

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**



*procedimento immobiliare*

**RGE 134/2023**

*ruolo generale esecuzione*

**Istituto Nazionale di Previdenza Sociale**

*c o n t r o*

**OMISSIS OMISSIS**

*e*

**OMISSIS OMISSIS**

---

---

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>3</b>
QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	3
QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO ....	7
QUESITO 3 – PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....	24
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	30
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	31
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....	33
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE .....	42
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	43
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	46
QUESITO 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	46
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	47
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI .....	48
12.1 <i> Criterio e procedimento di stima</i> .....	49
12.2 <i> Calcolo della superficie commerciale</i> .....	52
12.3 <i> Stima del bene</i> .....	53
12.4 <i> Adeguamento alla stima</i> .....	53
12.5 <i> Prezzo basa d’asta proposto</i> .....	54
QUESITO 13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA .....	55
QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....	55
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b>.....</b>

---

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS** di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS degli OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 134/2023 – I.N.P.S. – Istituto Nazionale di Previdenza Sociale contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 02.03.2024.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 11.04.2024 i relativi modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **10.04.2024**, con il Custode Giudiziario, avv. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione agli esecutati, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento, siti nel Comune di Marano di Napoli (NA), all'attuale via Unione Sovietica n.69, all'intero del Complesso immobiliare denominato "Parco dei Gerani". In tale sede, però, non si rinveniva la presenza di persone e, pertanto, al fine di poter accedere al bene oggetto di procedura, si provvedeva in loco ad acquisire informazioni utili atte ad individuare gli eventuali occupanti. Pertanto, impossibilitati all'accesso si rinviavano le operazioni peritali ad altra data e previa nuova comunicazione agli esecutati.

In data **29.04.2024** (alle ore 10 circa) è stato possibile accedere all'interno dell'unità abitativa (appartamento) oggetto di esecuzione e in presenza della forza pubblica; all'interno dei beni si rinveniva la presenza (e quindi l'uso) dei debitori esecutati con la propria figlia maggiorenne, i quali con spirito più che collaborativo hanno consentito l'accesso all'interno dell'abitazione, rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta. Per l'autorimessa (box auto), invece, l'accesso è stato necessariamente rinviato in quanto la stessa risultava chiusa con un lucchetto al momento non apribile.

Solo in data **29.05.2024** è stato possibile accedere all'interno dell'autorimessa (box auto) e in tale sede si è provveduto al rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta del bene (cfr. Allegato 01).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli (NA), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti costituite.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

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

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

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:  
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

---

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

- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità 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 identificazione attuali)**. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, debitrice, e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, terzo datore di ipoteca e coniuge della debitrice, in data 16.03.2023, avvenuta ai sensi e per effetti ex art.140<sup>1</sup> c.p.c., oggetto della procedura sono (...) *gli immobili, acquisiti in regime di comunione legale, (...) e precisamente (...) appartamento sito in Marano di Napoli alla via Unione Sovietica n.69, posto al primo piano della scala A, individuato dal n.3 di interno, riportato nel catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (E907) al foglio 8, Particella 330, sub 9, piano 1, interno 3, scala A, cat. A/2 (...) e (...) box pertinenziale sito in Marano di Napoli alla via Unione Sovietica n.69, posto al piano seminterrato riportato nel catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (E907) al foglio 8, Particella 330, sub 51 (erroneamente indicato con il sub 56 sia nell'atto di compravendita che nella nota di iscrizione originaria, quest'ultima corretta con la nota identificata dai nn.28229/4006 del 07.06.2022), piano S1, interno T, scala A, cat. C/6 (...).*

---

<sup>1</sup> art. 140 c.p.c. – Irreperibilità o rifiuto di ricevere la copia – (...) Se non è possibile eseguire la consegna per irreperibilità o per incapacità o rifiuto delle persone indicate nell'articolo precedente, l'ufficiale giudiziario deposita la copia nella casa del comune dove la notificazione deve eseguirsi, affigge avviso del deposito in busta chiusa e sigillata alla porta dell'abitazione o dell'ufficio o dell'azienda del destinatario, e gliene dà notizia per raccomandata con avviso di ricevimento [disp. att. 48];

---

---

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità ai suddetti nominativi in virtù dei titoli trascritti in proprio favore.**

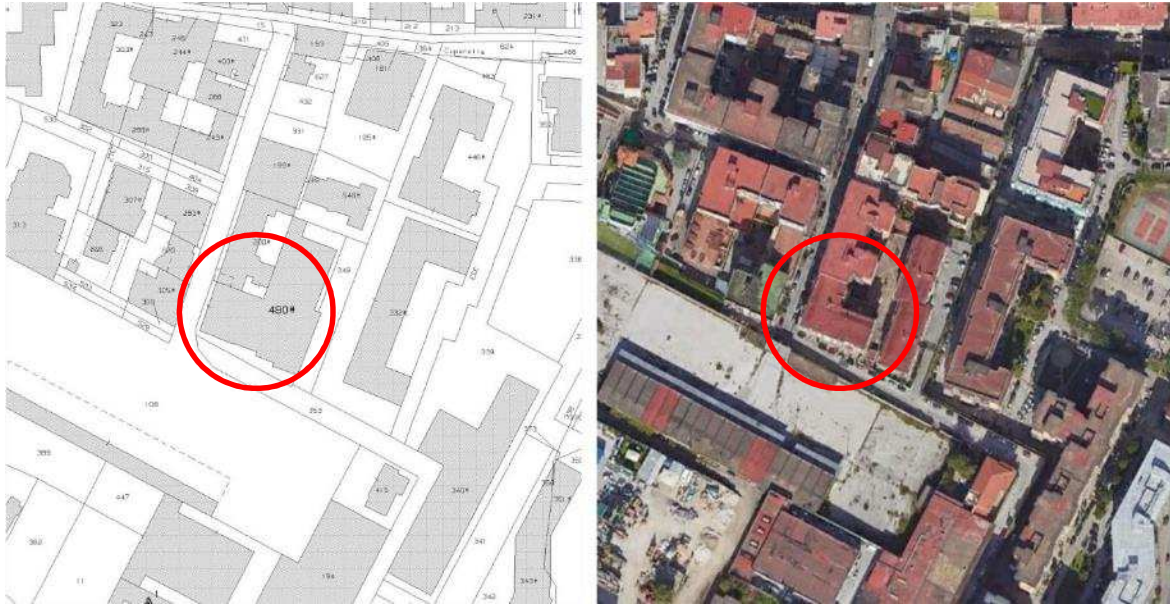
#### ***DIFFORMITA' FORMALI***

I dati identificativi catastali essenziali (*foglio, particella e subalterno*) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 03.05.2023 nn.22507/17116).

#### ***DIFFORMITA' SOSTANZIALI***

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute. In particolare e per linee generali, si evidenzia per *l'appartamento (sub.9)* la diversa disposizione interna, il diverso posizionamento e la chiusura di alcuni vani porta interni, il differimento della portafinestra nel soggiorno, la diversa conformazione dei balconi e la diversa altezza interna rilevata; per *l'autorimessa (box auto sub.51)*, invece, si rileva la realizzazione del soppalco con scaletta di accesso e la diversa altezza interna rilevata.

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



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



*sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare – Leaflet Map data® Google*

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto di esecuzione e considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Parco dei Gerani” ubicato nel Comune di **Marano di Napoli (NA)** all’attuale **via Unione Sovietica n.69**, e precisamente:

- **abitazione di tipo civile** in appartamento al piano primo (1°), scala A, interno n.3, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 8, Particella 330, Sub 9, Categoria A/2, consistenza 6,5 vani**, composta da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni, oltre a due balconi (*prospettanti a sud e ovest su via pubblica*);
- **autorimessa (box auto)** al piano primo sottostrada (S1), distinta al **Foglio 8, Particella 330, Sub 51, Categoria C/6, consistenza 20 mq**, composta da un unico co soppalco.

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

*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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

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

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

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un'**abitazione in appartamento** e di un **box auto**, facenti parte del fabbricato residenziale denominato “Parco dei Gerani” ubicato in **Marano di Napoli (NA)**, all’attuale via Unione Sovietica n.69, e distinti al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 330** rispettivamente **sub 9** (appartamento) e **sub. 51** (box auto).

**CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**



I beni sono ubicati nell'area est del centro Comune di Marano di Napoli (NA), a circa 1 km dal Municipio cittadino. Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale e caratterizzato da fabbricati simili a quello di cui sono parte integrante i beni *de quo* (costruiti in c.a., in genere dai tre/sei piani fuori terra), si presenta urbanizzato, con strade asfaltate, con banchine marciapiedi laterali, dotate di pubblica illuminazione e in prossimità delle principali attività commerciali (bar, market, farmacie, ecc.). I beni, ma più in generale l'intera zona, risultano ben collegati con il contesto territoriale, raggiungibili attraverso il principale Corso Europa. A breve distanza, altresì, sorgono l'ottava municipalità di Napoli (Chiaiano, Marianella, Piscinola, Scampia) e i comuni di Calvizzano e Mugnano di Napoli.

Per la loro disposizione spaziale, quindi, i beni risultano facilmente raggiungibili e ben collegati con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi:



*\_inquadramento territoriale*

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

I beni sono parte integrante di un complesso residenziale risalente all'inizio degli anni Ottanta; è costituito da tre corpi di fabbrica multipiano, ciascuno di cinque (5)

---

---

piani fuori terra (distinti in piano terra/rialzato, primo, secondo, terzo e quarto) e un piano sottostrada, con copertura a falde (non praticabili).

Si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio, con finitura esterna realizzato con intonaco civile (graffiato).

Al momento dell'accesso le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano non in perfetto stato manutentivo, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



*\_immagine virtuale generata con Google Earth ®*



*\_immagini esterne – da via Unione Sovietica*



*\_immagini esterne – da via Unione sovietica*

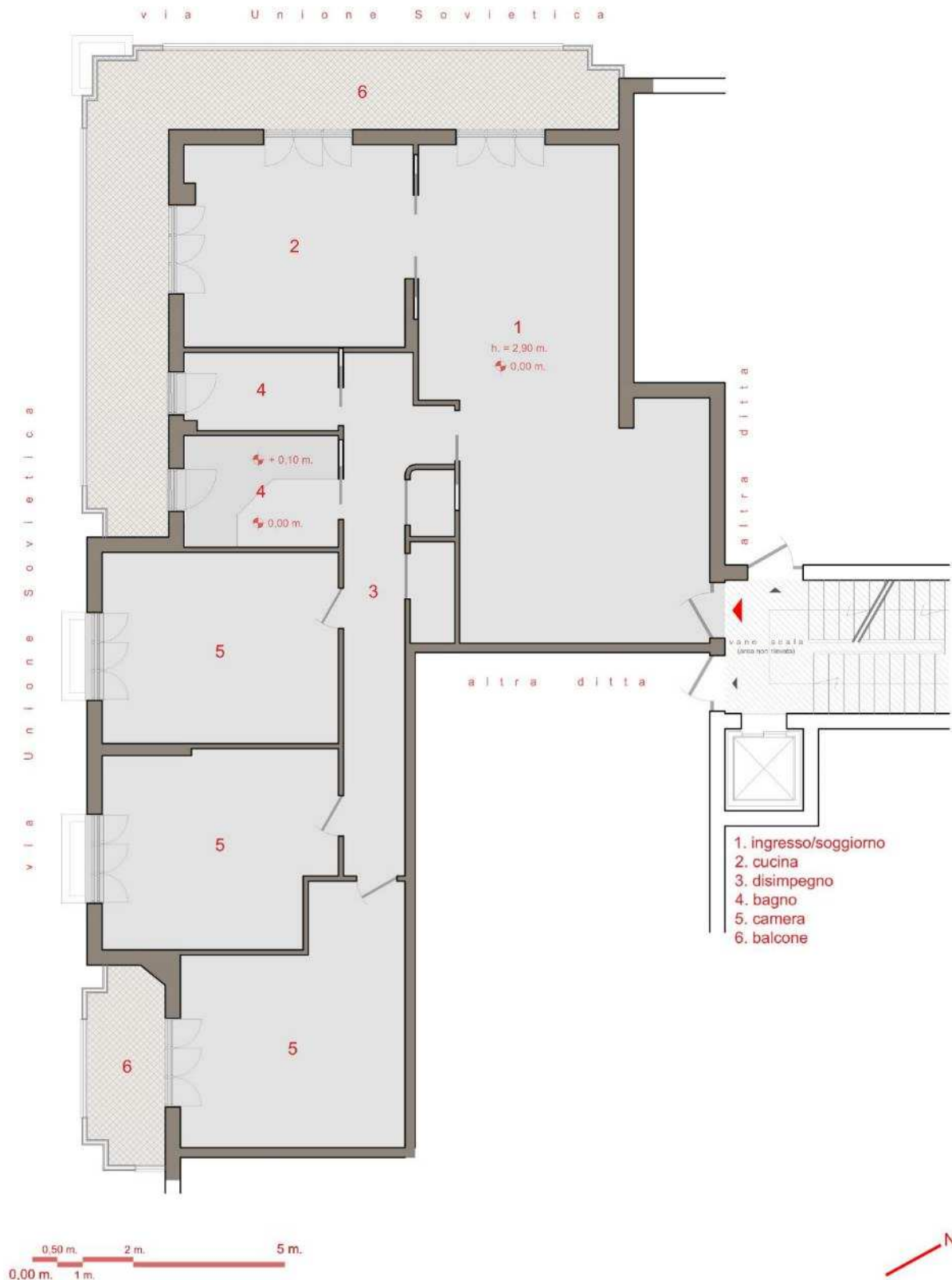


*\_immagini esterne – spazio interno e accesso alla scala A*

**L'appartamento** staggito (*sub.9*) è posto al **piano primo** (1°) del fabbricato residenziale, alla scala A, avente accesso dal ballatoio comune del vano scala, seconda porta (porta centrale) di chi sale le scale e di chi esce dal vano ascensore. Al momento dell'accesso, l'u.i. si componeva di un **ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni** oltre a **due balconi** (di cui il principale a forma di "L" con accesso dalla cucina e dal soggiorno, mentre il secondario avente accesso dalla camera da letto padronale; entrambi prospettano sulla via pubblica via Unione Sovietica).

La superficie utile interna complessiva è di ~ 145 m<sup>2</sup> (145,23 m<sup>2</sup>), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,90 ml.; i balconi, invece, hanno

una superficie complessiva di  $\sim 34 \text{ m}^2$  ( $34,32 \text{ m}^2$ ), e precisamente il balcone principale (a forma di "L") ha una superficie complessiva di  $\sim 29 \text{ m}^2$  ( $28,73 \text{ m}^2$ ) mentre il secondario di  $\sim 6 \text{ m}^2$  ( $5,59 \text{ m}^2$ ) (cfr. Allegato 13 - grafico 01); il tutto come meglio di seguito rappresentato:



*\_planimetria dello stato di fatto rilevato*

---

---

Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio), risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato e in ordinarie condizioni di manutenzione.

L'intera unità abitativa, ad eccezione dei servizi igienici, si mostra pavimentata con piastrelle in ceramica di forma quadrata, di colore chiaro, con venature in contrasto e poste in opera a 45°. Il bagno padronale si mostra lastricato con piastrelle in gres di forma quadrata, di colore chiaro (color champagne) e poste in opera in maniera regolare; le stesse, di forma rettangolare sono utilizzate anche come rivestimento alle pareti (a tutt'altezza) con greca decorativa centrale. Il bagno secondario, invece, si mostra pavimentato con piastrelle quadrate di colore chiaro, poste in opera a 45°; le stesse, sono impiegate anche come rivestimento alle pareti verticali, per tutta l'altezza del vano, con piccola greca centrale a divisione della diversa posa opera dei rivestimenti (posa regolare nella parte bassa e a 45° nella parte alta).

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica (in varie colorazioni); anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro. L'angolo cottura, e nello specifico sulle parti ad angolo retrostante il mobilio e per tutta l'altezza del vano, presenta un rivestimento in piastrelle quadrate, poste in opera a 45°, di colore chiaro e con elementi decorativi.

Le porte interne, sia del tipo a battente che scorrevoli, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza e talune con parte vetrata decorativa.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore dorato, sono dotati come sistema di oscuramento di persiane avvolgibili in plastica e di grate in ferro a battenti.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e del gas, del tipo sottotraccia apparsi funzionanti. Vi è impianto di riscaldamento autonomo, costituito da radiatori in alluminio alle pareti e caldaia esterna.

Il tutto come meglio apprezzabile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



*\_accesso all'u.i. dal vano scala e ingresso/soggiorno*



*\_cucina (abitabile)*



*\_balcone principale*



*\_disimpegno*



*\_bagno padronale*





*\_bagno secondario (di servizio)*



*\_camera da letto padronale*



*\_balcone secondario (camera da letto padronale)*



*\_camera da letto secondaria*



*\_dettagli*



\_dettagli

Al piano primo sottostrada (S1) del fabbricato è ubicata l'**autorimessa (box auto – sub.51)**. Con accesso dallo spazio di manovra, sesta apertura a sinistra di chi percorre la corsia, è costituita da un unico vano a forma pressoché rettangolare. Internamente è stato realizzato un soppalco con elementi in ferro e scaletta di accesso al livello superiore. Come apertura e chiusura del vano vi è una porta a battenti in ferro ad apertura manuale. Ha una superficie utile netta complessiva di ~ 37 m<sup>2</sup> (36,86 m<sup>2</sup>), di cui ~ 19 m<sup>2</sup> (18,84 m<sup>2</sup>) dell'originaria superficie del vano e di ~ 18 m<sup>2</sup> (18,12 m<sup>2</sup>) di soppalco; con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 4,54 ml.; mentre l'altezza interna al soppalco è di ~ 2,00 ml. (sottotrave) (cfr. Allegato 13 - grafico 02), il tutto come meglio di seguito riportato:



*\_vialetto di accesso al piano primo sottostrada*



*\_corsia interna di manovra*

Internamente, l'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in cemento non rifinito; mentre le pareti verticali e orizzontali (soffitto) si mostrano intonacate e, probabilmente, tinteggiate di colore chiaro. È presente l'impianto elettrico, apparso funzionante:



*\_immagini esterne e accesso al bene*



*\_interno box auto*



*\_scaletta di accesso al soppalco e spazio soppalcato*



*\_dettagli*

---

---

Al momento dell'accesso, e così come evidente dalla documentazione sopra riportata, al di là della condizione di disordine e di incuria, lo stato di manutenzione dei beni staggiti sono da ritenersi sufficienti. Sono necessari, comunque, interventi di manutenzione ordinaria all'interno dell'unità immobiliare e in alcuni casi, la sostituzione degli elementi danneggiati (es. porte interne, ecc.).

Inoltre, per l'**unità abitativa** staggita (*sub.9*) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**; per il **box auto** (*sub.51*), invece, si evidenzia che lo stesso, così come previsto nel D.M. 26 giugno 2015<sup>2</sup>, **Allegato 1, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione<sup>3</sup> dell'A.P.E.**

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>4</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>5</sup>, viene computata come la somma:

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

### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI**

o *vani principali e accessori diretti*

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

---

<sup>2</sup> Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

<sup>3</sup> Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE

<sup>4</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

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

---

---

○ pertinenze esclusive di ornamento

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

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

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

### SUPERFICI OMOGENEIZZATE

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

**a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

*balconi, terrazzi e similari:*

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

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

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

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.**

Il calcolo della superficie commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:



appartamento					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coeff	S <sub>comm</sub>	
ingresso/soggiorno	43,80	mq	1	43,80	mq
cucina	18,05	mq	1	18,05	mq
disimpegno	17,00	mq	1	17,00	mq
camera 1 (padronale)	19,75	mq	1	19,75	mq
camera 2 (cameretta)	17,78	mq	1	17,78	mq
camera 3	17,35	mq	1	17,35	mq
bagno 1 (principale)	6,76	mq	1	6,76	mq
bagno 2 (secondario)	4,74	mq	1	4,74	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>145,23</b>	<b>mq</b>		<b>145,23</b>	<b>mq</b>
muratura interna	5,31	mq	1	5,31	mq
muratura esterna	14,14	mq	1	14,14	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>164,68</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
balcone 1	28,73	mq	-	-	-
	<i>nella misura del 30% fino a 25 mq</i>	25	mq	0,3	7,50
	<i>nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq</i>	3,73	mq	0,1	0,37
balcone 2	5,59	mq	0,3	1,68	mq
<b>TOTALE - A2</b>				<b>9,55</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE A (A1 + A2)</b>				<b>174,23</b>	<b>mq</b>
box auto					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coeff	S <sub>comm</sub>	
box auto	18,74	mq	0,5	9,37	mq
vano scala (soppalco)	1,11	mq	1	1,11	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>1,11</b>	<b>mq</b>		<b>1,11</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0,19	mq	1	0,19	mq
muratura esterna	2,39	mq	1	2,39	mq
<b>TOTALE - B1</b>				<b>3,69</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
soppalco	18,12	mq	0,5	9,06	mq
<b>TOTALE - B2</b>				<b>9,06</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE B (B1 + B2)</b>				<b>12,75</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE (A + B)</b>				<b>186,98</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>187</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

#### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

##### ▪ **abitazione civile**

**Foglio 8, Particella 330, Sub 9, Categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani**

**Indirizzo: via Unione Sovietica n.69, scala A, interno 3, piano 1°**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (interno 4), a **sud** e a **ovest** con area esterna (via pubblica Unione Sovietica) e a **est** con altra u.i.u. (interno 2);

##### ▪ **autorimessa (box auto)**

**Foglio 8, Particella 330, Sub 51, Categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq**

**Indirizzo: via Unione Sovietica, interno T, piano S1**

Confinante: a **nord** e a **sud** con altre u.i.u., a **est** con corridoio di manovra;

*entrambi in ditta ai sig.ri:*

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

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

**entrambi per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni**

---

**I suddetti identificativi essenziali** (*foglio, particella e subalterno*) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di proprietà trascritti in proprio favore** (*cfr. Allegati 05*).

Dopo la trascrizione del pignoramento (03.05.2023 ai nn.22507/17116) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

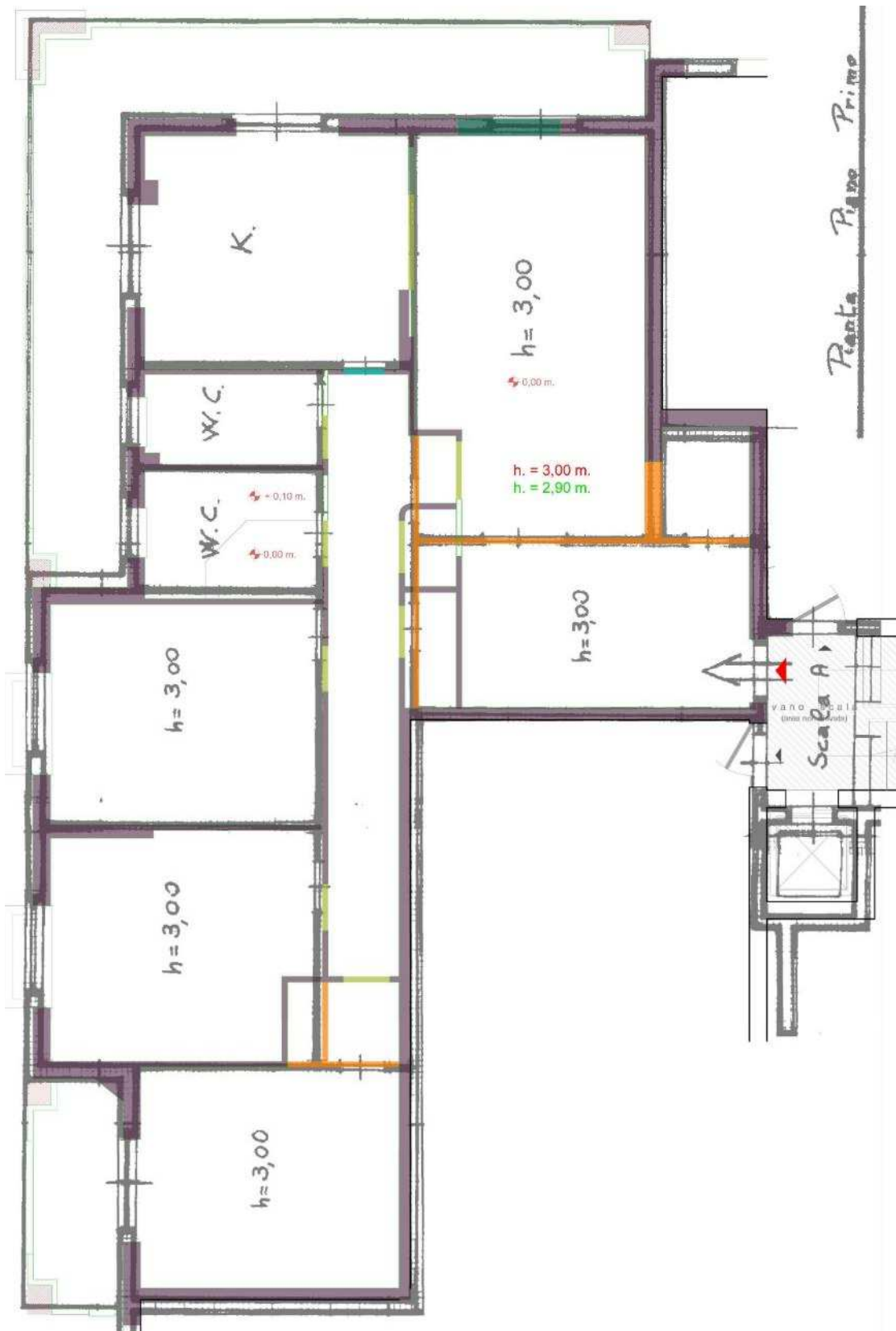
Tali identificativi catastali, per *l'unità abitativa*, derivano dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28.01.1998 in atti 28.01.1998 (registr. n.1825.2/1998 (notifica n.989/1998, dalla VARIAZIONE PER INSERIMENTO DATI METRICI in atti dal 28.01.1998 (registr. n.1825.1/1998), dalla VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992. Per *l'autorimessa (box auto)*, i detti dati identificativi derivano dalla sola VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992; entrambi così distinti all'impianto meccanografico del 30.06.1987 in ditta alla società **OMISSIS** (con sede in **OMISSIS**) (*cfr. Allegati 02*).

#### DIFFORMITA' CATASTALI

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le rispettive planimetrie catastali rinvenute dei beni oggetto di esecuzione, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano per *l'unità abitativa* le seguenti differenze:

- *la diversa disposizione interna di alcuni vani;*
- *la chiusura del vano di accesso tra la cucina e il disimpegno;*
- *l'apertura e/o il differimento di alcune aperture (porte) interne;*
- *il differimento del vano portafinestra nel soggiorno;*
- *la diversa sagoma di parte dei balconi;*
- *la diversa altezza interna rilevata (2,90 ml rilevati a fronte dei 3,00 ml indicati);*

il tutto come meglio di seguito rappresentato (*cfr. Allegato 13 - grafico 03*):



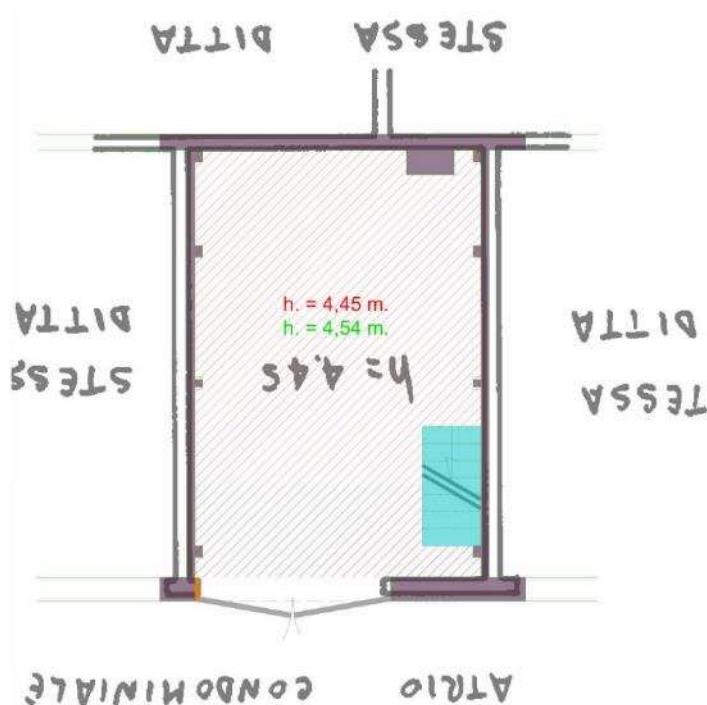
LEGENDA

- |  |   |
|--|---|
|  MURATURA RILEVATA                |  DIVERSO POSIZIONAMENTO/NUOVO VANO PORTA |
|  MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA |  DIVERSO POSIZIONAMENTO VANO FINESTRA    |
|  CHIUSURA VANO PORTA              |  DIVERSA CONFORMAZIONE BALCONE           |
|  QUOTA INDICATA                   |  QUOTA RILEVATA                          |

*\_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato - appartamento*

per l'autorimessa/**box auto** (cfr. Allegato 13 – grafico 04), invece, si rileva:

- la mancata indicazione del soppalco interno;
- la diversa altezza interna rilavata (4.54 ml. rilevati a fronte dei 4,45 ml. indicati);



#### LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		REALIZZAZIONE SOPPALCO
	MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA		QUOTA INDICATA
	SCALA DI ACCESSO AL SOPPALCO		QUOTA RILEVATA

*\_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato – box auto*

Per quanto sopra rilevato, ferma restando comunque l'eventuale e preventiva regolarizzazione urbanistica, si rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>6</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

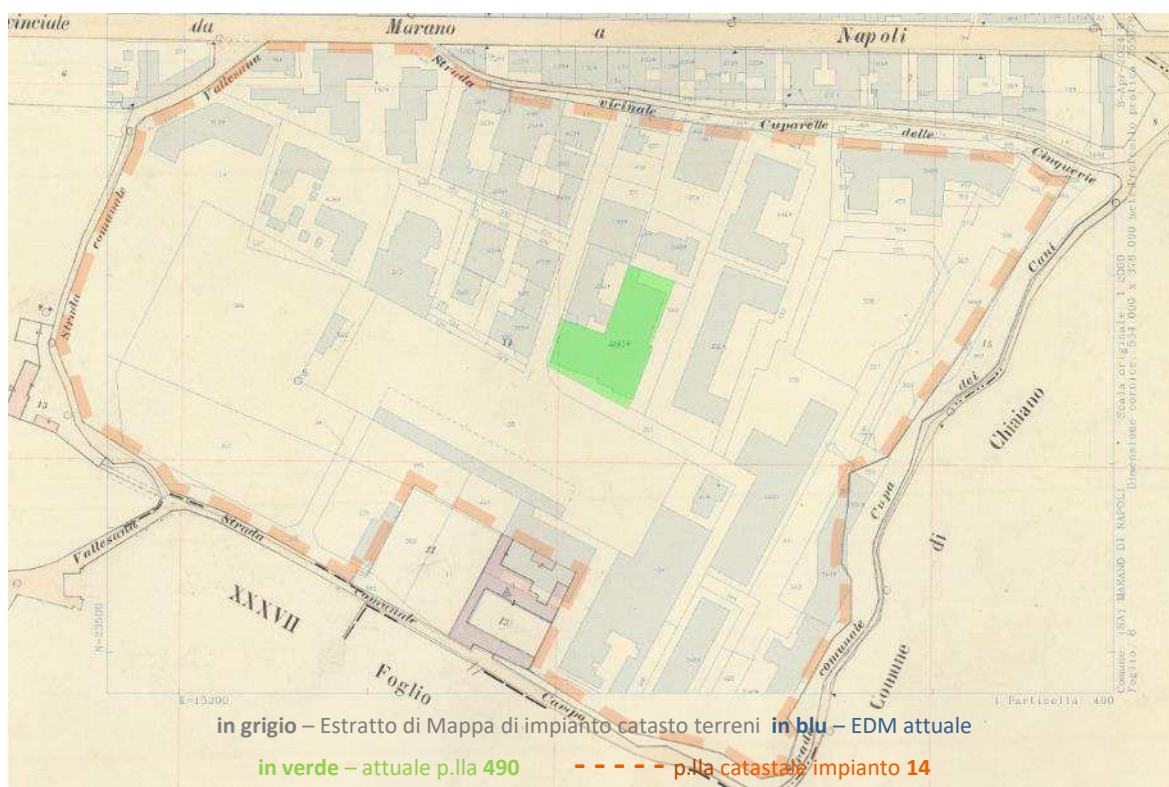
#### **STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

<sup>6</sup>Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

L'intero fabbricato residenziale di cui sono parte integrante i beni staggiati sorge sull'attuale fondo distinto al Catasto Terreni del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 8, Particella 490, qualità ENTE URBANO** di **ha23 are88** (2.388 m<sup>2</sup>).

La suddetta particella è derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 25.01.2018, (prat. n. NA0023128 in atti dal 25.01.2018 (registr. n.1222.1/2018) - aggiornamento censuario eseguito come da note ausiliare presente in note sospese al n.3216.502/1982 avente causale tipo mappale e comprendente la p.lla 330), e a seguito di FRAZIONAMENTI del 23.01.1987 (pratica n. 5081 in atti dal 03.01.2001 – MOD. 12 3/87 (registr. n.180.1/1987)) e del 01.07.1977 (in atti dal 28.05.1986 (registr. n.37079)) dalla maggiore consistenza della p.lla **195**; così distinta nella sua maggiore consistenza all'impianto meccanografico del 10.03.1973 in ditta alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, fu **OMISSIS** (cfr. Allegato 03).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto dei terreni (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 490 rientra nella consistenza originaria della particella **14** (cfr. Allegati 03):



\_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_ int. \_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2**: ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

## LOTTO UNICO DI VENDITA

**piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di **Marano di Napoli (NA)** all'attuale **via Unione Sovietica n.69**, rientranti nel complesso immobiliare denominato "Parco dei Gerani", e così distinte:

- **abitazione di tipo civile** al piano primo (1°), composta da **ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere** oltre a **due balconi**; distinta al NCEU *foglio 8 particella 330 sub 9, cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani*; confina: a **nord** con altra u.i.u. (interno 4), a **sud** e a **ovest** con area esterna (via pubblica Unione Sovietica) e a **est** con altra u.i.u. (interno 2);
- **autorimessa (box auto)** al piano primo sottostrada (S1) composta da un unico vano con soppalco; distinta al NCEU *foglio 8 particella 330 sub 51, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq*; confina: a **nord** e a **sud** con altre u.i.u., a **est** con corridoio di manovra;

*"(...) con relative pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, eventuali servitù attive e passive, nonché con i proporzionali diritti condominiali sulle parti ed enti comuni del fabbricato (...).*

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute**; in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica degli elaborati rinvenuti, si rileva per l'*unità abitativa* la diversa disposizione interna con relativa variazione delle aperture interne, il differimento del vano portafinestra nel soggiorno, la diversa sagoma di parte dei balconi e la diversa altezza interna rilevata (*2,90 ml rilevati a fronte dei 3,00 ml indicati*); per l'*autorimessa (box auto)* la mancata indicazione del soppalco interno e la diversa altezza interna rilevata (*4.54 ml. rilevati a fronte dei 4,45 ml. indicati*).

L'area urbana su cui insiste l'intero complesso immobiliare censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio **8 p.lla 490** ricade in zona omogenea **B/2 – Zona Omogenea Saturata** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e assoggettata a vincolo Archeologico. **Le unità immobiliari oggetto di esecuzione**, e così l'intero complesso immobiliare di cui sono parte integrante, **risultano edificate in virtù di Concessione per l'Esecuzione Lavori Edili n.2078 del 21.05.1981**, successivamente

volturata, e **Concessione per l'Esecuzione Lavori Edili n.2079 del 26.05.1981**. Per il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione con diversa distribuzione interna realizzato in difformità alla detta concessione, e ai sensi e per effetti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, è stata rilasciato il **Permesso di Costruire in Sanatoria n.817 del 30.12.2009**, pratica edilizia U.T.C. n.1049. Lo stato di fatto rilevato per l'*appartamento* presenta alcune differenze/difformità rispetto ai grafici allegati alla P. di C. in Sanatoria, in ordine alla diversa distribuzione interna (con relativa modifica dei tramezzi e delle porte interne), al differimento di alcuni vani finestra/portafinestra, alla diversa sagoma dei balconi e alla diversa altezza interna rilevata (2,90 ml. rilevati a fronte dei 3,00 ml. indicati). Per l'intero piano cantinato, e quindi anche per il *box auto* oggetto di procedimento, invece, si rileva la mancata divisione negli attuali locali dell'intero livello sottostrada. Per tale motivo non è possibile alcuna analisi urbanistica, e quindi sovrapposizione, dello stato di fatto rilevato con il grafico allegato al titolo abilitativo rilasciato.

**Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità né (per l'abitazione) l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 260.000,00 (duecentosessanta euro)**

\*\*\*\*\*

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

quesito 5

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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.

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

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (03.05.2023 nn.22507/17116) sono stati individuati i seguenti titoli:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **14.07.2004**, rep. n. 12105 e raccolta n. 4435, registrato a Napoli 2 il 15.07.2004 al n.2375/1T e trascritto il **16.07.2004** ai nn. 35737/25316, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) acquistano dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), in comune e parti uguali tra loro, **la piena proprietà (...)** della seguente consistenza immobiliare in **MARANO DI NAPOLI**, alla via **Unione Sovietica**, civico **69 e**, precisamente:  
a) **Appartamento** al primo piano della scala "A", contraddistinto dall'interno n.3 (...)  
Riportato nel NCEU di detto Comune con i seguenti dati: **foglio 8, particella 330, sub. 9, cat. A/2 (...)**  
b) **box cantinato pertinenziale**, al piano seminterrato, distinto con il

numero interno T9 (...) (...) Riportato nel NCEU di detto Comune con i seguenti dati: **foglio 8, particella 330, sub. 56, cat. C/6** (...) (cfr. Allegato 05a);

relativamente al detto atto di compravendita e in riferimento all'errata precisazione del dato identificato del subalterno indicato nello stesso, con atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **25.11.2011**, rep. n. 18268 e raccolta n. 7663, registrato a Napoli 2 il 01.12.2011 al n.14246/1T e trascritto il **02.12.2011** ai nn. 48845/34636, si certificava che (...) *la consistenza immobiliare oggetto della suindicata vendita è identificata dai seguenti dati catastali: foglio 8, particella 330 sub. 51, cat. C/6* (...) in luogo del foglio 8, particella 330, sub. 56, cat. C/6 (cfr. Allegato 05b);

al sig. **OMISSIS OMISSIS**, i beni sono pervenuti in virtù di:

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **19.03.1998**, registrato a Napoli (NA) l'08.04.1998 e trascritto il **15.04.1998** ai nn. 11200/8729, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** acquista dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, in separazione dei beni, **la piena proprietà dell'(...) a) appartamento al piano primo della scala "A" contraddistinto dall'interno 3** (...) (...) **Nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli, alla partita 1007966, foglio 8, particella 330, sub. 9** (...) (...) **b) box cantinato al piano seminterrato distinto dal n.T9** (...) (...) **Nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli, Via Unione Sovietica 69 denunciato per l'accatastamento nell'anno 1982 al numero 1853.** (...) (cfr. Allegato 05c);

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

\*\*\*\*\*

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

quesito 6

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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**.

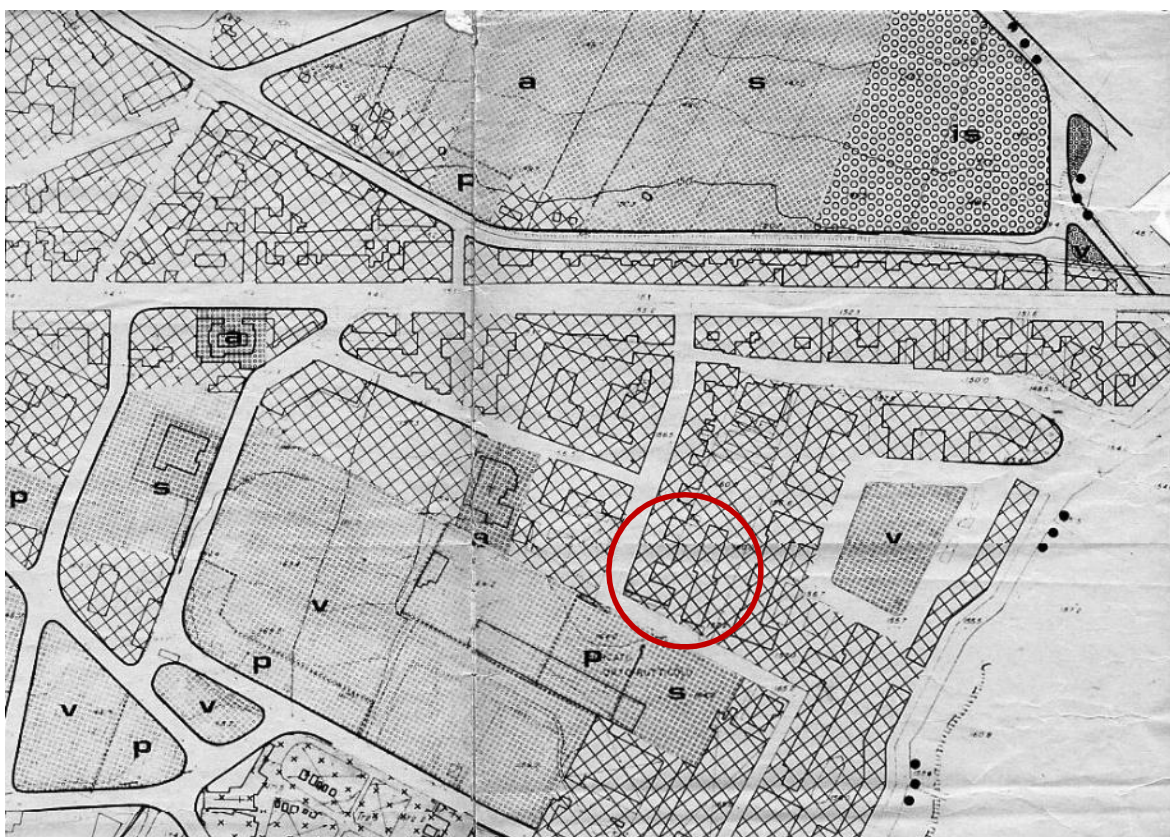
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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.

Per quanto attestato dal Responsabile del *Settore Urbanistica* del Comune di Marano di Napoli (NA) con nota prot. n. 24122 del 02.07.2024 (cfr. *Allegato 06a*), l'area urbana su cui insiste l'intero complesso immobiliare, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 8 p.lla 490, ricade in zona omogenea **B/2 – Zona Omogenea Saturata** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e assoggettata a vincolo Archeologico (cfr. *Allegato 06b*):



*\_stralcio TAV 10 del P.R.G. vigente*

Dalle indagini effettuate presso e con l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 03.06.2024, prot. n.20031 del 03.06.2024 (cfr. *Allegato 06c*), risulta che l'intero complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di **Concessione per l'Esecuzione Lavori Edili n.2078 del 21.05.1981**; vista l'istanza presentata dalle sig.re **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, volta ad ottenere la Concessione per la costruzione di un (...) **fabbricato per negozi ed uffici** (...) (cfr. *Allegato 06d*). Successivamente, a seguito di atto di

---

---

compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** di rep. n.25028 e raccolta n.10052, il sig. **OMISSIS OMISSIS**, nella figura di amm.re unico della società "**OMISSIS**" S.r.l., acquisendo dalle sig.re **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** l'appezzamento di terreno oggetto di detta Concessione, inoltrava richiesta di variazione di intestazione del suddetto titolo edilizio (cfr. Allegato 06d). Di conseguenza, il Comune di Marano di Napoli (NA) rilasciava la **Concessione per l'Esecuzione Lavori Edili n.2079 del 26.05.1981** (cfr. Allegato 06d).

A seguito di Domanda di Sanatoria prot. gen. n.6813 del 17.04.1986 presentata, ai sensi e per effetti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (dante causa), risulta rilasciato al sig. **OMISSIS OMISSIS** (debitore esecutato) il **Permesso di Costruire in Sanatoria n.817 del 30.12.2009**, pratica edilizia U.T.C. n.1049, avente ad oggetto il (...) *Cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione con diversa distribuzione interna realizzato in difformità alla Concessione Edilizia n.2079 del 26/05/1981 (...)* (cfr. Allegato 06e).

Agli atti dell'Ente Comunale, a nome dei debitori esecutati e dei *danti causa*, **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** (C.E., P. di C., D.I.A., S.C.I.A., C.I.LA., etc.), **neppure in sanatoria, né relative domande; non risultano** altresì **ordinanze di demolizione né di acquisizione al patrimonio comunale** (cfr. Allegato 06a).

Per le unità immobiliari *de quo*, e così come per l'intero fabbricato, **non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità** (cfr. Allegato 06a) **e non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.).

Inoltre, e nello specifico il suolo su cui sono ubicati i beni *de quo*, e quindi l'intera costruzione, risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del **Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004<sup>7</sup>, Parte II**; mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica**; così come si evince dalla certificazione resa dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, prot.

---

<sup>7</sup> D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137 (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004);

---

---

n.0011509-P del 29.05.2024 e da quanto attestato dal Responsabile del *Settore Urbanistica* del Comune di Marano di Napoli (NA) con nota prot. n. 24122 del 02.07.2024 (cfr. *Allegati 06a e 06f*).

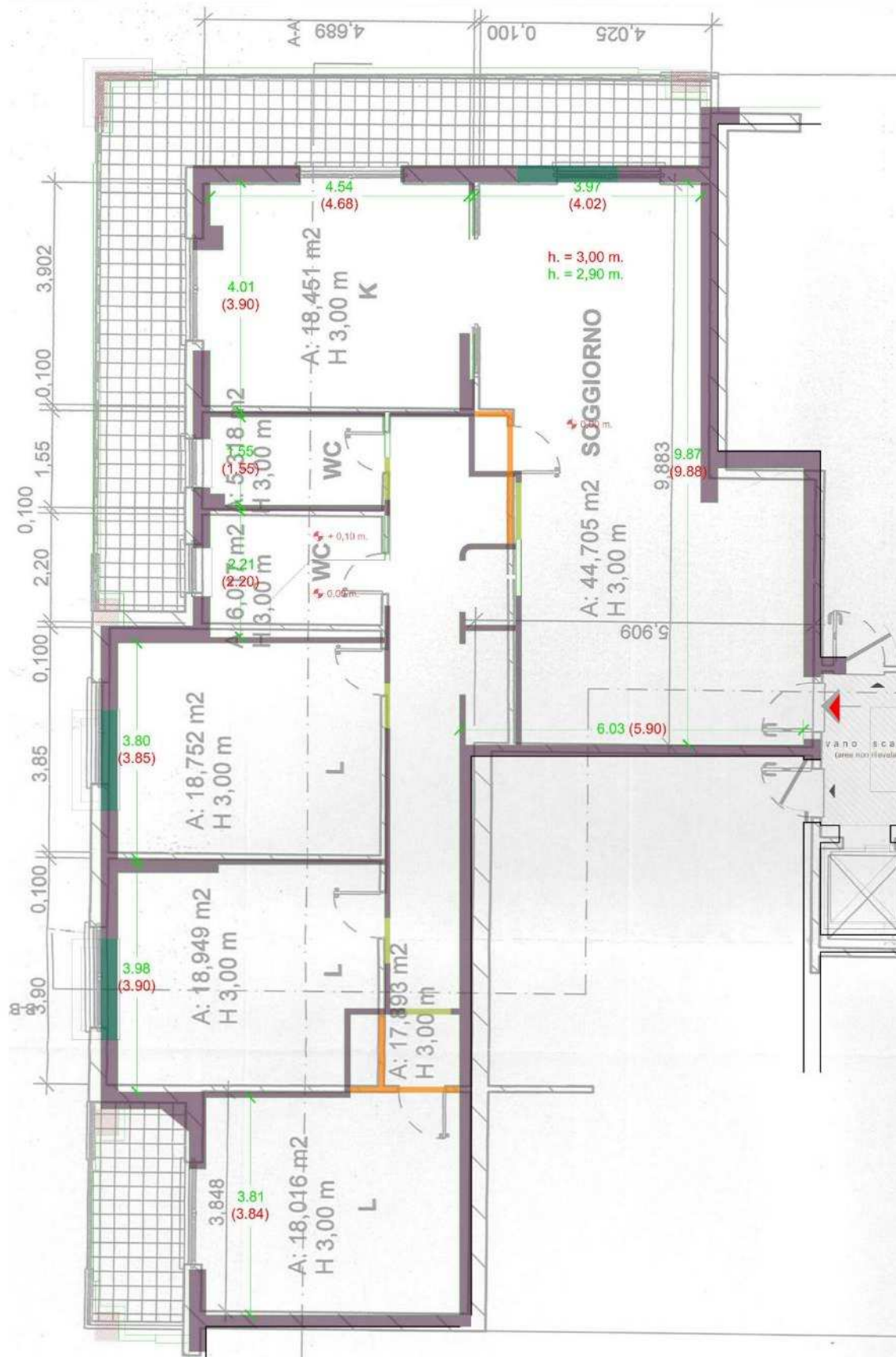
#### ***ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE***

---

Occorre premettere che l'analisi delle differenze/diffomità e quindi della rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli autorizzativi rilasciati può essere effettuata esclusivamente per i beni oggetto di esecuzione. Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi con i grafici rinvenuti dei titoli (nello specifico con l'elaborato grafico dello "stato attuale" del P. di C. in sanatoria, per l'abitazione, e con la *TAV. n.2 – Piano Cantinato* – della C. E. n. 2078 del 21.05.1981, per il box auto), a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi, si può constatare (seppur parzialmente) la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque un differimento minimo da esse rientrante nel margine di tolleranza del 4% previsto dall'art.34-bis – comma 1-bis del D.P.R. 380/2001. In particolare, a prescindere dalle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità, si evidenziano (cfr. *Allegato 13 – grafico 05*):

- a.** *la diversa disposizione interna di alcuni vani;*
- b.** *la nuova apertura e/o il differimento di alcune aperture (porte) interne;*
- c.** *il differimento di alcuni vani finestra/portafinestra;*
- d.** *la diversa sagoma di parte dei balconi;*
- e.** *la diversa altezza interna rilevata (2,90 ml rilevati a fronte dei 3,00 ml indicati);*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA
- DIVERSO POSIZIONAMENTO/NUOVO VANO PORTA
- DIVERSO POSIZIONAMENTO VANO FINESTRA
- QUOTA INDICATA
- QUOTA RILEVATA
- DIVERSA CONFORMAZIONE BALCONE

\_sovrapposizione urbanistica – grafico P. di C. in sanatoria e stato di fatto rilevato

---

---

Per l'intero piano cantinato, e quindi anche per il box auto oggetto di procedimento, invece, si rileva la mancata divisione negli attuali locali dell'intero livello sottostrada. Per tale motivo non è possibile alcuna analisi urbanistica, e quindi sovrapposizione, dello stato di fatto rilevato con il grafico allegato al titolo abilitativo.

#### POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per quanto sopra rilevato, i beni *de quo* risultano realizzati in difformità dai titoli edilizi rilasciati, potendo suddividerle in due categorie generali: quelle relative alla variazione dell'unità immobiliare *de quo* (variazioni interne) e quelle riguardanti l'intero complesso immobiliare di cui sono parte integrante (modifiche dei prospetti esterni, diversa conformazione dei balconi, frazionamento e, probabilmente, diversa sagoma del piano cantinato, ecc.).

Come da informazioni fornite dall'U.T.C., e a mero parere dell'E.S., le differenze/difformità rilevate per all'*abitazione* e di cui ai punti **a**, **b**, e **e**, rientranti nella *manutenzione straordinaria* (leggera) (come definiti all'art.3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n.380/2001) **potrebbero** essere regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. (*comunicazione di inizio lavori asseverata*) di cui all'art. 6-bis<sup>8</sup> del d.P.R. n.380/2001<sup>9</sup> e s.m.i., e vista la modifica della distribuzione interna sarà necessario l'aggiornamento catastale mediante procedura Do.C.Fa (*per i costi relativi vedi quesito n.3*). I costi per la C.I.L.A. "tardiva" (in sanatoria) prevedono una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (mille) (ai sensi dell'art.6 bis<sup>10</sup>, comma 5<sup>11</sup> del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) oltre il costo dei diritti di segreteria/istruttoria e l'onorario di un tecnico abilitato; il tutto quantificabile, in maniera forfettaria, in **€ 3.000,00 (tremila)**.

Per quanto riguarda le modifiche gravanti più in generale sull'intero fabbricato, di cui al punto **c** e **d.**, ovvero la diversa sagoma di parte dei balconi, e relativamente all'intero piano cantinato, dovendo necessariamente procedere ad una valutazione che coinvolge non solo le unità immobiliari *de quo* ma l'intero fabbricato, e quindi porzioni estranee alla procedura, **nulla può dirsi in tale sede**. Le stesse,

---

<sup>8</sup> art.6 (L) - Attività edilizia libera;

<sup>9</sup> Decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n.380 – Testo Unico dell'Edilizia;

<sup>10</sup> art.06 bis – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata;

<sup>11</sup> comma 5 – (...) La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. (...);



---

---

comunque, come da informazioni fornite dall'U.T.C. e a mero parere dello scrivente, **potrebbero** trovare regolarizzazione mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo **accertamento di conformità** nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali, ai sensi dell'art.36<sup>12</sup> del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>13</sup> *(In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.. In base al comma 2 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in sanatoria (...) è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (...)* e al pagamento degli oneri di urbanizzazione. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente per il rilascio (o eventuale integrazione) del titolo in sanatoria entro sessanta (60) giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata<sup>14</sup>, nonché all'Ufficio del Genio Civile territoriale e a tutti gli altri uffici competenti per il rilascio di tutta la documentazione necessaria *(es. autorizzazione sismica, ecc.)*.

La regolarizzazione di cui sopra, comunque, resta subordinata alla verifica e all'analisi dell'intero complesso residenziale, onde valutare anche la natura delle variazioni effettuate e l'eventuale delinarsi del carattere "essenziale" come definita dall'art. 32<sup>15</sup> del D.P.R. 380/2001, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31<sup>16</sup> o dell'art.34<sup>17</sup> del citato D.P.R.. Al riguardo, ancora, si fa rilevare che considerata la tipologia delle difformità/differenze evidenziate, è possibile ritenere che queste risalgono quasi

---

<sup>12</sup> art.36 (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali;

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

<sup>14</sup> comma 3, art.36 (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

<sup>15</sup> art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

<sup>16</sup> art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

<sup>17</sup> art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

---

certamente al momento dell'edificazione stessa dell'intero complesso edilizio. Tali variazioni, quindi, non interessano in maniera esclusiva l'unità staggiata ma più in generale l'intero fabbricato e/o complesso residenziale; conseguentemente la possibile regolarizzazione dovrà essere avanzata su iniziativa di tutti i condomini.

Per quanto realizzato internamente al box auto, invece, e nello specifico l'intera struttura in ferro a creare il soppalco, fermo restando la preventiva e subordinata regolarizzazione dell'intero piano primo sottostrada, in considerazione che non risultano rinvenuti titoli edilizi abilitativi in merito, lo stesso **potrebbe** trovare regolarizzazione mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36<sup>18</sup> del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>19</sup> (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.. In base al comma 2 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in sanatoria (...) è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (...) e al pagamento degli oneri di urbanizzazione. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente per il rilascio (o eventuale integrazione) del titolo in sanatoria entro sessanta (60) giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata<sup>20</sup>, nonché all'Ufficio del Genio Civile territoriale e a tutti gli altri uffici competenti per il rilascio di tutta la documentazione necessaria (es. autorizzazione sismica, ecc.).*

A seguito dell'eventuale regolarizzazione, ancora, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>21</sup>, d.P.R. 6

---

<sup>18</sup> art.36 (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali;

<sup>19</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>20</sup> comma 3, art.36 (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

<sup>21</sup>art.24 (L) Agibilità;

giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"..., oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Per tutto quanto sopra rilevato e valutato, pertanto, **non potendo pronunciarsi sull'effettiva regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate sui beni de quo e sull'intero fabbricato, sulle conseguenze scaturenti da un esito negativo della procedura, nonché quantificare in maniera seppur approssimativa i costi per l'eventuale sanabilità** (sia quelli relativi agli oneri di sanatoria che quelli, semmai, per le opere di ripristino, visto che gli stessi possono essere definiti solo con l'effettiva proposizione della domanda a tutti gli organi competenti e subordinati all'esito dell'istruttoria della pratica da parte dell'U.T.C., ecc.), **ai soli fini della determinazione del valore di mercato dei beni, è preferibile indicare un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto al valore di mercato individuato e valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 7

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice

dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

Al momento dell'accesso si constatava che i beni oggetto di esecuzione erano **occupati e in uso** ai debitori eseguiti unitamente alla propria figlia (cfr. Allegato 01, 07).

\*\*\*\*\*

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

quesito 8

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), sui beni *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**NESSUNO**

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

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **23.03.2023**, rep. n.2365, emesso dal Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **03.05.2023** ai nn.22507/17116, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e a favore di I.N.P.S. – Istituto Nazionale di Previdenza Sociale** (con sede in Roma (RM), c.f.: 80078750587), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/2 ciascuno** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 8 particella 330, sub 9**, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, scala A, interno 3, piano 1° e **sub 51**, categoria C/6, consistenza 20 mq., interno T, piano S1 (*cf. Allegato 08a*);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.134/2023;

**B2. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** (ipoteca totale di € 416.200,94 su con capitale di € 208.100,47), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **20.05.2010**, rep. n.40902 e raccolta n.7477, iscritta il **21.05.2010** ai nn.24498/4731; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, terzo datore di ipoteca, e **a favore di Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica – I.N.P.D.A.P.** (con sede in Roma (RM), c.f.: 97095380586), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/2 ciascuno** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 8 particella 330, sub 9**, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, scala A, interno 3, piano 1° e **sub 56**, categoria C/6, consistenza 25 mq., interno C1, piano S1 (*cf. Allegato 08b*);

**B3. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** (ipoteca totale di € 416.200,94 su con capitale di € 208.100,47), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **20.05.2010**, rep. n.40902 e raccolta n.7477, iscritta il **07.06.2022** ai nn.28229/4006; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, terzo datore di ipoteca, e **a favore di Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica – I.N.P.D.A.P.** (con sede in Roma (RM), c.f.: 97095380586), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/2 ciascuno** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 8 particella 330, sub 9**, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, scala A, interno 3, piano 1° e **sub 51**, categoria C/6, consistenza 20 mq. (*cfr. Allegato 08c*);

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle rispettive planimetrie rinvenute, si evidenzia per l'*appartamento* la diversa disposizione interna con relativa chiusura e/o spostamento di alcuni vani porta interni, il differimento del vano portafinestra nel soggiorno, la diversa sagoma di parte dei balconi e la diversa altezza interna rilevata; per l'*autorimessa (box auto)*, invece, la mancata indicazione del soppalco interno e la diversa altezza interna rilevata (*4,54 ml. rilevati a fronte dei 4,45 ml. indicati*).

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, relativamente ai titoli rilasciati per l'intero fabbricato e, per il cambio di destinazione d'uso per la singola unità abitativa, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi, si evidenzia per l'*abitazione* la diversa disposizione interna di alcuni vani con il relativo spostamento/differimento di alcune aperture interne, il differimento di alcuni vani finestra/portafinestra, la diversa sagoma di parte dei balconi e la diversa altezza interna rilevata (*2,90 ml rilevati a fronte dei 3,00 ml indicati*). Per l'intero piano cantinato,

e quindi anche per il box auto oggetto di procedimento, invece, si rileva la mancata divisione negli attuali locali dell'intero piano sottostrada.

\*\*\*\*\*

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

quesito 9

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

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>22</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>) e così come attestato dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (NA) con riscontro prot. n.24122 del 02.07.2024 (prot. di uscita) (cfr. Allegato 06a), risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di esso **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03) e così come attestato dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (NA) con riscontro prot. n.24122 del 02.07.2024 (prot. di uscita) (cfr. Allegato 06a), risulta che l'area su cui ricadono i beni oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 01.04.1928 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici**.

<sup>22</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

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.

I beni *de quo* fanno parte di un Condominio formalmente costituito, denominato "Parco dei Gerani" e gestito dall'amm.re protempore avv. **OMISSIS OMISSIS**. A seguito di richiesta inoltrata al suddetto a mezzo p.e.c. in data 05.06.2024, comunica che relativamente ai beni in capo ai debitori eseguiti (cfr. Allegato 10a):

- l'**importo annuo** delle spese di gestione (ordinarie) per l'*appartamento* è di **seicentosessantasei virgola trentotto euro** (€ 666,38), pari a cinquantasei euro/mese (56,00 €/mese), mentre per il *box auto* è di **cinquantatre virgola novantanove euro** (53,99 €/mese), pari a quattro euro/mese (4,00 €/mese); inoltre, vi è un fondo cassa ordinario gravante sull'*appartamento* e sul *box auto* per l'importo annuo di **sessanta euro** (60,00 €) da versare in sei rate mensili di pari importo nei mesi di gennaio, marzo, maggio, luglio, settembre e novembre;
- **per spese straordinarie già deliberate per l'anno 2024 si rilevano:**
  - per lavori straordinari al fabbricato e lastrici solari:
    - la quota a carico dell'*appartamento* è di **duemilasettecentocinquanta virgola ottantotto euro** (2.750,88 €) da versare in trentasei (36) rate mensili arrotondate di settantasei euro (76,00 €) ciascuna oltre la differenza residua di quattordici virgola ottantotto euro (14,88 €);
    - la quota a carico del *box auto* è di **centoquattordici virgola quarantuno** (114,41 €) da versare in trentasei (36) rate mensili arrotondate di euro tre (3,00 €) ciascuna oltre la differenza residua di sei virgola quarantuno euro (6,41 €);
  - per adeguamento dei locali autorimessa – box alla normativa antincendio:
    - la quota a carico del *box auto* è di **cinquecentosettantasette virgola trentuno** (577,31 €) da versare in cinque (5) rate mensili arrotondate di euro centoquindici (115,00 €) ciascuna oltre la differenza residua di due virgola trentuno euro (2,31 €);
- **vi sono spese condominiali ordinarie insolute;** alla data della certificazione il condominio è creditore della somma complessiva di **tremilaquattrocentoventicinque** (3.425 €) così distinte:
  - tremilacentocinquantasei euro (3.156 €) per il conguaglio al 31.12.2023 e approvato dall'assemblea condominiale;



- centoottanta euro (180 €) per rate ordinarie non pagate (aprile, maggio e giugno 2024);
  - dieci euro (10 €) per la terza rata del fondo cassa ordinario non pagata;
  - settantanove euro (79,00 €) per la prima rata spese straordinarie lastrici solari non pagata e relativa al mese di giugno 2024 (€ 76 per l'appartamento e € 3 per il box auto);
- **nei confronti dei debitori eseguiti** è stato emesso dal Giudice di Pace di Marano di Napoli e in favore del condominio un **decreto ingiuntivo** per il quale il condominio si riserva di intervenire nella procedura esecutiva e vi è un procedimento giudiziario promosso da un condomino e nei confronti del condominio per il risarcimento di presunti danni da infiltrazione pendente innanzi al Giudice di Pace di Marano di Napoli con R.G. 18433/2024 con udienza al 20.06.2015.

L'amm.re p.t., inoltre, ha fornito copia delle **tabelle millesimali** (cfr. Allegato 10b) e del **regolamento condominiale** (cfr. Allegato 10c).

\*\*\*\*\*

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

quesito 12

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

bene.

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

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

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

## **12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

---

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>23</sup>(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison*

---

<sup>23</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

---

---

*approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), *l'income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>24</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*<sup>25</sup> (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>26</sup>.

#### **ANALISI DEI VALORI DI MERCATO**

---

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria *A/2 (abitazioni civili)*.

---

<sup>24</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>25</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

<sup>26</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2023 (cfr. Allegato 11a). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di milletrecento euro per metro quadrato (1.300 €/m<sup>2</sup>) e duemila euro per metro quadrato (2.000 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **milleseicentocinquanta euro per metro quadrato (1.650 €/m<sup>2</sup>)**, per le *Abitazioni civili*:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI (INTRA)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO NUCLEO - CORSO ITALIA, CORSO EUROPA, CORSO VENTURA

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologie prevalenti: Abitazioni civili

Distribuzione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	2000

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	2000	L	4,3	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	2,9	4,5	L
Ris	NORMALE	780	1150	L	3,2	4,8	L

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **millecinquecentosettantacinque euro per metro quadrato (1.575 €/m<sup>2</sup>)** per la tipologia degli *appartamenti* (cfr. Allegato 11b);
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **millecinquecentosettantasei euro per metro quadrato (1.576 €/m<sup>2</sup>)** (cfr. Allegato 11c);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra milleduecentodieci euro per metro quadrato (1.210 €/m<sup>2</sup>) e duemilaquattro euro per metro quadrato (2.004 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **milleseicentosei euro per metro quadrato (1.607 €/m<sup>2</sup>)**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. Allegato 11d).

---

Altre indagini, e al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 1.000 €/m<sup>2</sup> ai 2.500 €/m<sup>2</sup>, in funzione comunque dell'esatta ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Inoltre è stato reperito un solo atto di vendita/cessione di beni simili e appartenenti allo stesso complesso immobiliare di via Unione Sovietica, 69 e risalente agli ultimi tre anni dalla data dell'elaborato peritale. Nello specifico è stato rinvenuto l'**atto di compravendita** per notar Mariarosaria CANTE del **03.03.2021**, rep. n.7532 e raccolta n.5741, trascritto il 12.03.2021 ai nn.12146/8885 (*cf. Allegato 11f*), avente ad oggetto l'appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, particella 330, sub. 11, piano secondo, interno 5, scala A, di 172 mq di superficie catastale, trasferito al prezzo di duecentotrentatremila euro (233.000 €), ovvero un prezzo unitario al metro quadrato di milletrecentocinquantaquattro virgola sessantacinque euro (1.354,65 €).

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **milleseicentocinquanta euro a metro quadrato (1.650 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

## **12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliari *de quo* è pari a **centoottantasette metri quadrati (187 m<sup>2</sup>)**.

### 12.3 - STIMA DEI BENI

La valutazione dei beni *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio ( $V_{u.m.}$ )** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **millesecentocinquanta euro a metro quadrato (1.650 €/m<sup>2</sup>)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**$K_1 = 1,10$**  (ubicazione): rispetto alla zona delimitata dall'OMI, i beni sono posti in posizione centrale e in prossimità del Comune di Napoli;

**$K_2 = 1,05$**  (*composizione interna*): buona sistemazione e divisione degli spazi;

**$K_3 = 0,95$**  (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta (a vista) in sufficienti condizioni di manutenzione, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e avente finiture non di pregio;

**$K_4 = 0,95$**  (*impianti*): l'unità immobiliare è provvista di impianti da adeguare;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,05 * 0,95 * 0,95 = 1,042 = \mathbf{1,04}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.650 \text{ €/m}^2 * 1,04 = 1.716,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.700,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.700 \text{ €/mq} * 187 \text{ mq}) = 317.900,00 \text{ €} = \mathbf{318.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V'_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **trecentodiciottomila euro (318.000,00 €)**.

### 12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e degli oneri condominiali insoluti.

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per sanzioni urbanistiche e oneri condominiali insoluti; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ( $K_{diff} = 0,90$ ). Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 318.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 286.200,00 \text{ €} = \mathbf{286.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **duecentottantaseimila mila euro (€ 286.000,00)**.

### **12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita<sup>27</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>28</sup>.

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

<sup>27</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

<sup>28</sup> Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

$$V_{b.a.} = 286.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 257.400,00 \text{ €} = \mathbf{260.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di duecentosessanta mila euro (260.000,00 €).

\*\*\*\*\*

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

quesito 13

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

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

\*\*\*\*\*

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

quesito 14

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni**. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

**Dai certificati storici di residenza rilasciati** dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Marano di Napoli (NA), risulta che i debitori esecutati **sono residenti** nel detto Comune dal 06.06.2005 con ultima residenza **in via Unione Sovietica n.69**, presso l'unità abitativa staggita; e così alla data del pignoramento notificato in data 23.03.2023 (cfr. Allegato 07).

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Napoli (NA) in data 10.04.2024, **risulta che i debitori esecutati hanno contratto matrimonio tra loro** in data **13.04.1985**, atto n.43, parte II, serie A, sezione D in regime di comunione legale dei beni (cfr. Allegato 12).

\*\*\*\*\*



---

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.57 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile e planimetrie catastali;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
  - a. n.t. + atto di **COMPRAVENDITA** del **14.07.2004**, rep. n.12105 e raccolta n.4435, trascritto il 16.07.2004 ai nn.35737/25316; **b.** n.t. + atto di **COMPRAVENDITA** del **25.11.2011**, rep. n.18268 e raccolta n.7663, trascritto il 02.12.2011 ai nn.48845/34636; **c.** n.t. + atto di **COMPRAVENDITA** del **19.03.1998**, rep. n.18698 e raccolta n.4349, trascritto il 15.04.1998 ai nn.11200/8729;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  - a. **attestazione del Responsabile del Settore Urbanistica** del 02.07.2024 – prot. n.24122; **b.** estratto TAV. 10 del P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione; **c.** istanza accessi atti E.S. e ricevuta di protocollo; **d. Concessione Edilizia n.2078**, richiesta di variazione di intestazione, **Concessione Edilizia n.2079 e grafici rinvenuti**; **e. Domanda di Sanatoria mod. 47/85, Permesso di Costruire in Sanatoria n.817** del 30.12.2009, perizia tecnica asseverata, documentazione fotografica, elaborati grafici (stato preesistente e stato attuale); **i. Attestazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli** prot. n.11509 del 29.05.2024;
- **all.07 – Certificati storici di residenza eseguiti;**
- **all.08 - Note delle formalità:**
  - a. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 23.03.2023, rep. n.2365, trascritto il 03.05.2023 ai nn.22507/17116; **b.** n.t. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 20.05.2010, rep. n.40902 e raccolta n.7477, iscritta il 21.05.2010 ai nn. 24498/4731; **c.** n.t. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 20.05.2010, rep. n.40902 e raccolta n.7477, iscritta il 07.06.2022 ai nn. 28229/4006;
- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
  - (documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.10 – Informazioni condominiali;**
  - a. attestazione informazioni condominio; **b.** tabelle millesimali; **c.** regolamento condominiale;
- **all.11 – Comparabili e valori di mercato reperiti;**
  - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); **c.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); **d.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); **e.** atto di COMPRAVENDITA del 03.03.2021;
- **all.12 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**
- **all.13 - Elaborati grafici (n.5 tavole);**
- **all.14 - Documentazione fotografica;**

- 
- 
- all.15 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.

\*\*\*\*\*

Con osservanza

San Nicola la Strada, 22.07.2024

l'esperto stimatore  
**OMISSIS**