione, alla presenza del coniuge dell'esecutato, è stato possibile accedere all'interno dell'unità, accertarne lo stato di occupazione ed effettuare i rilievi metrici e fotografici. Al termine delle operazioni, è stato raggiunto il secondo bene pignorato, ubicato sempre in Marano di Napoli, in via Vallesana n.25. In questo caso, però, pur avendo individuato l'immobile, non è stato possibile accedervi. In data 02.12.2021, quindi, è stato effettuato un secondo accesso, durante il quale, alla presenza dell'esecutato, è stato possibile entrare all'interno dell'unità ed effettuare le operazioni di rilievo. Il tutto è descritto nei verbali di accesso redatti dal Custode a cui si rimanda (*cf.* Allegato 1). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Marano di Napoli, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizi Catastali* (ex Catasto) e *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (ex Conservatoria), nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari per gli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, quindi, si è provveduto al deposito telematico

dell'elaborato peritale completo degli allegati, all'invio della copia digitale alle parti a mezzo PEC e raccomandata A/R.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o 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) ed 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.la 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. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

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

Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di *Omissis Omissis* (*Omissis Omissis*) sono i seguenti immobili ubicati in Marano di Napoli e precisamente (*cfr. atto di pignoramento*):

- a. **quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Marano di Napoli, alla Piazza Trieste e Trento, piano S2 e censita in NCEU al foglio 15, particella 941, sub 3, categoria C/6, mq 141**
- b. **quota di 1/6 della piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Marano di Napoli, alla via Vallesana n.27, piano T int.5 e censita in NCEU al foglio 37, particella 257, sub 24, categoria C/2, mq 14**

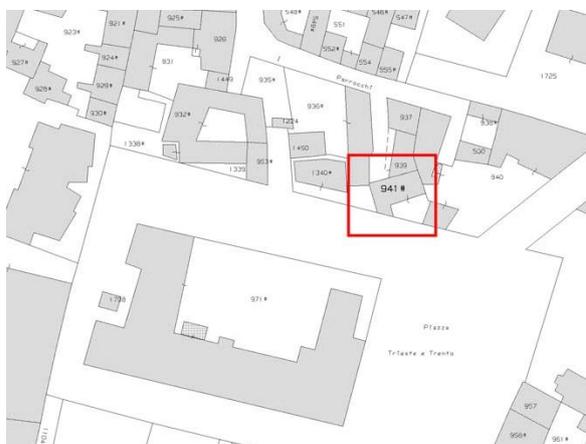
I diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato in virtù dei titoli trascritti in proprio favore.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto dell'unità *b* risulta conforme alla planimetria catastale. Per l'unità *a*, invece, si rileva che **la planimetria catastale non è stata rinvenuta.**

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dei beni pignorati:

➤ **immobile a) – piazza Trieste e Trento**



_estratto mappa catastale



_ortofoto (estratto da Google Earth)



_sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)

➤ **immobile b) – via Vallesana**



_estratto mappa catastale



_ortofoto (estratto da Google Earth)



_sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di **DUE LOTTI DI VENDITA** così composti:

LOTTO DI VENDITA n. 1

Quota di 1/2 di piena proprietà del locale **AUTORIMESSA** al secondo piano seminterrato di un fabbricato bifamiliare per civile abitazione ubicato nel Comune di **Marano di Napoli, piazza Trieste e Trento (accesso da traversa di via Lancia)**. L'unità, con accesso diretto da una traversa di via Lancia, è composta dal locale autorimessa e da due cantinole; confina a nord con stradina esterna e p.lla 939, a sud con terrapieno, a est con p.lla 940 e a ovest con p.lla 1340; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 15 particella 941 sub 3 cat. C/6**, consistenza 141 mq.

LOTTO DI VENDITA n.2

Quota di 1/6 della piena proprietà di un locale **CANTINOLA** al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di **Marano di Napoli, via Vallesana n.25 (ex 27)**. L'unità è composta da un unico locale; confina a nord con spazio comune, a sud e a est con terrapieno, a ovest con altra cantinola; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 37 particella 257 sub 24 cat. C/2**, consistenza 14 mq.

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.

Il **lotto di vendita n.1** comprende la **quota di 1/2 della piena proprietà** di un'**autorimessa** al secondo piano seminterrato di un fabbricato bifamiliare per civile abitazione in Marano di Napoli, piazza Trieste e Trento n.6, distinto al N.C.E.U. al **foglio 15 particella 941 sub 3**.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene è ubicato nel cuore del centro storico di Marano di Napoli, a metà strada tra il corso Umberto I e piazza Plebiscito. Il contesto, quindi, si presenta urbanizzato, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e di pubblica illuminazione e caratterizzato dal tessuto edilizio cittadino, composto da fabbricati di epoca remota e da quelli risalenti agli Sessanta/Settanta. Sono presenti tutti i principali servizi pubblici, raggiungibili anche a piedi, in particolar modo quelli lungo il corso Umberto I, principale arteria cittadina, distante circa 300m. Il bene, pertanto, per la sua posizione centrale risulta facilmente raggiungibile. In particolare, il Comune di Marano fa parte della conurbazione di Napoli Nord, dislocato tra i centri di Qualiano, Calvizzano, Mugnano, Villaricca, Melito e la Municipalità 8 di Napoli (Piscinola, Marianella, Chiaiano, Scampia), collegati dalla S.P.1 *Circumvallazione Esterna di Napoli* e la Strada Provinciale 500 *Asse Perimetrale di Melito-Scampia*.



**1. Bene pignorato - 2. Centro di Marano di Napoli - 3. Calvizzano 4. Mugnano di Napoli - 5. Villaricca
6. Qualiano - 7. Melito di Napoli - 8. Municipalità 8 di Napoli (Piscinola, Marianella, Chiaiano, Scampia)**

SP 1 Circumvallazione Esterna di Napoli

SP 500 Asse Perimetrale Melito-Scampia

_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene fa parte di un fabbricato bifamiliare per civile abitazione risalente agli inizi degli anni Novanta, realizzato dalla demolizione e ricostruzione di un fabbricato di epoca più remota in muratura. L'edificio si compone di due unità abitative, articolate tra piano rialzato, primo, secondo e seminterrato, oltre che dal locale autorimessa pignorato, posto al secondo piano seminterrato. Dall'analisi visiva effettuata e dalla documentazione tecnica reperita, il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in c.a., solai del tipo latero-cementizio, muratura perimetrale in tufo e copertura in parte a terrazzo praticabile e in parte ad una falda lastricata. L'ingresso principale alle abitazioni è posto su piazza Trieste e Trento, ma l'autorimessa, comunicante con una delle due unità abitative, è dotata comunque di ingresso indipendente dalla parte posteriore dell'edificio, situato in una traversa di via Lancia.



_viste aeree



_ingresso alle abitazioni



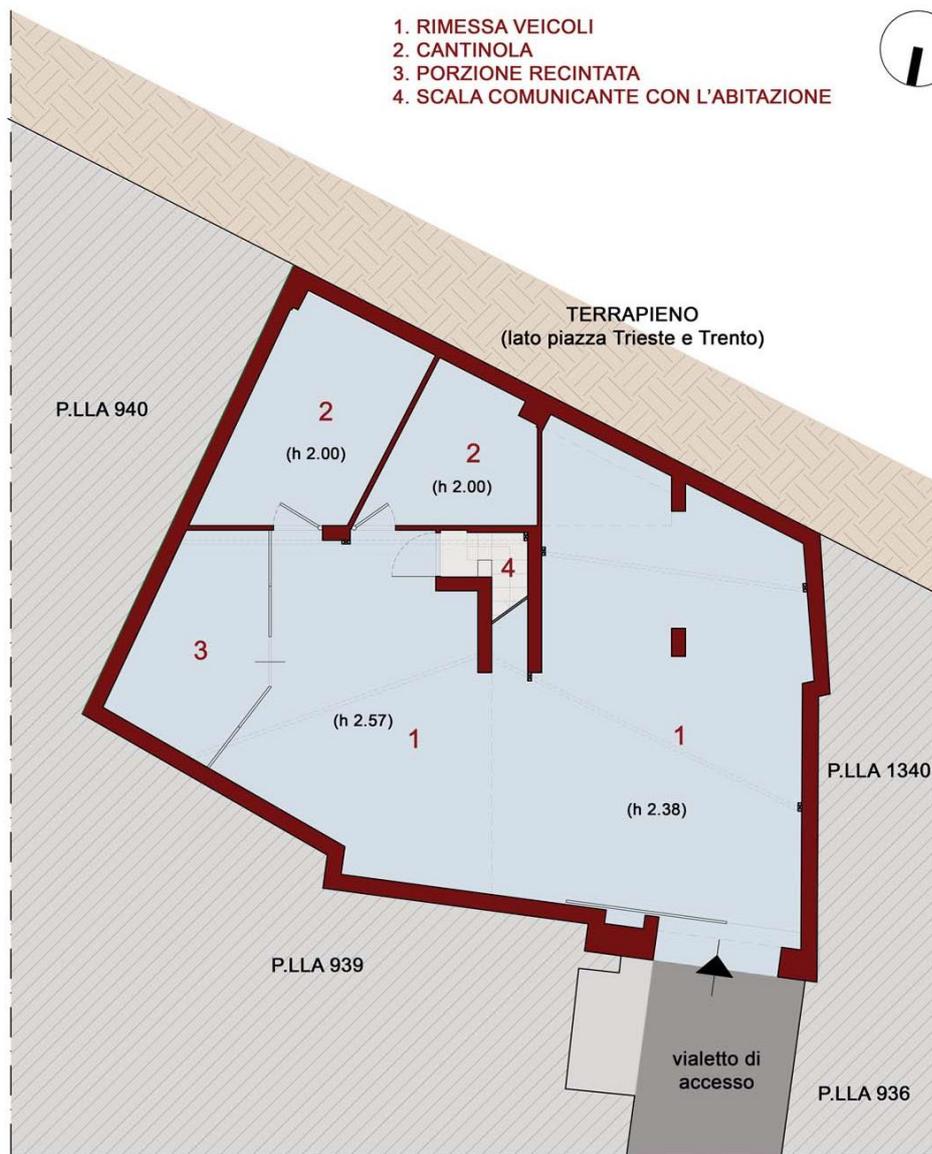
_ingresso posteriore all'autorimessa dalla traversa di via Lancia



L'**autorimessa** pignorata è posta al secondo piano seminterrato del fabbricato, di cui ne riprende l'intero impianto planimetrico. Si compone di un ampio locale adibito a garage, articolato a "L" e a cui si accede dal cancello carrabile dalla stradina esterna, nonché da due cantinole. Una porzione dell'autorimessa, inoltre, risulta chiusa da una recinzione grigliata *orsogrill* in acciaio, con porta di accesso. L'autorimessa risulta direttamente comunicante con una delle due unità abitative, attraverso una scala interna in acciaio. La superficie interna netta è di circa **136,48 mq**, con un'altezza interna variabile (**2,38/2,57 m** nel garage; **2,00 m** nelle cantinole) (*cf.* Allegato 12 – grafico 1).

Internamente, l'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. La pavimentazione è realizzata per l'intero piano in battuta di cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco nelle cantinole, mentre nel resto del garage sono prive di finiture, con il cemento lasciato a vista. Anche i soffitti sono privi di intonaco, per cui è visibile la struttura del solaio. È presente l'impianto elettrico, con canalizzazioni a vista, apparso funzionante. L'apertura dalla strada avviene attraverso un cancello metallico automatizzato scorrevole.

L'unità **non è dotata** di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dal momento che **rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione** dell'A.P.E. previsti dall'*Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici)* al D.M. 26.06.2015.



_pianta stato di fatto

VEDUTE DELL'IMMOBILE



_ingresso carrabile dal vialetto





_interno dell'autorimessa



_interno dell'autorimessa



_interno dell'autorimessa

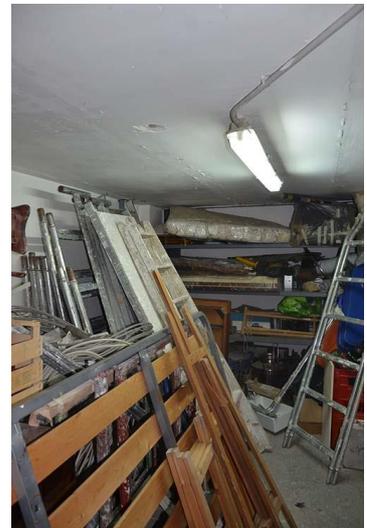




_deposito e cantinole



_cantinola 1



_cantinola 2





_ingresso al corpo scala

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento alle *unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture* ed in particolare alla categoria delle *autorimesse porzioni di un edificio (solitamente interrata), ad uso privato*, per le quali la superficie commerciale *si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.*

Per quanto concerne le dotazioni interne (locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c., depositi ecc.) gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
autorimessa	94,69	mq	1	94,69	mq
cantinola 1	15,67	mq	1	15,67	mq
cantinola 2	9,90	mq	1	9,90	mq
deposito	12,68	mq	1	12,68	mq
corpo scala	3,55	mq	1	3,55	mq
Superficie netta totale	136,49	mq			
muratura interna	4,04	mq	1	4,04	mq
muratura perimetrale	18,62	mq	1	18,62	mq
TOTALE				159,15	mq
arrotondamento				159,00	mq

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- 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.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizi Catastali, sono state acquisite la planimetria e la visura storica del bene pignorato e del terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02a-03a).

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli con i seguenti dati:

foglio 15 particella 941 sub 3 cat. C/6 consistenza 141 mq

indirizzo:

piazza Trieste e Trento piano S2

in ditta:

Omissis Omissis (Omissis Omissis)

- proprietà per 167/1000

Omissis Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 19/54 in regime di separazione dei beni

Omissis Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 167/1000

Omissis Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 19/54 in regime di separazione dei beni

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di proprietà in capo all'esecutato, il bene pignorato è riportato con l'attuale identificativo catastale.

L'immobile risulta così distinto fin dalla costituzione del 22.06.1994 (*in atti dal 01/06/1998 CLASSAMENTP P. F.98 (n. 15164.1/1994)*), derivante dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato originario distinto dall'impianto con la **particella 941**.

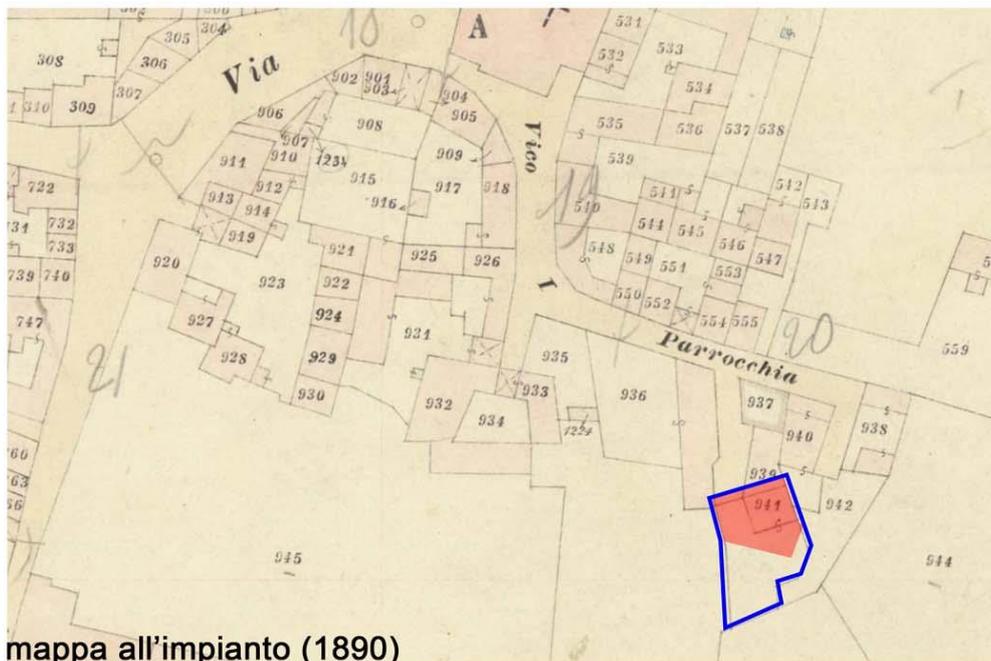
Per l'immobile pignorato **non è stata rinvenuta la planimetria catastale**. Al riguardo, si evidenzia che in data 27.10.2021 è stata inviata apposita richiesta (*modello 9T-MUI*) all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, nonché successivo sollecito il 21.02.2022, a cui non è stato dato alcun riscontro (*cf. Allegato 02b*).

In mancanza della planimetria, occorre provvedere alla presentazione della stessa mediante aggiornamento DOCFA telematico soggetto a tributi. In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali di cui all'Allegato 1 della Circolare n. 4/2012. In particolare, per le categorie a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B e C), per ogni unità derivata da dichiarazione di variazione è previsto il versamento di euro 50,00.

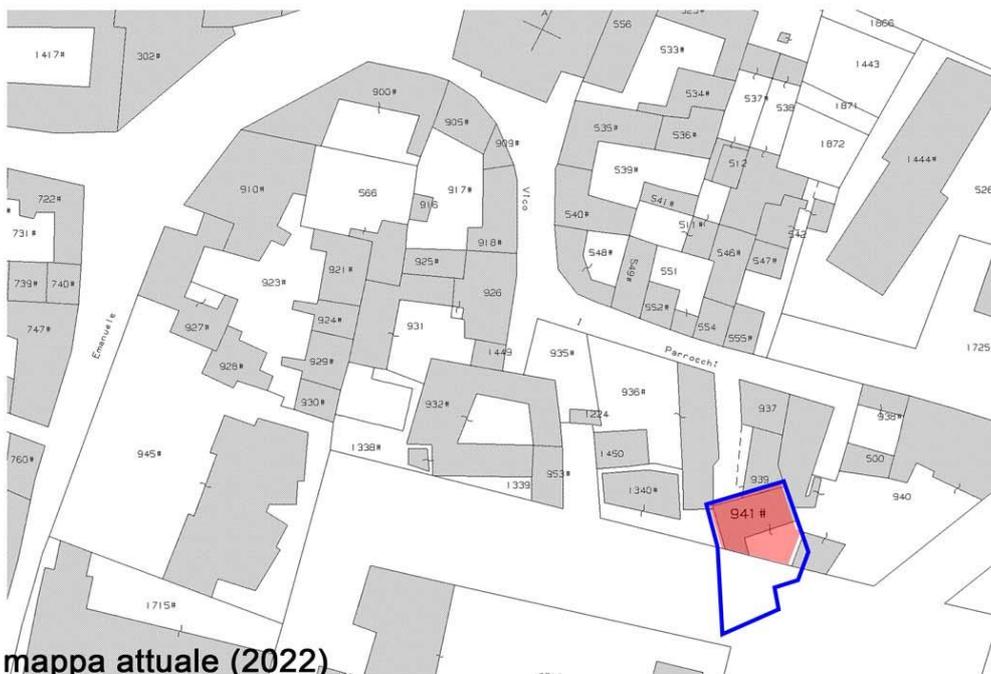
Il costo complessivo per la pratica DOCFA, comprensivo di oneri e dell'onorario di un tecnico abilitato, può indicarsi indicativamente in **€ 1.000** (mille).

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'area su cui sorge il bene pignorato è distinta al N.C.T. del Comune di Marano di Napoli al foglio **15** particella **941** superficie **1,20 are**, qualità **ENTE URBANO**, così distinta dall'impianto meccanografico del 10.03.1973 e, ancor prima, dall'impianto originario, come risulta dal confronto dell'attuale mappa catastale con quella all'impianto di fine Ottocento.



mappa all'impianto (1890)



mappa attuale (2022)



BENE PIGNORATO



P.LLA ORIGINARIA

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

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

LOTTO n. 2 : ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Quota di 1/2 di piena proprietà del locale **AUTORIMESSA** al secondo piano seminterrato di un fabbricato bifamiliare per civile abitazione ubicato nel Comune di **Marano di Napoli, piazza Trieste e Trento (accesso da traversa di via Lancia)**. L'unità, con accesso diretto da una traversa di via Lancia, è composta dal locale autorimessa e da due cantinole; confina a nord con stradina esterna e p.lla 939, a sud con terrapieno, a est con p.lla 940 e a ovest con p.lla 1340; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 15 particella 941 sub 3** cat. C/6, consistenza 141 mq.

Non è stata rinvenuta la planimetria catastale del bene, per cui occorre provvedere alla presentazione della procedura DOCFA telematico.

Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato, in luogo di quello originario di epoca remota, in virtù di **Concessione per l'esecuzione di opere n.102/91 del 28.06.1991** e di **Permesso di Costruire in sanatoria n.951 del 23.02.2010**. Lo stato dei luoghi è difforme dai titoli autorizzativi per la divisione interna e la realizzazione della scala di collegamento con una delle unità abitative.

Non vi è certificato di agibilità. Il bene **non è dotato** dell'Attestato di Prestazione Energetica poiché rientrante nei casi di esclusione previsti dalla legge.

PREZZO BASE: _____ **55.000,00 €**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento (26.10.2020). Procedendo dal titolo più antico individuato, si riportano i seguenti passaggi di proprietà:

1. ATTO DI DONAZIONE per notar Giancarlo Laurini di Marano di Napoli del **01.07.1980** rep. n.23467, trascritto il **22.07.1980** ai nn. 18989/16642, con cui i germani **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis), **Omissis Omissis** (Omissis,

Omissis), **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) e **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), ciascuno per la quota di 1/9, hanno ricevuto in donazione dal padre **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), riservando per sé, e in caso di sua premorte a favore della moglie *Omissis Omissis*, l'usufrutto vita sua natural durante, la **nuda proprietà** del *piccolo e vecchio fabbricato composto di pianterreno e primo piano per complessivi vani sei ed accessori sito in Marano di Napoli al vico I Parrocchia n.9, ora piazza Edificio Scolastico, riportato al N.C.E.U. di Marano di Napoli alla partita 474, foglio 15, particella 941* (cfr. Allegato 05a).

Il titolo costituisce il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

2. ATTO DI CESSIONE DI QUOTE per notar Giancarlo Laurini di Marano di Napoli del **25.10.1988** rep. n.36002, trascritto il **12.11.1988** ai nn. 30624/22245, con cui **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) e **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), in comune e indiviso, hanno acquistato da **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) e **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), **la quota complessiva di 8/9 di nuda proprietà dell'immobile in Marano di Napoli al Vico I Parrocchia n. ora Piazza Edificio Scolastico e precisamente: piccolo e vecchio fabbricato composto da pianterreno e primo piano (...)** riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 15, particella 941** (cfr. Allegato 05b).

I titoli hanno per oggetto il fabbricato originario, distinto con il precedente identificativo catastale, dalla cui demolizione è stato realizzato quello attuale, comprendente, tra le altre unità, il bene pignorato.

In virtù dei due atti, nonché a seguito del ricongiungimento della nuda proprietà all'usufrutto, titolari dell'immobile erano: **Omissis Omissis** per la quota di **5/9** (*1/9 per donazione + 4/9 per cessione*) e **Omissis Omissis** per **4/9**.

3. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del **10.03.1999** n.1753 vol.4099, trascritta il **02.10.2008** ai nn. 52224/33966, rettificata per *migliore identificazione dei dati catastali e integrazione di immobili* con **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **23.5.2003** n.2945 vol.4497, trascritta il **17.11.2008** ai nn. 61901/40422, a sua volta rettificata per *correzione quote di eredità* con **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **12.10.2005** n.3146 vol.4608, trascritta il **22.04.2009** ai nn. 20280/13026, contro **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*, deceduto il Omissis), per la **quota di 4/9 di proprietà** a lui in capo, tra gli altri, dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, distinta al N.C.E.U. al **foglio 15 particella 941 sub 3**, da dividersi tra: per 2/3, i due figli **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) e **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) (quota ereditata: 4/27 ciascuno), e, per 1/3, il coniuge **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) (quota ereditata: 4/27) (*cf. Allegato 05c*).

Si evidenzia che vi è **rinuncia all'eredità** della figlia **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), con **verbale del 09.02.1999 redatto presso la Pretura di Marano di Napoli** e registrato a Napoli il 23.02.1999 n. 3531-B (*cf. Allegato 05c*).

Relativamente alle suddette successioni, inoltre, vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, in virtù di atto per notar Marco Licenziati di Napoli del 18.10.2005 rep. 926/514, trascritta il **21.07.2010** ai nn.34804/23840, in rettifica per *errata indicazione della quota di proprietà* dell'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 13.12.2005 ai nn.70469/38585, nonché **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'**, in virtù di atto per notar Giancarlo Laurini di Napoli del 04.11.2003 rep. 69675, trascritta il **12.11.2003** ai nn.46599/33136 (*cf. Allegato 05d*). Le suddette accettazioni di eredità risultano trascritte per altre unità rientranti nella successione.

A seguito della successione, Omissis Omissis risultava proprietaria per una quota complessiva di **19/27** o **38/54** ($5/9 + 4/27$ ovvero $15/27 + 4/27$), mentre i due figli di **4/27 ciascuno**.

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Marco Licenziati di Napoli del **18.10.2005** rep. n.926/514, trascritto il **26.10.2005** ai nn. 58009/32059 e 58010/32060, con cui **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), debitore esecutato, e **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), ciascuno per la quota di

19/54, hanno acquistato da **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis) la **quota di 38/54 di piena proprietà** indivisa del **locale ad uso garage** posto al secondo piano seminterrato della superficie complessiva di 141 mq, al quale si accede dalla rampa che si diparte dalla via Lorenzo Lancia n.11, (...) riportato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al **foglio 15 particella 941 sub 3** (cfr. Allegato 05e).

Con il suddetto titolo, Omissis Omissis ha ceduto a ciascun figlio la metà della sua quota di proprietà. Pertanto, l'esecutato, come il fratello Omissis, risulta attualmente comproprietario dell'immobile per la quota di **27/54**, ovvero **1/2 (4/27 per successione + 19/54 per vendita ovvero 8/54+19/54)**.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

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

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

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

costi della stessa;

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

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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.

In base alle indagini effettuate a seguito di richieste del 23.11.2021 prot. n.0033708 e del 02.12.2021 prot. n.0034631, come da attestazione prot. n.8056 del 14.03.2022 resa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli (cfr. Allegato 06a), risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato risale agli inizi degli anni Novanta, realizzato a seguito di demolizione e ricostruzione di un vecchio fabbricato di origini più che remote in virtù di **Concessione per l'esecuzione di opere n.102/91 del 28.06.1991** (cfr. Allegato 06b) rilasciata a Omissis Omissis, *de cuius* dell'esecutato. Il rilascio della concessione è stato subordinato all'asservimento dell'immobile a favore del Comune di Marano di Napoli per la determinazione dell'indice di edificabilità, in virtù di relativo atto per notar Salvatore Sica di Napoli del 15.04.1991 rep. n.88771, trascritto il 19.04.1991 ai nn.14865/11712 (cfr. Allegato 06c).

Inoltre, per l'ampliamento del fabbricato realizzato in difformità dalla suddetta Concessione, a seguito di domanda del 28.02.1995 prot. n.7031, risulta rilasciato a Omissis Omissis il **Permesso di Costruire in sanatoria n.951 del 23.02.2010** ai sensi della L.724/94 (cfr. Allegato 06d).

Come attestato dall'U.T.C. (cfr. Allegato 06a):

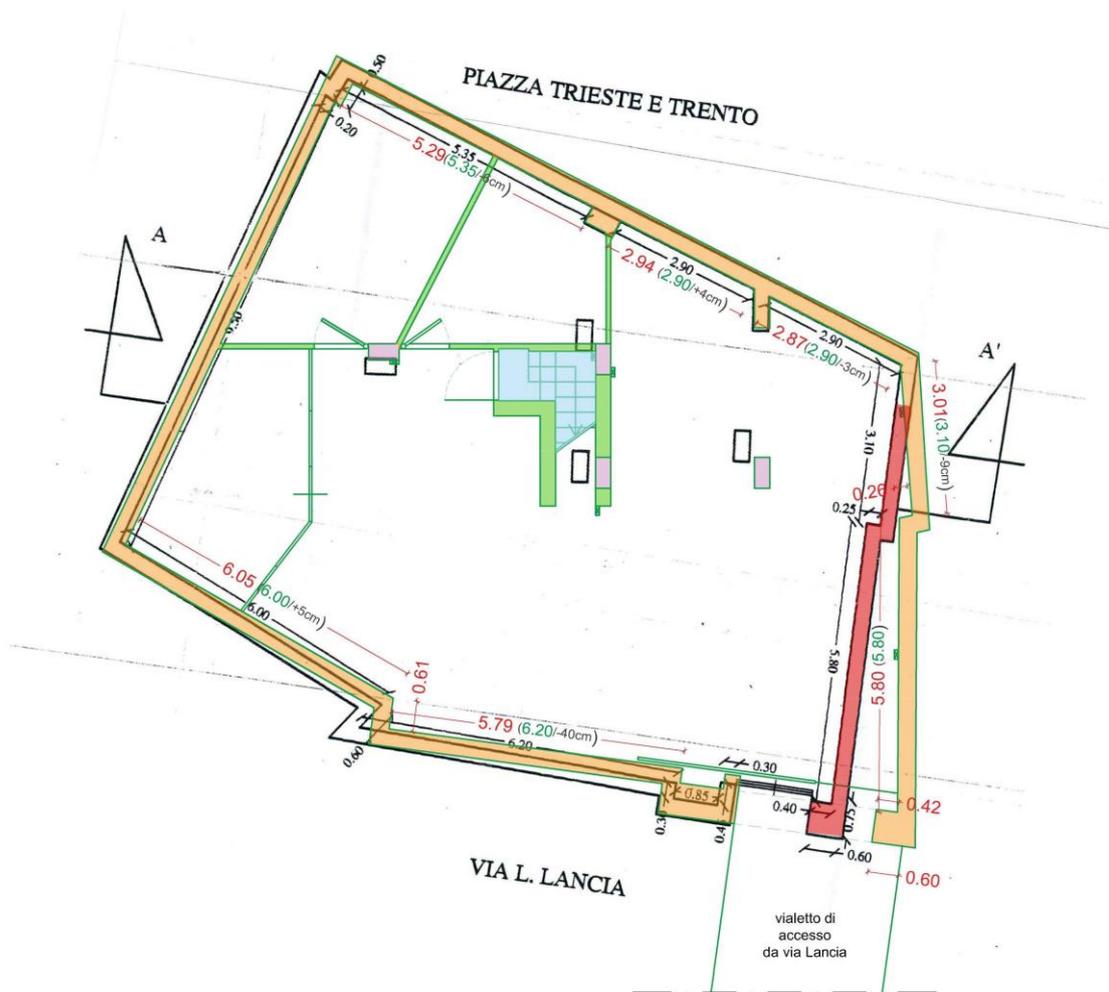
- per il bene pignorato **non risultano presentate altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), neanche in sanatoria, né relative domande;
- **non risultano emesse ordinanze di demolizione o provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale;**
- **non risultano certificati di agibilità;**
- **il fabbricato non è di interesse storico o artistico, non ricade su suolo demaniale, non appartiene al patrimonio indisponibile;**

Dalla documentazione urbanistica consultabile sul sito web del Comune (<http://www.suedi.cloud/maranodinapoli/documenti-locali/>), il fabbricato ricade in **zona B1 – omogenea di ristrutturazione** del vigente Piano Regolatore Generale, disciplinata dall'art.20 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (cfr. Allegato 06d).

ANALISI STATO DI DIFFORMITA'

Rispetto ai grafici allegati al titolo autorizzativo, il bene appare sostanzialmente conforme al progetto, potendone constatare la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque un differimento minimo da esse, dell'ordine di pochi cm, rientranti quantitativamente nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 (*Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo*).

Dalla sovrapposizione della pianta dello stato di fatto con quella di progetto (cfr. Allegato 12 – grafico 4), di seguito riportata, sono riscontrabili comunque alcune difformità consistenti nella divisione interna, con la conseguente creazione delle due cantinole, e la realizzazione della scala di collegamento con l'unità abitativa soprastante.



LEGENDA

<p> REALIZZAZIONE MURATURA INTERNA</p> <p> MURATURA RILEVATA</p> <p> DISALLINEAMENTO DEI PILASTRI</p>	<p> REALIZZAZIONE SCALA INTERNA</p> <p> DISALLINEAMENTO DELLA MURATURA</p>
---	--

2.87 (2.90/-3cm) QUOTA RILEVATA (QUOTA DI PROGETTO / differenza)

_sovrapposizione stato di fatto con pianta P.d.C. in sanatoria n.951 del 23.02.2010

Dalla stessa sovrapposizione, inoltre, è evidente il disallineamento di alcuni pilastri (*in viola*) e di una parete perimetrale (*in rosso*) con conseguente aumento di superficie. Tale differenza, però, a parere dello scrivente, non è identificabile come una difformità ma piuttosto una incongruenza dovuta essenzialmente alla restituzione grafica imprecisa della pianta di progetto. Occorre tener conto, infatti, che le misure parziali delle pareti, come detto, trovano riscontro nei rilievi effettuati, per cui è l'inclinazione della muratura e dei pilastri in questione ad essere stata evidentemente disegnata in maniera errata. Del resto l'impianto

planimetrico dell'immobile, derivato da quello del fabbricato originario demolito, non potrebbe aumentare essendo delimitato dai fabbricati adiacenti e dalla strada esterna preesistenti, come evidente dal confronto delle foto della situazione pregressa e quella attuale.



_fabbricato demolito



_fabbricato attuale

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

A parere dello scrivente, le opere divisorie interne e la conseguente creazione delle cantinole, rientranti nei casi di interventi di *manutenzione straordinaria* come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, possono essere regolarizzate mediante C.I.L.A in sanatoria in virtù dell'art. 6 bis (*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*), prevedendo una sanzione di 1.000 € come indicata dal comma 5.

La realizzazione della scala interna, invece, non appare regolarizzabile, per cui occorre provvedere al ripristino dello stato di progetto.

Ad ogni modo, considerato che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità e tenendo conto di eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro

normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, si precisa che la possibilità di regolarizzazione dello stesso, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*decreto ingiuntivo n.4423/2010, emesso il 13.05.2010 dal Tribunale di Napoli, munito di formula esecutiva il 13.01.2011*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova 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).

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.).

Al momento dell'accesso il bene pignorato **risultava in uso** dal debitore esecutato e dal proprietario.

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.
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 - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A1. ATTO DI ASSERVIMENTO per notar Salvatore Sica di Napoli del 15.04.1991 rep. n.88771, trascritto il 19.04.1991 ai nn.14865/11712, a favore del Comune di Marano di Napoli e contro **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis) e **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis) (cfr. Allegato 06c).

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

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.09.2020 rep. n.5576, trascritto il **26.10.2020** ai nn.39721/28881, a favore di **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.** (sede in Milano, c.f.: 09966380967) contro **Omissis**

Omissis (*Omissis, Omissis*), gravante la **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, distinto al N.C.E.U. al **foglio 15 particella 941 sub 3** (*cf.* Allegato 07a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO**

B2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08.08.2014 rep. n.5930, trascritto il **08.10.2014** ai nn.45471/30225, a favore di **UNICREDIT S.P.A.** (sede in Roma, c.f.: 00348170101) contro **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), gravante la **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, distinto al N.C.E.U. al **foglio 15 particella 941 sub 3** (*cf.* Allegato 07b).

Il pignoramento è stato trascritto contro Omissis Omissis, comproprietario dell'immobile. Da indagini effettuate non risulta iscritta alcuna procedura immobiliare.

B3. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 02.04.2013 n.1824, iscritta il **13.11.2013** ai nn. 47520/4292 (ipoteca iscritta per 150.000,00 € capitale di 121.420,92 €), a favore di **UNICREDIT S.P.A.** (sede in Roma, c.f.: 00348170101) contro **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), gravante la **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, distinto al N.C.E.U. al **foglio 15 particella 941 sub 3** (*cf.* Allegato 07c).

B4. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 13.05.2010 n.4423, iscritta il **22.02.2011** ai nn. 7317/1103 (ipoteca iscritta per 90.000,00 € capitale di 84.203,72 €), a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.** (sede in Roma, c.f.: 09976231002) contro **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), gravante la **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, distinto al N.C.E.U. al **foglio 15 particella 941 sub 3** (*cf.* Allegato 07d).

B5. IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal lgs. 193/01, derivante da atto amministrativo del 26.04.2006 rep. 135342/71, iscritta il **04.05.2006** ai nn. 31856/11094 (ipoteca iscritta per 21.177,96 € capitale di 10.588,98 €), a favore di **GEST LINE S.P.A.** (sede in Napoli, c.f.: 07843060638) contro **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*),

gravante la **quota di 19/54 di piena proprietà** dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, distinto al N.C.E.U. al **foglio 15 particella 941 sub 3** (cfr. Allegato 07e).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, per l'immobile pignorato non è stata rinvenuta la planimetria catastale. Occorre provvedere alla presentazione della stessa mediante aggiornamento DOCFA telematico. Il costo complessivo per la pratica, comprensivo di oneri e dell'onorario di un tecnico abilitato, può indicarsi indicativamente in **€ 1.000** (mille).

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, rispetto al titolo autorizzativo sono rilevabili alcune difformità consistenti nella divisione interna del locale e nella realizzazione della scala di collegamento con l'unità soprastante. A parere dello scrivente, la divisione interna può essere regolarizzata mediante C.I.L.A. in sanatoria, mentre per la scala occorre provvederne alla rimozione e al ripristino dello stato di progetto. Poiché l'U.T.C. non si è pronunciato riguardo le difformità rilevate, si precisa che la possibilità di regolarizzazione delle stesse, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere definite in maniera certa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima si ritiene congruo valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi che, in tale sede, non sono quantificabili in maniera certa.

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.

Dalle informazioni fornite dall'ufficio del Demanio della Regione Campania, attraverso la consultazione della propria banca dati sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale**.

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto rinvenuto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 01.04.1928 (cfr. Allegato 08) si può constatare che nell'intero territorio comunale non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.

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.

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio, per cui non sono previste spese fisse di gestione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce come *il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta 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, prudenza e senza alcuna costrizione*¹.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*).

L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che

¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (*metro quadro, metro cubo, ecc.*). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 09a), riferiti al primo semestre del 2021, riportati nella seguente tabella:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO - CORSO UMBERTO, VIA MEROLLA, PIAZZA

Codice zona: BZ

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

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

Spazio disponibile per annotazioni

● BENE PIGNORATO



Per la specifica zona, i valori dell'O.M.I. variano, con riferimento ai *box* in stato conservativo *normale*, in un intervallo compreso tra 660 €/mq e 1.000 €/mq, con un valore medio di **830 €/mq**.

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnala Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta per *box auto & autorimesse* un intervallo di valori compresi tra 603 €/mq e 988 €/mq, con un valore medio di **795 €/mq** (cfr. Allegato 09b).

Infine, sono state condotte indagini in loco, analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona, concentrando la ricerca e

l'analisi del mercato nell'area di ubicazione del bene pignorato, così come quella definita dall'O.M.I. Dall'analisi effettuata, un aspetto importante riscontrato ai fini della stima è la richiesta importante delle autorimesse e dei posti auto in generale, vista la scarsa disponibilità di spazi per il parcheggio nel centro storico. In base agli annunci reperiti e ai prezzi di mercato richiesti, i corrispondenti valori unitari variano in particolar modo proprio per l'ubicazione, aggirandosi sui 1.000 €/mq nelle zone più prossime ai Corsi (Corso Umberto, via Merolla e Corso Europa) e su 700÷800 €/mq nelle aree più interne.

Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può quindi considerare per la stima il valore unitario dell'O.M.I. di **830 €/mq** con riferimento ai *box* in stato manutentivo *normale*.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale del bene pignorato è pari a **159 mq**.

STIMA DEL BENE

La valutazione del bene pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto si può considerare un valore unitario medio di **830 €/mq**, da adeguare con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,10 (*ubicazione*): rispetto alla zona delineata dall'OMI il bene è in posizione centrata, nel pieno centro cittadino, a ridosso del Corso Europa

K₂ = 0,95 (*stato manutentivo e caratteristiche compositive*): l'unità presenta una planimetria articolata che limita la fruizione ottimale degli spazi; l'altezza è limitata per cui non è sopralcabile;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 0,95 = 1,045 = \mathbf{1,04}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a 830 €/mq x 1,04 = 863,20 €/mq = **860 €/mq**.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (860 \text{ €/mq} \times 159 \text{ mq}) = 136.740,00 = \mathbf{137.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, è di € **137.000,00** (centotrentasettemila).

DETRAZIONI Il valore di mercato prima determinato deve essere adeguato opportunamente con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle difformità urbanistiche e catastali rilevate. Considerata la natura e l'entità delle problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m \times K_{diff} = 137.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 123.300,00 = \mathbf{123.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato secondo lo stato attuale è di € **123.000,00** (centoventitremila).

Poiché il diritto pignorato è pari alla quota di 1/2 di proprietà, il corrispondente valore della sola quota pignorata è di **61.500,00 €**.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 61.500,00 \text{ €} \times 0,90 = 55.350,00 \text{ €} = \mathbf{55.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **55.000,00 €** (cinquantacinquemila).

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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.

Poiché il pignoramento ha per oggetto la **quota indivisa di 1/2 di proprietà** dell'immobile, avendo indicato il valore di stima in **123.000,00 €**, il corrispondente valore della sola quota pignorata è di **61.500,00 €**.

Analizzando il bene pignorato secondo il triplice aspetto funzionale/economico/materiale, lo stesso **non si ritiene comodamente divisibile**, ovvero non è possibile estrarre da esso una porzione di valore pari alla quota di comproprietà o creare due unità autonome e funzionali.

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

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

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'*Ufficio Anagrafe* del Comune di Marano di Napoli risulta che il debitore esecutato **è qui attualmente residente in Omissis Omissis, dal 21.12.1972**, quindi già all'epoca del pignoramento (cfr. Allegato 10).

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di Marano di Napoli risulta che il debitore esecutato **è coniugato dal Omissis, in regime di separazione dei beni** (cfr. Allegato 11) come indicato nelle annotazioni a margine. L'immobile pignorato, pertanto, è di proprietà esclusiva dell'esecutato per la spettante quota.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.38 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 – Verbali di accesso;**
- **all.02 – Documentazione catastale dei beni pignorati:**
 - a) Visura storica immobile piazza Trieste e Trento
 - b) Richiesta del 27.10.2021 all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, nonché successivo sollecito del 21.02.2022 (modulo e PEC con attestati di consegna)
 - c) Visura storica e planimetria catastale immobile via Vallesana
- **all.03 - Documentazione catastale dei terreni su cui sorgono i beni pignorati:**
 - a) Visura storica e mappe catastali area immobile piazza Trieste e Trento
 - b) Visura storica e mappe catastali immobile via Vallesana
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) n.t. ATTO DI DONAZIONE per notar Giancarlo Laurini di Marano di Napoli del 01.07.1980 rep. n.23467, trascritto il 22.07.1980 ai nn. 18989/16642
 - b) ATTO DI CESSIONE DI QUOTE per notar Giancarlo Laurini di Marano di Napoli del 25.10.1988 rep. n.36002, trascritto il 12.11.1988 ai nn. 30624/22245 + n.t.
 - c) n.t. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 10.03.1999 n.1753 vol.4099, trascritta il 02.10.2008 ai nn. 52224/33966 e verbale di rinuncia all'eredità del 09.02.1999 redatto presso la Pretura di Marano di Napoli e registrato a Napoli il 23.02.1999 n. 3531-B; DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 23.5.2003 n.2945 vol.4497, trascritta il 17.11.2008 ai nn. 61901/40422 + n.t.; n.t DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 12.10.2005 n.3146 vol.4608, trascritta il 22.04.2009 ai nn. 20280/13026;
 - d) n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 21.07.2010 ai nn.34804/23840 e n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 13.12.2005 ai nn.70469/38585; ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' trascritta il 12.11.2003 ai nn.46599/33136;
 - e) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Marco Licenziati di Napoli del 18.10.2005 rep. n.926/514, trascritto il 26.10.2005 ai nn. 58009/32059 e 58010/32060 + n.t.
 - f) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Salvatore Sica di Marano di Napoli del 27.05.1980 rep. n.73397, trascritto il 25.06.1980 ai nn. 16354/14323 + n.t.
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richieste del 23.11.2021 prot. n.0033708 e del 02.12.2021 prot. n.0034631 e Attestazione dell'U.T.C. prot. n.8056 del 14.03.2022;
 - b) Concessione per l'esecuzione di opere n.102/91 del 28.06.1991;
 - c) Atto di asservimento per notar Salvatore Sica di Napoli del 15.04.1991 rep. n.88771, trascritto il 19.04.1991 ai nn.14865/11712, + n.t.;
 - d) Permesso di Costruire in sanatoria n.951 del 23.02.2010 ai sensi della L.724/94 con estratto della documentazione;
 - e) Estratto documentazione del P.R.G. e delle norme tecniche d'attuazione;

- **all.07 - Note delle formalità;**
 - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.09.2020 rep. n.5576, trascritto il 26.10.2020 ai nn.39721/28881;
 - b) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08.08.2014 rep. n.5930, trascritto il 08.10.2014 ai nn.45471/30225;
 - c) n.i. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 13.11.2013 ai nn. 47520/4292;
 - d) n.i. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 22.02.2011 ai nn. 7317/1103;
 - e) n.i. IPOTECA LEGALE iscritta il 04.05.2006 ai nn. 31856/11094;
- **all.08 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.09 – Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;*
 - b) fonti web: *Mercato Immobiliare, Immobiliare.it, BorsinoImmobiliare.it*
- **all.10 - Certificato di residenza storico dell'esecutato e dei comproprietari;**
- **all.11 – Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato e dei comproprietari;**
- **all.12 - Elaborati grafici;**
- **all.13 - Documentazione fotografica;**
- **all.14 – CD contenente i file della perizia e della documentazione allegata.**

Caserta, 22.03.2022

L'esperto stimatore

Arch. Omissis Omissis