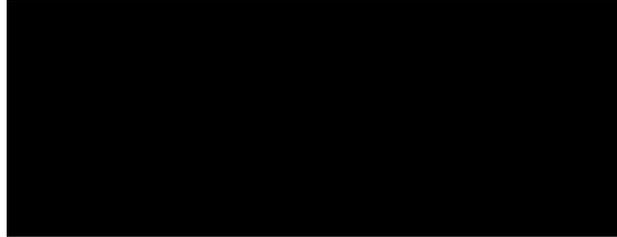

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIO IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da



N. Gen. Rep. 268/20

Giudice Dott.ssa
Margherita Lojodice

RAPPORTO DI STIMA N. Gen. Rep. 268/20
E INTEGRAZIONE
RAPPORTO DI STIMA N. Gen. Rep. 90/16

Lotto Uno (appartamento-Box) - **integrazione**
Lotto Tre (Box auto)
Lotto Quattro (Box auto)

Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta al N. 1546
iscritta all'Albo del Tribunale di S. MARIA C. VETERE
C.F. BCCCST70D48E754S

con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5
telefono fax: 081.814.83.76
cellulare: 333.805.34.34
e-mail: cristinabocchetti@hotmail.it



ALLEGATI: LOTTI TRE – QUATTRO

1. Verbali sopralluoghi
2. Rilievi Fotografici
3. Rilievi Planimetrici
 - 3.1. *Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare*
 - 3.2. *Planimetria generale con coni ottici*
 - 3.3. *Planimetria quotata*
 - 3.4. *Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale e Licenza Edilizia*
4. Visure Catastali
 - 4.1. *Visure Storiche*
 - 4.2. *Estratto di Mappa Catastale*
 - 4.3. *Planimetrie Catastali*
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Certificazioni Pratiche Edilizie
 - 6.1. *Concessione Edilizia n°1987 del 23.04.79*
Successiva Variante: Verbale n.5 del 28.10.1983
 - 6.2. *Permesso a Costruire in Sanatoria n°1178 del 12.06.2012_ Elaborati*
 - 6.3. *Scia n°938 del 21.06.2012_ Elaborati*
 - 6.4. *Permesso a Costruire in Sanatoria n°P0404 del 08.02.2013_ Elaborati*
 - 6.4. *Scia n°1167 del 07.06.2013_ Elaborati*
7. Certificati rilasciati dal Comune di Marano e di Napoli
 - 7.1. *Estratto di Matrimonio e Omologa Separazione*
 - 7.2. *Certificato di Residenza Storica*
8. Atto di Compravendita
 - 8.1. *Atto di Compravendita del Notaio Concetta Valentino del 18/04/2005*
 - 8.2. *Atto di Compravendita del Notaio E. Gregorio Sorvillo del 27/07/1993*
 - 8.3. *Atto di Assegnazione Autentico del Notaio B. Paladini del 12/12/1985*
 - 8.4. *Atto di Compravendita del Notaio Romano Naschi del 25/10/1978*
9. Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto
10. Verbale Giuramento
11. Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale

12. Onorario



PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 12/02/2021 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 662, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 268/20:

In data 22/02/2019, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano elencati i quesiti.

Suddetto procedimento esecutivo è un'integrazione di beni al procedimento esecutivo n°90/16 che interessava solo la quota in possesso del [REDACTED] precisamente:

✓ la quota di ½ dei sub 194 e sub 175, rispettivamente appartamento e box auto (Lotto Uno nella precedente relazione di stima);

✓ la quota di ½ sub 320, Villa (Lotto Due nella precedente relazione di stima).

L'attuale procedura, oltre a gravare su nuovi sub, interessa, solo per il Lotto Uno, anche la quota di ½ di proprietà [REDACTED]

La sottoscritta fa presenta che la seguente relazione di stima avrà come oggetto i nuovi immobili (sub 205 e 206) e la *variazione della valutazione finale* del Lotto Uno (*paragrafo 4, 8, 12, 15 e conclusioni*), pignorato per intero.

PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici del Registro Immobiliare (*vedi alleg. n°5*) e l'Ufficio Tecnico Catastale (*vedi alleg. n°4*) di Napoli. In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo Posta Certificata e in seguito per via breve, eseguita dalla sottoscritta, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili per cui è causa, ovvero boxes auto, ubicati nel Comune di Marano (NA), Parco Annabella, Via San Rocco, n.144.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 26/03/2021 alle ore 15,30 (*vedi alleg. n°1*). In questa data gli



23/08/2019(vedi alleg. n°9). Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** che risale, in riferimento agli immobili pignorati, ad un atto derivativo di Compravendita del Notaio E. Gregorio Sorvillo del 27/07/1993 è antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuto il 22/09/2020. Il creditore procedente non ha depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico** bensì questi dati emergono dalla certificazione notarile sostitutiva.

PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.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 (stralciandole dalla descrizione).

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



[REDACTED]

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento riguardano due boxes auto di diverse dimensioni, situati al piano seminterrato, scala G interno 83 e 84, del complesso edilizio denominato Parco Annabella sito a Marano di Napoli in Via San Rocco 144. Attualmente i cespiti sono uniti a formare un unico box auto di maggiori dimensioni con un'unica saracinesca per l'accesso.

Gl'immobili sono riportati in catasto come segue:

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, per entrambi Comune Marano (NA), Foglio 6, p.la 521

1. sub 205, cat. C/6, cl. 2, cons. 19 m², Sup. Cat. 19 m², rendita Euro 54,95 L. 106.400.

Intestataria catastale del sub 205 e proprietaria, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, la sig.ra:

[REDACTED]

2. sub 206, cat. C/6, cl. 2, cons. 23 m², Sup. Cat. 23 m², Euro 66,52 L. 128.800.

Intestatario catastale del sub 206 e proprietario, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, il sig.r:

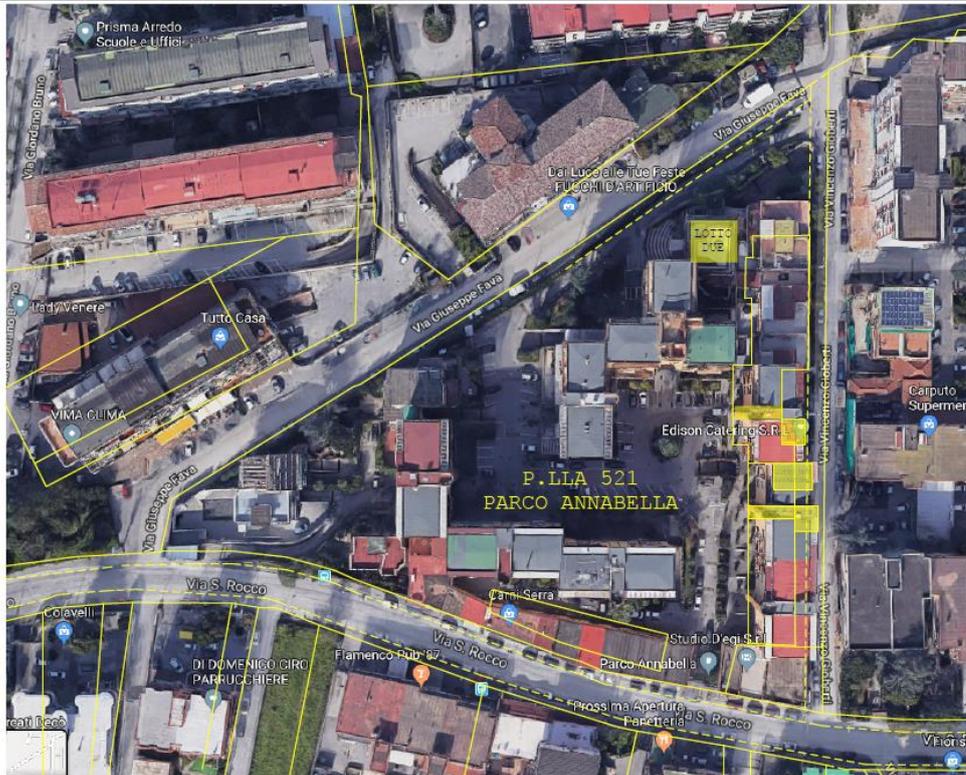
[REDACTED]

Indirizzo catastale dei due sub: VIA SAN ROCCO n. 144 piano S1, scala G;

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di Compravendita.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che le unità pignorate sono in corrispondenza della originaria **particella 521 del foglio 6** del Comune di Marano (NA).





LEGENDA

 MAPPA CATASTALE

ORIENTAMENTO



SOVRAPPOSIZIONE
MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE

- sub 205, confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Sud	Con Box auto n. 81
Nord	Con Box auto n. 83
Ovest	Con Corsia di Manovra

- sub 206, confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Sud	Con Box auto n. 82
Nord	Con Box auto n. 84
Ovest	Con Corsia di Manovra

Date le caratteristiche strutturali, la natura dei beni in esame e l'appartenenza a due distinti proprietari la sottoscritta procede alla formazione di due Lotti, prevedendo per essi il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero, due box separati così come da Concessione Edilizia e Planimetria Catastale. Siccome la Procedura attuale N. 268/20 è un'integrazione alla Procedura N. 90/16, i nuovi lotti seguiranno la numerazione data cespiti di quest'ultima e quindi saranno: **Lotto Tre e Lotto Quattro.**



2. Elencazione individuazione e descrizione materiale dei Lotti

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.

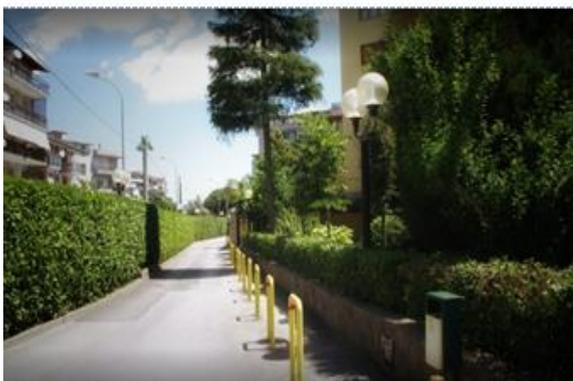
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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.



□ *Informazioni Generale sui Lotti*

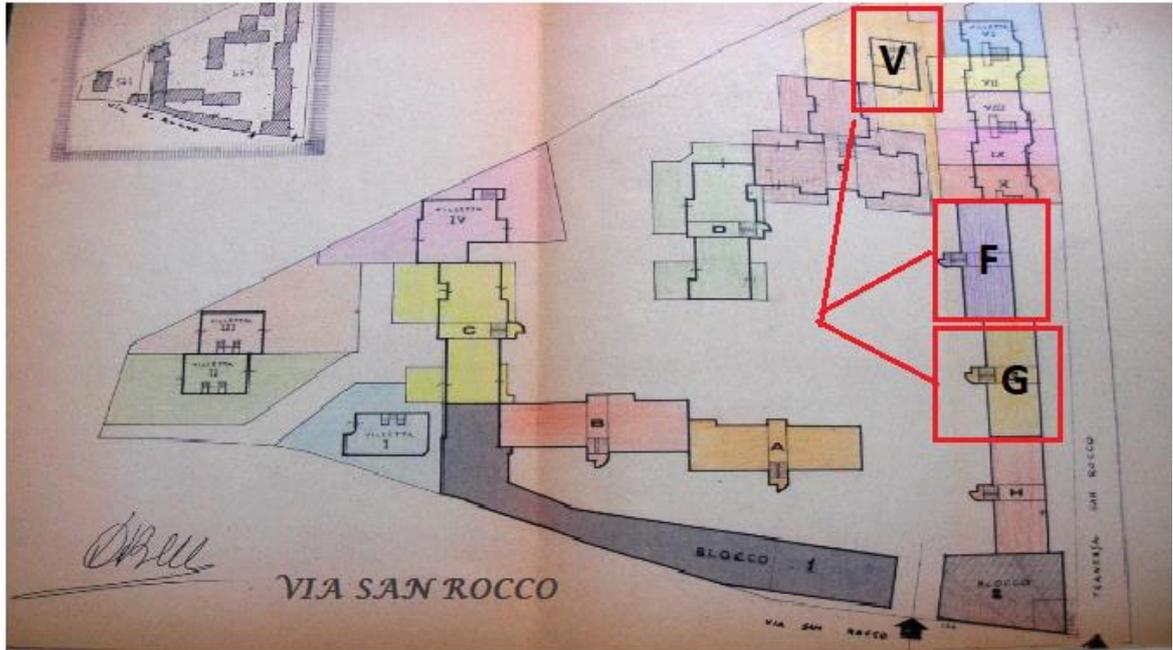


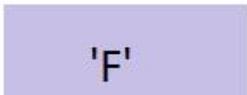
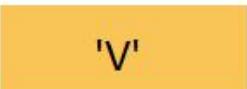
I Lotti, ovvero boxes auto fanno parte di un Complesso edilizio denominato "Parco Annabella" realizzato negli anni '80 sito a Marano di Napoli in Via San Rocco 144.

Il complesso è costituito da otto corpi di fabbrica rispettivamente identificati con le lettere A,B,C,D,E,F,G,H composti ciascuno da un piano interrato destinato a box auto, un piano rialzato, cinque piani tipo oltre al piano mansarde, da un corpo di fabbrica formato da 5 villini affiancati definiti "duplex", da nr.5 villini singoli con giardino circostante contraddistinti con i numeri romani da I a X, nonché da nr. 2 corpi di fabbrica che si sviluppano lungo via San Rocco, destinati ad attività commerciali. Tra i fabbricati esistono viali carrabili attrezzati in parte a verde, presente sistema videosorveglianza in tutto il parco e il tutto è ben curato. Si accede a detto parco da nr. 2 accessi carrabili pedonali: uno posto fine Via V. Gioberti angolo Via Fava e uno con portineria, da Via San Rocco. Il Lotto Uno, solo l'appartamento, il Lotto Tre e Quattro fanno parte del fabbricato identificato con la lettera **G**; il box auto del Lotto Uno fa parte del fabbricato identificato con la lettera **F**; mentre il Lotto Due è identificato con il numero romano V. (cfr. foto n.1)



Foto n. 1



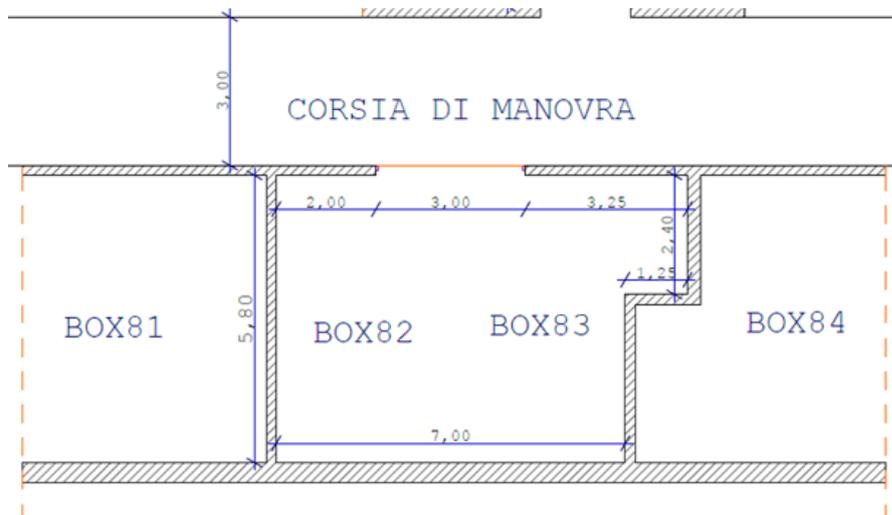
	LOTTO UNO : APPARTAMENTO LOTTO TRE: BOX AUTO LOTTO QUATTRO: BOX AUTO
	LOTTO UNO: BOX AUTO
	LOTTO DUE: VILLA

□ **Descrizione Lotto Tre e Quattro: boxes auto**

Entrambi i Lotti sono costituiti da box auto al piano seminterrato, interno 82 e 83, della scala G del complesso edilizio “Parco Annabella”, sito in Marano in Via San Rocco 144. I due boxes di diverse dimensioni, rispettivamente 19 mq e 23 mq, sono uniti a formare un unico box (cfr. foto n. 2), in quanto risulta demolita la parete nel mezzo che li divideva e sostituite le saracinesche d’accesso con una una porta in ferro a piu ante di colore grigio (cfr. foto n.6).



Foto n.2



Ad essi si accede sia da vano scala che da rampa carrabile. Scendendo da rampa carrabile (cfr. foto n. 3 e 4), e proseguendo nel corridoio carraio a destra, i Lotti censiti sono situati a sinistra della corsia di manovra.

Foto n.3



Foto n.4



Foto n.5



Foto n.6



All'interno si presentano in buono stato conservativo con pareti interne intonacate e imbiancate, pavimenti in mattonelle di colore grigio ed è fornito di energia elettrica (cfr.foton.7,8 e 9).

Foto n.7



Foto n.8





Foto n.9



Sulla parete di confine dell'interno 83 (Lotto Quattro) con l'interno 84 (altro Lotto) presenta un ripostiglio, (cfr. foto n.10).

Foto n.10



L'altezza interna dei Lotti è di 3,00 m.



Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO TRE**

	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm.	Esposizione	condizioni
Box Auto	19,15	21,10	1,00	21,10	Seminterrato	buone
Sup. Commerciale TOTALE				21,10		

**La Sup. Commerciale è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.*

Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO TRE**

	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm.	Esposizione	condizioni
Box Auto	23,84	26,20	1,00	26,20	Seminterrato	buone
Sup. Commerciale TOTALE				26,20		

**La Sup. Commerciale è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.*

3. identificazione catastale del Lotto Tre e Lotto Quattro

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.

➤ **Il Lotto Tre e Lotto Quattro sono riportati catastalmente come segue (vedi alleg. n°3):**

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, per entrambi Comune Marano (NA), Foglio 6, p.lla 521

1. sub 205, cat. C/6, cl. 2, cons. 19 m², Sup. Cat. 19 m², rendita Euro 54,95 L. 106.400.

Intestataria catastale del sub 205 e proprietaria, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, la sig.ra:



2. sub 206, cat. C/6, cl. 2, cons. 23 m², Sup. Cat. 23 m², Euro 66,52 L. 128.800.

Intestataro catastale del sub 206 e proprietario, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, il sig.r:

Indirizzo catastale dei due sub: VIA SAN ROCCO n. 144 piano: S1, scala: G;

▪ **Situazione Storica Catastale del Lotto Tre (sub. 205)**

Unità immobiliare l'impianto meccanografico con atto del 07/11/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		6	521	205			C/6	2	19 m ²	Totale:19m ²	Euro 54,95 L. 106.400	VARIAZIONE del 07/11/1985 in atti dal 24/05/1999 CLS - P. F.98/99 (n. A/2396.5/1985)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 144 piano S1;										
Notifica 57768/1999		Partita	1008854				Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		6	521	205			C/6	2	19 m ²	Totale:19m ²	Euro 54,95 L. 106.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 144 piano S1;										
Notifica 57768/1999		Partita	1008854				Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 12/12/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		6	521	205								Voltura del 12/12/1985 in atti dal 07/08/1987 (n. 2058/1986)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 144 piano S1;										
Notifica 57768/1999		Partita	1008854				Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA		
	6	521	205								Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 144 piano S1, scala: G;										
Notifica 57768/1999		Partita	4112				Mod.58	-				

Situazione degli intestati dal 18/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni			
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2005 protocollo n. NA0830399 Voltura in atti dal 28/12/2005 Repertorio n.: 5116 Rogante: VALENTINO Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA, Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.14860/2005 (n. 81653.1/2005)										



Situazione degli intestati dal 18/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 18/04/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/05/2005 Repertorio n.: 5116 Rogante: VALENTINO CONCETTA Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 14860.1/2005)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 18/04/2005
DATI DERIVANTI DA del 12/12/1985 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 17747 Rogante: NOT PALADINI Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI Volume: IA n: 18160 del 23/12/1985 (n. 2058/1986)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			PER IL FABBRICATO PROPRIETA COOPERATIVA COLLI fino al 12/12/1985
			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/12/1985
			CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 12/12/1985
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

▪ Situazione Storica Catastale del Lotto Quattro (sub. 206)

Unità immobiliare l'impianto meccanografico con atto del 07/11/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		6	521	206			C/6	2	23 m ²	Totale:23 m ²	€ 66,52 L. 128.800	VARIAZIONE del 07/11/1985 in atti dal 24/05/1999 CLS - P. F.98/99 (n. A/2396.5/1985)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 144 piano S1;										
Notifica 57768/1999		Partita	1008854				Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		6	521	206			C/6	2	23 m ²	Totale:23m ²	€ 66,52 L. 128.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 144 piano S1;										
Notifica 57768/1999		Partita	1008854				Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 12/12/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		6	521	206								Voltura del 12/12/1985 in atti dal 07/08/1987 (n. 2058/1986)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 144 piano S1;										
Notifica 57768/1999		Partita	1008854				Mod.58	-				



Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
	6	521	206								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo			VIA SAN ROCCO n. 144 piano S1, scala: G;								
Notifica 57768/1999		Partita	4112			Mod.58	-				

Situazione degli intestati dal 18/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2005 protocollo n. NA0830395 Voltura in atti dal 28/12/2005 Repertorio n.: 5116 Rogante: VALENTINO Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.14861/2005 (n. 81651.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 18/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 18/04/2005
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/05/2005 Repertorio n.: 5116 Rogante: VALENTINO CONCETTA Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 14861.1/2005)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 18/04/2005
DATI DERIVANTI DA		del 12/12/1985 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 17747 Rogante: NOT PALADINI Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI Volume: IA n: 18160 del 23/12/1985 (n. 2058/1986)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			PER IL FABBRICATO PROPRIETA COOPERATIVA COLLI fino al 12/12/1985
			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/12/1985
			CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 12/12/1985
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

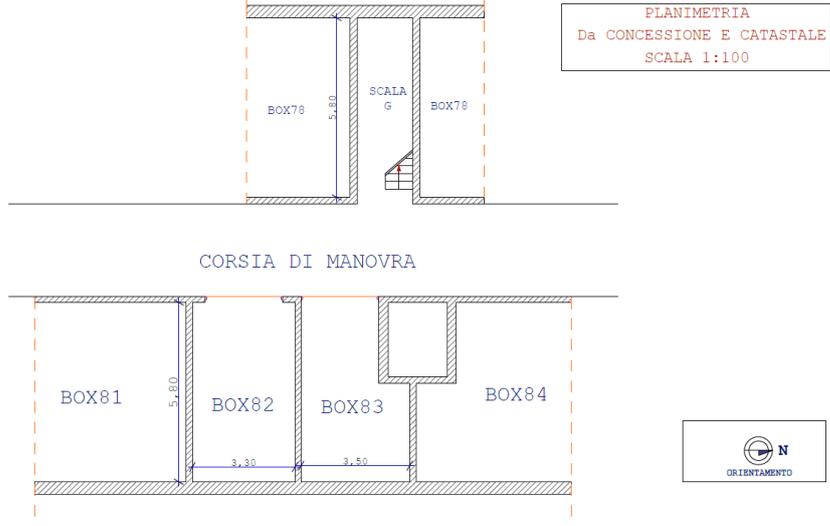
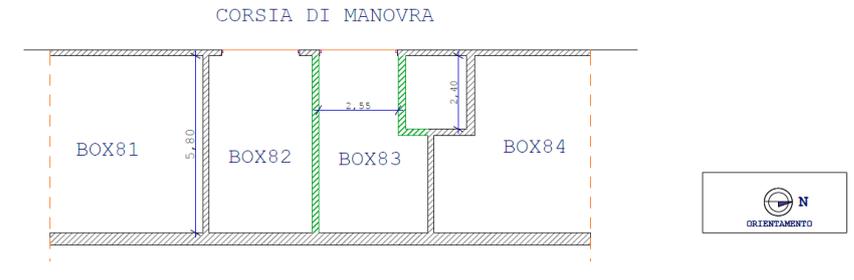
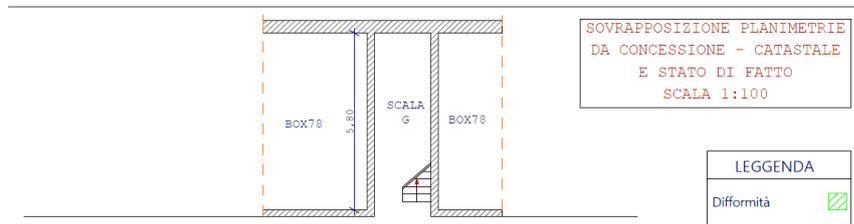
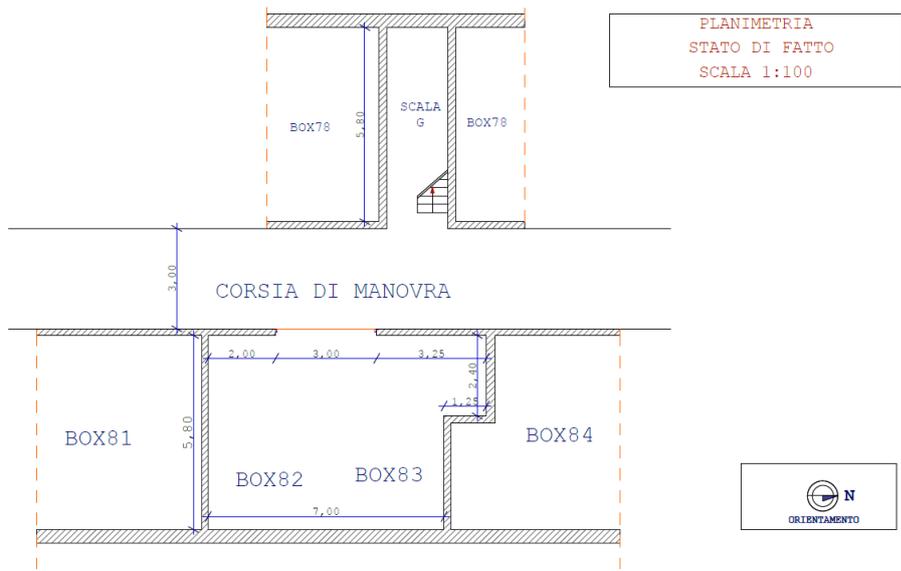
Difformità riscontrate per il Lotto Tre e Quattro:

Lo stato attuale dei luoghi dei due Lotti è difforme dalle planimetrie catastali depositate in quanto la parete di confine tra i due risulta demolita e pertanto sono accorpati in un unico ambiente.

Il tutto meglio chiarito nella planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate evidenziate in colore verde.

Per suddetta difformità si prevede il ripristino dello stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale.





4. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo dei Lotti Tre e Quattro

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 UNO – piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri _____

Il Lotto Uno,

ubicato nel Comune di Marano (NA) Parco Annabella, Via San Rocco n.144, è costituito da - un appartamento posto al terzo piano, interno 6, di un fabbricato (scala G) di cinque piani, composto da: un ingresso salone, una cucina, due camere da letto, un bagno e due balconi e un box auto nel locale seminterrato interno 68.

Il Lotto Uno confina: a sud con Vano Scala G, a nord con Fabbricato Scala F, a est con Via V. Gioberti e a ovest con P.co condominiale Annabella.

Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano del Comune di Marano (NA) al

➤ *Foglio 6, p.lla 521 sub 194, cat. A/2, cl.5, cons. 4,5 vani, Sup. Cat.97 mq, rendita €325,37(appartamento);*

➤ *Foglio 6, p.lla 521 sub 175, cat. C/6, cl. 2, cons. 22 mq, rendita € 63,63 (box auto).*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma è difforme in ordine alla distribuzione interna. Il Lotto Uno presenta Concessione Edilizia n. 1987 del 23.04.1979 e successiva Variante verbale n.5 del 28.10.1983 a cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla distribuzione interna. Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il lotto Uno non presenta Attestato di Prestazione Energetica. Il totale dei costi previsti per regolarizzare le difformità sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

PREZZO BASE **€ 198.600,00**



LOTTO TRE – piena proprietà, per la quota di 1/1, della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Il Lotto Tre, ubicato nel Comune di Marano (NA) Parco Annabella, Via San Rocco n.144, è costituito da un box auto posto al piano S1, interno 82, scala G. Confina: a sud con box n. 81, a nord con box n.83, a ovest con Corsia di manovra. Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano del Comune di Marano (NA) al Foglio 6, p.lla 521 sub 205, cat. C/6, cl. 2, cons. 19 m², Sup. Cat. 19 m², rendita Euro 54,95 L. 106.400. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale perché attualmente è unito in unico ambiente con il lotto quattro. Il Lotto Tre presenta Concessione Edilizia n. 1987 del 23.04.1979 e successiva Variante verbale n.5 del 28.10.1983 a cui lo stato dei luoghi non è conforme in quanto, attualmente è unito in unico ambiente con il lotto quattro. Per le difformità Catastali e Edilizie è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale e alle Concessioni Edilizie, Il totale dei costi previsti per regolarizzare le difformità sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

PREZZO BASE **€ 19.600,00**

LOTTO QUATTRO – piena proprietà, per la quota 1/1, del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Il Lotto Quattro è, ubicato nel Comune di Marano (NA) Parco Annabella in Via San Rocco n.144, è costituito da un box auto posto al piano S1, interno 83, scala G . Confina: a sud con box n. 82, a nord con box n.84, a ovest con Corsia di manovra. Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano del Comune di Marano (NA) al Foglio 6, p.lla 521, sub 206, cat. C/6, cl. 2, cons. 23 m², Sup. Cat. 23 m², € 66,52 L. 128.800. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale perché attualmente è unito in unico ambiente con il lotto Tre. Il Lotto Quattro presenta Concessione Edilizia n. 1987 del 23.04.1979 e successiva Variante verbale n.5 del 28.10.1983 a cui lo stato dei luoghi non è conforme in quanto, attualmente è unito in unico ambiente con il lotto Tre. Per le difformità Catastali ed Edilizie è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale e alle Concessioni Edilizie. Il totale dei costi previsti per regolarizzare le difformità sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

PREZZO BASE **€ 24.800,00**



5. ricostruzione passaggi di proprietà in relazione dei beni pignorati

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:

- a) 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;
- b) 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.la 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.

Si procede ad una sintetica ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 22/09/2020, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.



[REDACTED]

Lotto Tre (sub 205)

- in data 18/04/2005 con Atto di Compravendita (vedi alleg. n°7), del Notaio Concetta VALENTINO di Giugliano (NA), rep. n.5116/2937, trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 13/05/2005 ai nn.25303/14860, la sig.ra [REDACTED] sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1, **acquista** dai coniugi

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile censito oggetto di pignoramento.

- in data 27/07/1993 con Atto di Compravendita (vedi alleg. n°7), del Notaio Eugenio Gregorio SORVILLO di Napoli, rep. n.67717, trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 18/08/1993 ai nn. 27563/21734, i coniugi: [REDACTED] come sopra generalizzati, **acquistano** dai coniugi:

[REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile censito oggetto di pignoramento.

- in data 12/12/1985 con Atto di Assegnazione autentico (vedi alleg. n°7), del Notaio Benedetto PALADINI di Napoli, rep. n. 17747/3907, trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 23/12/1978 ai nn. 1007/877, con il quale il sig. [REDACTED] come sopra generalizzato e in regime di comunione legale dei beni, **acquista** dalla Società Cooperativa Edilizia [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile censito oggetto di pignoramento.

Lotto Quattro (sub 206)

- in data 18/04/2005 con Atto di Compravendita (vedi alleg. n°7), del Notaio Concetta VALENTINO di Giugliano (NA), rep. n.5116/2937, trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 13/05/2005 ai nn.25304/14861, il sig.r [REDACTED] come sopra generalizzato, in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1, **acquista** dai coniugi

[REDACTED], la piena proprietà dell'immobile censito oggetto di pignoramento.

- in data 27/07/1993 con Atto di Compravendita (vedi alleg. n°7), del Notaio Eugenio Gregorio SORVILLO di Napoli, rep. n.67717, trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 18/08/1993 ai nn. 27563/21734, i coniugi: [REDACTED], come



sopra generalizzati, **acquistano** dai coniugi:

la piena proprietà

dell'immobile censito oggetto di pignoramento.

- in data **12/12/1985** con **Atto di Assegnazione autentico** (vedi alleg. n°7), del Notaio Benedetto PALADINI di Napoli, rep. n. 17747/3907, trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 23/12/1978 ai nn. 1007/877, con il quale il sig. [redacted] come sopra generalizzato e in regime di comunione legale dei beni, **acquista** dalla Società Cooperativa Edilizia [redacted] la piena proprietà dell'immobile censito oggetto di pignoramento.

6. verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei Lotti

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 **sovraposizione 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.art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Marano si evince che il Lotto Tre e il Lotto Quattro fanno parte di un complesso edilizio per civili abitazioni costruito in virtù e in esecuzione di sottoelencate Pratiche edilizie:

- *Concessione Edilizia n°1987 del 23.04.79 e Succ. Variante verbale n.5 del 28.10.1983;*

▪ **Lotto Tre e Quattro**

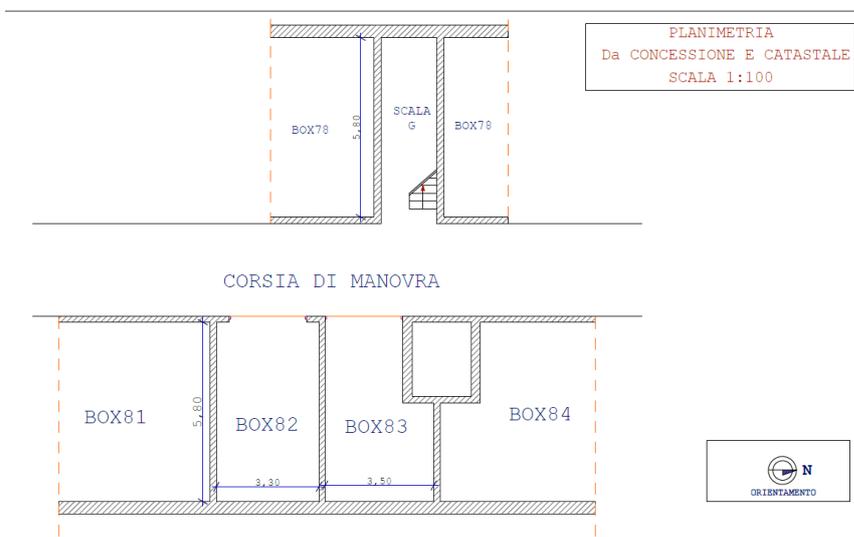
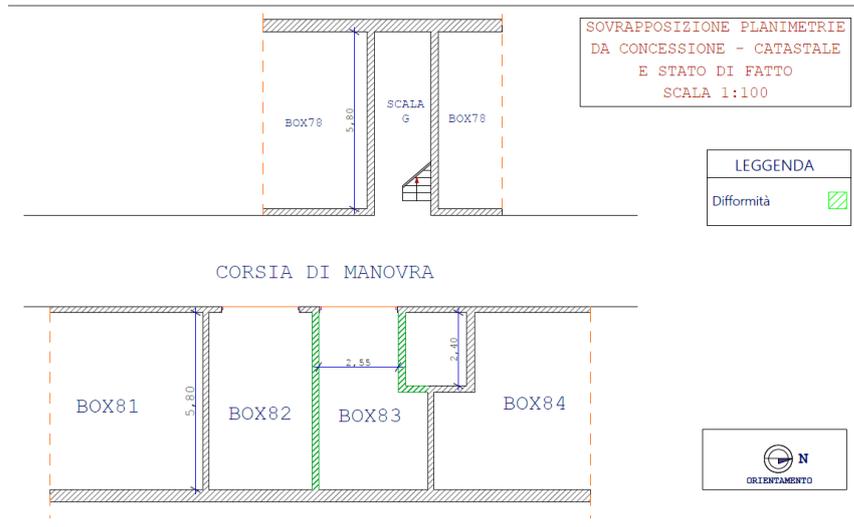
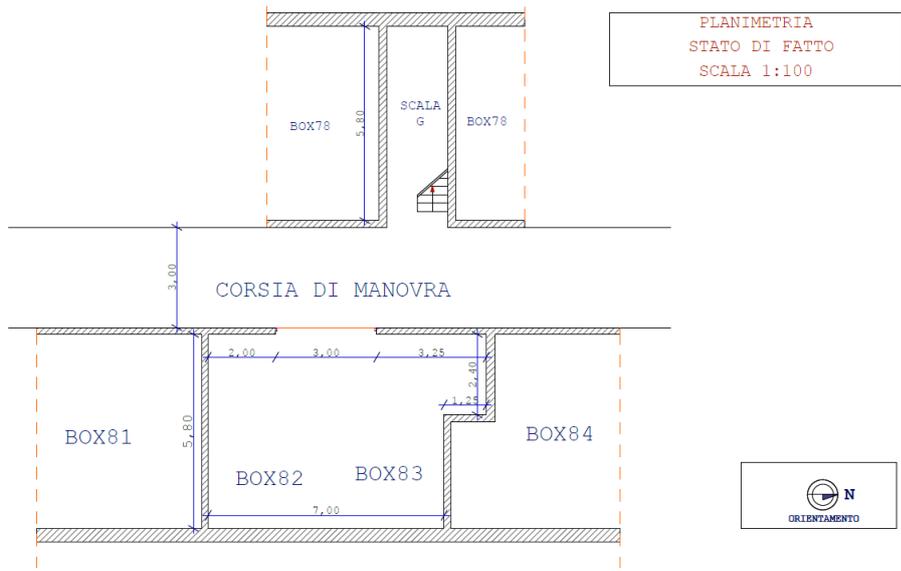
Difformità riscontrate: Lo stato attuale dei luoghi dei due Lotti è difforme dai grafici di concessione in quanto tra i due sub è stata eliminata la parete di confine centrale e attualmente si presentano come unico ambiente.

Il tutto meglio chiarito nella planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate, evidenziate in colore verde.

Per queste difformità si prevede il ripristino dello stato dei luoghi conforme ai grafici di Concessione.

La sottoscritta prevede, per la realizzazione del muro divisorio e per l'installazione di saracinesche un costo a cottimo di circa € 3.000,00, comprensive di spese tecniche.





7. verifica dello stato di possesso attuale degli immobili

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.).

Il Lotto Tre e il Lotto Quattro allo stato ad uso degli esecutati

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).
- b) 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;
- c) 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).
- d) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- e) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- f) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- g) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- h) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) 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).



Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

- **PER IL LOTTO UNO:**

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Risulta: *Iscrizioni*

Iscrizione del 12/10/2010 da Ipoteca Giudiziale, ai numeri 44203/8260 da Pubblico Ufficiale Lottini Massimo Repertorio 26298/10169 del 11/10/2010 Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario sugli Immobili siti in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175-205-206.

- Risulta: *Pignoramento*

Trascrizione del 04/02/2016, con Atto Giudiziario ai nn. 4869/3822 da Pubblico Ufficiale – Tribunale Napoli Nord, rep. n. 265 del 13/01/2016 – Atto Esecutivo o Cautelare, sull' Immobile sito in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175 e altri immobili.

- **PER IL LOTTO TRE:**

A carico dell'acquirente,

- **Non Risultano** domande giudiziali.
- **Non Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- **Non risultano** pesi o limitazioni d'uso, tipo oneri reali, servitù, uso ecc.
- **Non Risulta** convenzione matrimoniale

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Risulta: *Iscrizioni n. 1*

Iscrizione del 12/10/2010 da Ipoteca Giudiziale, ai numeri 44203/8260 da Pubblico Ufficiale Lottini Massimo Repertorio 26298/10169 del 11/10/2010 Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario sugli Immobili siti in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175-205-206.

- **Non Risultano:** *Pignoramenti ed altre Trascrizioni*
- **Risultano:** *Difformità catastali, come riportato al punto 3.*
- **Risultano:** *Difformità urbanistico/edilizie, come riportato al punto 6.*



• **PER IL LOTTO QUATTRO:**

A carico dell'acquirente:

- *Non Risultano* domande giudiziali.
- *Non Risultano* ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
- *Non risultano* atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- *Non risultano* pesi o limitazioni d'uso, tipo oneri reali, servitù, uso ecc.
- *Non Risulta* convenzione matrimoniale

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- *Risulta: Iscrizioni n. 1*

Iscrizione del 12/10/2010 da Ipoteca Giudiziale, ai numeri 44203/8260 da Pubblico Ufficiale Lottini Massimo Repertorio 26298/10169 del 11/10/2010 Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario sugli Immobili siti in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175-205-206.

Cancellati o regolarizzati dalla procedura,

- *Non Risultano* domande giudiziali.

- *Risulta: Pignoramento*

Trascrizione del 31/08/2018, con Atto Giudiziario ai nn. 39802/30771 da Pubblico Ufficiale – Tribunale Napoli Nord, rep. n. 7761 del 27/06/2018 – atto Esecutivo o Cautelare, sull' Immobile sito in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 206.

- *Risultano: Difformità catastali come riportato al punto 3.*

- *Risultano: Difformità urbanistico/edilizie come riportato al punto 6.*

9. Verifica 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.

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Marano (NA), è emerso che: **il Lotto Tre e Quattro staggiti non ricadono su aree demaniali e non appartengono al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**



10. Verifica censo livello o uso civico

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

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 di uso civico (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, avesse 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).

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

Il Lotto Tre e Quattro staggiti non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. Fornisca 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.

Per i Lotti Tre e Quattro, non sono presenti eventuali contributi o spese condominiali scadute e non pagate o eventuali cause di questa natura in corso.

12. 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 acquisti 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.

Il mandato ricevuto mi affida il compito di valutare i Lotti sopra descritti, determinando il valore venale che essi assumerebbero in una attuale libera contrattazione di compravendita.

Criterio di stima per la valutazione dei Lotti Uno, Tre e Quattro

Per la determinazione del più probabile valore effettivo di beni oggetto di pignoramento, la sottoscritta esperta, ha ritenuto opportuno rifarsi al Metodo Diretto, basato su “*Punti di Merito*”. Tale stima si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano così, dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato V_m si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Le indagini si sono svolte nelle seguenti fasi:

1. Raccolta sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento “normale”;
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente del bene globale;
5. Stima del valore

sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione**:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare “OMI” (Agenzie del Territorio di Napoli)
- ✓ Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Imm. Profes.);
- ✓ Tecnocasa Immobiliare Marano (NA)



- ✓ Di Maro Immobiliare Marano (NA);
- ✓ Leti - Immobiliare di Marano (NA);
- ✓ Casadream - Immobiliare di Marano (NA);
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Marano (NA);
- ✓ Perizie Giudiziarie;
- ✓ Inserzioni sulla stampa;

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1- OMI

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO

Fascia/zona: SEMICENTRALE / SEMICENTRO PIANURA-VIA ADDA E VIA SAN ROCCO

Codice di zone: C2

Microzona Catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Box Auto

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	1.300	1.950	L	4	6	L
BOX AUTO	NORMALE	760	1.150	L	2,9	4,3	L

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1- BORSINO IMMOLBILIARE

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO

Fascia/zona: SAN ROCCO – CASTEL BELVEDERE E SAN MARCO

Codice di zone: C2

Microzona Catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Box auto

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Vendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili (in buono stato)	NORMALE	1.061,57	1.682,39	L	2,76	4,60	L



BOX AUTO NORMALE 659,77 1.088,51 L 2,20 3,63 L

- **LOTTO UNO (APPARTAMENTO SUB 194 + BOX AUTO SUB 175)**

Dai dati forniti attualmente dall'OMI risulta, rispetto alla precedente consultazione, per l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, un valore medio di mercato di 1.625,00 €/mq (come sopra riportati)*, per il Borsino immobiliare un valore medio di mercato di 1.372,00 €/mq (come sopra riportati)* mentre per le rimanenti Fonti, la media tra i valori medi di mercato, per le unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo ottimo nella stessa zona, ossia: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, assenza e /o presenza di impianti e loro vetustà etc. risulta un valore medio di mercato pari a di 1.644,00 €/mq.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare un ulteriore media tra i valori presi in considerazione, ottenendo pertanto un valore di **1.550,00 €/mq.**



COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO UNO (Appartamento - Box Auto)					
		Coefficiente	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1	1	1,00
	Casa a Schiera	1,02		0	
	Casa Singola	1,04		0	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	
	Da 10 a 20 anni	1,00	1	1,00	1,00
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	
	Più di 40 anni	0,80		0	
FINITURE	Storiche	1,10		0	
	Signorili	1,05		0	
	Civili	1,00	1	1,00	1,00
	Economiche	0,90		0	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	1	1,05	1,05
	Buona	1,03		0	
	Normale	1,00		0	
	Scadente	0,90		0	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95		0	
	Assente 3° piano	0,88		0	
	Assente 4° piano	0,80		0	
	Assente 5° piano	0,70		0	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	1	0	
	Singolo	0,90	1	0,90	0,90
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	1	1,05	1,05
	Centrale	1,00		0	
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	1	1,03	1,03
	Tapparelle	1,00		0	
	Assenti	0,96	1	0	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,05	1	1,05	1,05
	Doppi vetri	1,00		0	
	Vetro singolo	0,95		0	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	
	Cortile	1,02		0	
	Giardino	1,04		0	
	Parco	1,06	1	1,06	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	0,90		0	
	Posto auto per UI	1,00	1	1,00	1,00
POSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		0	
	Doppia/ordinaria	1,00	1	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,95		0	
COEFFICIENTE GLOBALE					1,14



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNO			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	97,50	1,00	97,50
Terrazzo/ Balcone	15,80	0,25	3,95
Box Auto	28,00	0,50	14,00
	Valore di riferimento		€ 1.550,00
	Coefficiente globale		1,14
	Superficie convenzionale		115,50
	Valore Totale		€ 204.088,50

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:
Euro 204.000,00

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNO	
Totale Valutazione	€ 204.000,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura di esecuzione immobiliare)	- € 2.040,00
Spese per regolarizzazione Catastale ed Edilizia + spese tecniche + Ape	- € 3.300,00
Totale	€ 198.660,00

Valutazione Finale del Lotto Uno:

Euro 198.600,00

• **LOTTO TRE E QUATTRO (BOXES AUTO- SUB 205 e 206)**

Dai dati forniti dall'OMI risulta, per l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, un valore medio di mercato di 955,00 €/mq (come sopra riportati)*, per il Borsino immobiliare un valore medio di mercato di 874,14 €/mq (come sopra riportati)* mentre per le rimanenti Fonti, la media tra i valori medi di mercato, per le unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo nella stessa zona, ossia: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, assenza e /o presenza di impianti e loro vetustà etc. risulta un valore medio di mercato pari a di 1.156,00 €/mq.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare un ulteriore media tra i valori presi in considerazione, ottenendo pertanto un valore di **995,00 €/mq.**



LOTTO TRE E QUATTRO – BOX AUTO -

COEFFICIENTI DI MERITO PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
UBICAZIONE (per comune con meno di 20.000 abitanti)		
CENTRO EDIFICATO		1,00
IN VIE PRIVE DI PARCHEGGIO		1,10
VIE DI COMUNICAZIONE (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
NORMALI		1,00
SERVIZI O ESERCIZI PUBBLICI (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
PRESENTI		1,10
QUALITA' URBANISTICA		
AREA RESIDENZIALE		1,00
QUALITA' AMBIENTALE		
DISCRETA		0,95
COEFFICIENTI DI MERITO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
TIPOLOGIA	In complesso Edilizio	1,00
VETUSTA'	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Buone	1,00
MANUTENZIONE INTERNA	Buone	1,00
SUPERFICIE NETTA MIN. 12,50 (m 2,50 x m 5)	Superiore alla superficie netta minima	1,10
POSIZIONE	Piano S1	1,05
DISPONIBILITA'	Non Locato	1,05
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO		1,12

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO TRE (BOX AUTO)

Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Box auto	21,10	1,00	21,10
	Valore di riferimento		€ 995,00
	Coefficiente globale		1,12
	Superficie convenzionale		21,10
	Valore Totale		€ 23.513,84

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:

€ 23.500,00





VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO TRE	
Totale Valutazione	€ 23.500,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura di esecuzione immobiliare)	- € 2.350,00
Spese per il ripristino stato dei luoghi	- € 1.500,00
Totale	€ 19.650,00

Valutazione Finale del Lotto TRE:

Euro 19.600,00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO QUATTRO (BOX AUTO)			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Box auto	26,20	1,00	26,20
	Valore di riferimento		€ 995,00
	Coefficiente globale		1,12
	Superficie convenzionale		26,20
	Valore Totale		€ 29.197,00

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:

€ 29.200,00

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO QUATTRO	
Totale Valutazione	€ 29.200,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura di esecuzione immobiliare)	- € 2.920,00
Spese per il ripristino stato dei luoghi	- € 1.500,00
Totale	€ 24.780,00

Valutazione Finale del Lotto Quattro:

Euro 24.800,00



13. proceda 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

- Per i Lotti Uno, Tre e Quattro, oggetto di procedura non c'è presenza di quota indivisa.

14. acquisisca 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**.

[redacted] proprietaria per la quota 1/1 del Lotto Tre, è residente nel

Comune di [redacted]

- [redacted] proprietario per la quota di 1/1, del Lotto Quattro è residente nel Comune di [redacted]

I sig.ri [redacted] così com'è riportato nell'annotazione del 02.03.2016, risultano separati consensualmente con sentenza del Tribunale di Napoli Nord in data 14/01/2016 n. 4369/2015 alle condizioni riportate nel verbale d'udienza del 20.11.2015

15. Altre procedure esecutive

Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse

In relazione ai medesimi beni pignorati risultano altre procedure esecutive.

Per il Lotto Uno:

Risulta: *Procedura Esecutiva n° 90/2016 già riunita alla Procedura Esecutiva n°268/2020 per cui è causa*



3. CONCLUSIONI

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/20			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Uno		PREZZO BASE € 198.600,00	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Marano di Napoli	Napoli	Via San Rocco, 144 - Parco Annabella	Ricade in Zona "B2" - <i>Residenziale esistente parzialmente edificata</i>
Diritto reale:		Piena proprietà per la quota di 1/1	
Tipologia di immobile:		Appartamento e box auto	
Pertinenze:		Area Condominiale parco	
Stato conservativo:		Ottimo	
Descrizione sintetica:		Appartamento composto da tre vani, cucina, bagno, balcone e box auto.	
Dati Catastali		Appartamento: Foglio 6, p.lla 521, sub. 194, cat.A/2, cl. 5, mq 97, R.C. € 325,37. Box Auto: Foglio 6, p.lla 521, sub. 175, cat. C/6, cl. 2, mq 22, R.C. € 63,63	



SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO TRE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/20			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Tre		PREZZO BASE € 19.600,00	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Marano di Napoli	Napoli	Via San Rocco, 144 – Parco Annabella	Ricade in Zona “B2” - <i>Residenziale esistente parzialmente edificata</i>
Diritto reale:		Piena proprietà per la quota di 1/1	
Tipologia di immobile:		Box auto	
Pertinenze:		Area Condominiale parco - Corsia di Manovra	
Stato conservativo:		Buono	
Descrizione sintetica:		Box auto, posto al piano S1, interno 82, scala G del Complesso Edilizio P.co Annabella	
Dati Catastali		Box Auto: Foglio 6, p.lla 521, sub. 205, cat. C/6, cl. 2, mq 19, R.C. € 54,85.	



SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO QUATTRO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/20			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Quattro		PREZZO BASE	€ 24.800,00
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Marano di Napoli	Napoli	Via San Rocco, 144 - Parco Annabella	Ricade in Zona "B2" - <i>Residenziale esistente parzialmente edificata</i>
Diritto reale:		Piena proprietà per la quota di 1/1	
Tipologia di immobile:		Box Auto	
Pertinenze:		Area Condominiale parco - Corsia di Manovra	
Stato conservativo:		Buono	
Descrizione sintetica:		Box auto, posto al piano S1, interno 83, scala G del Complesso Edilizio P.co Annabella	
Dati Catastali		Box Auto: Foglio 6, p.lla 521, sub. 206, cat. C/6, cl. 2, mq 23, R.C. € 66,52.	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Venerdì, 15/10/2021

L'ESPERTO
Arch. Cristina Bocchetti

