



Ing. Giuseppe Vecchione
Centro Direzionale Is. E/5- 80143 NAPOLI
Tel: 081 26 82 85

Nuovo Albo Nazionale Telematico CTU con il n. 70 (ex n.9284 del 1998 Tribunale di Napoli)
P.E.C.: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

RGE 419/2024

G.E: DOTT. SSA ANNAMARIA BUFFARDO

Oggetto: ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore : [REDACTED]

Custode giudiziario: DR.SSA FRANCESCA SAGLIOCCO

Contenuto Fascicolo:

- RELAZIONE DESCRITTIVA
- ALLEGATI

Data deposito: 29.05.2025

Esperto stimatore

Ing. Giuseppe VECCHIONE



RELAZIONE TECNICA



1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto ing. Giuseppe Vecchione con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto nel Nuovo Albo Nazionale Telematico CTU con il n. 70 (ex n.9284 del 1998 Tribunale di Napoli) e nominato esperto stimatore nella causa civile **R.G.E. n. 419/2024** promossa [REDACTED], con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi dal G.E., Dott.ssa **ANNAMARIA BUFFARDO**.

2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso dei sopralluoghi, desidero esporre una breve ricostruzione degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso.

La società [REDACTED] nell'abito di una operazione di cartolarizzazione relativa ai crediti ceduti appartenenti al [REDACTED], ha acquistato pro-soluto dai cedenti un portafoglio di crediti in cui rientra anche il credito vantato nei confronti del [REDACTED]

[REDACTED] per crediti non versati a seguito di contratto di mutuo redatto dal notaio [REDACTED] pertanto la società [REDACTED] ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobiliari, in piena proprietà, siti in Marano di Napoli (NA) alla via Castello Scilla n. snc e precisamente:

- **appartamento al piano 1, Fg. 24 – P.lla 341 – sub. 5 – cat. A/2 – cl. 5 – cons. 5 vani;**
- **appartamento al piano 1, Fg. 24 – P.lla 341 – sub. 6 – cat. A/2 – cl. 5 – cons. 4 vani.**

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **10.02.2025** alle ore 15:40 mi recavo sul luogo di causa, unitamente alla custode, dott.ssa Francesca Saggiocco e, nel corso del sopralluogo, **eseguivo un dettagliato rilievo fotografico e metrico dei cespiti**, come meglio rappresenterò nel seguito. Ho appurato la **non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi**, rilevando per il **sub.5** una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una veranda, mentre per il **sub. 6**, oltre ad una lieve variazione interna, un ampliamento del balcone.



4. Risposte ai quesiti

4.1. QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono individuati catastalmente come di seguito:

■ appartamento sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) piano 1, individuato come **Fg. 24 – P.lla 341 – sub. 5 – cat. A/2 – cl. 5 – cons. 5 vani** – ■

■ appartamento sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) piano 1, individuato come **Fg. 24 – P.lla 341 – sub. 6 – cat. A/2 – cl. 5 – cons. 4 vani** – proprietà 1/1 di ■

Dalla attenta lettura delle visure catastali, dell'atto di acquisto e delle note di trascrizione/iscrizione, **ho verificato che gli immobili e la proprietà coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento.**

Per l'esatta individuazione del bene, riporto il mappale catastale sovrapposto alle immagini satellitari della zona.



Ho ritenuto di provvedere alla formazione di un **due lotti di vendita** come di seguito:

■ **LOTTO UNO: appartamento** sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) piano 1, individuato come **Fg. 24 – P.lla 341 – sub. 5 – cat. A/2 – cl. 5 – cons. 5 vani** – ■

■ **LOTTO DUE: appartamento** sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) piano 1, individuato come **Fg. 24 – P.lla 341 – sub. 6 – cat. A/2 – cl. 5 – cons. 4 vani** – proprietà 1/1 di ■



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

lotto. L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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 e fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

I beni saranno trattati come **due singoli lotti.**

LOTTO UNO – sub. 5

Trattasi di appartamento posto al piano primo, senza ascensore, avente accesso da via Cupa Castello Scilla snc che immette in atrio comune dove trova locazione un vano scala. Giunti al primo piano salendo le scale, l'accesso al bene pignorato è posto sulla destra. **L'appartamento all'attualità è composto da ingresso, cucina, bagno, tre camere e balcone.** Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato normale. Da quanto visionato, ho appurato che lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale, in ordine alla realizzazione di una zona verandata posta sul lato destro del balcone, l'ampliamento del balcone stesso e una modifica della zona notte con la creazione di un disimpegno e la modifica dell'apertura che consente l'accesso alla camera 1. Infine ho provveduto a constatare i confini effettivi del bene, rilevando che all'attualità lo stesso confina a nord con **p.lla 308**, a est con **altra U.I.U.**, a ovest con **sub. 6 e vano scala**, e a sud con **via Cupa Castello Scilla**.

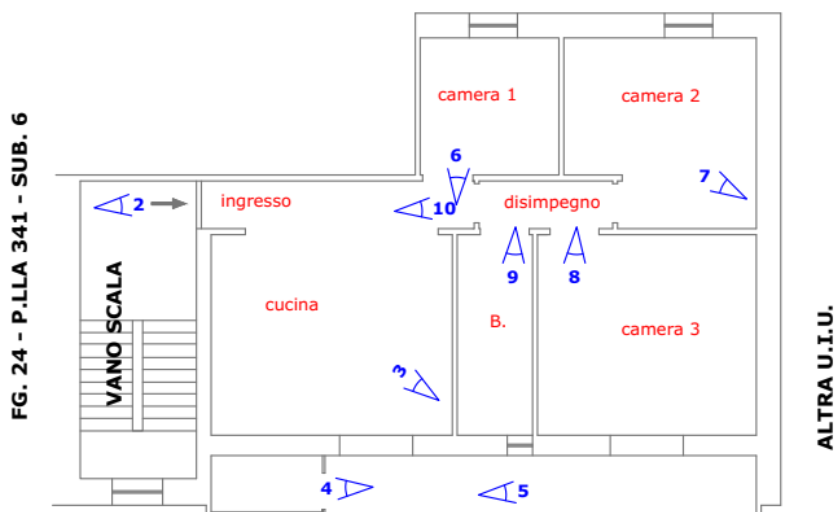


Foto 1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE DALL'ESTERNO



Riporto nel seguito il rilievo fotografico del cespite all'attualità per una più facile comprensione.

FG. 24 - P.LLA 308



VIA CUPA CASTELLO SCILLA



Coni ottici



Foto 1/2 - vista dell'ingresso - vista ingresso zona cucina



Foto 4/5 - vista interno veranda - vista balcone





Foto 6/7 – Vista camera 1 e camera 2



Foto 8/9 – vista camera 3 e vista bagno

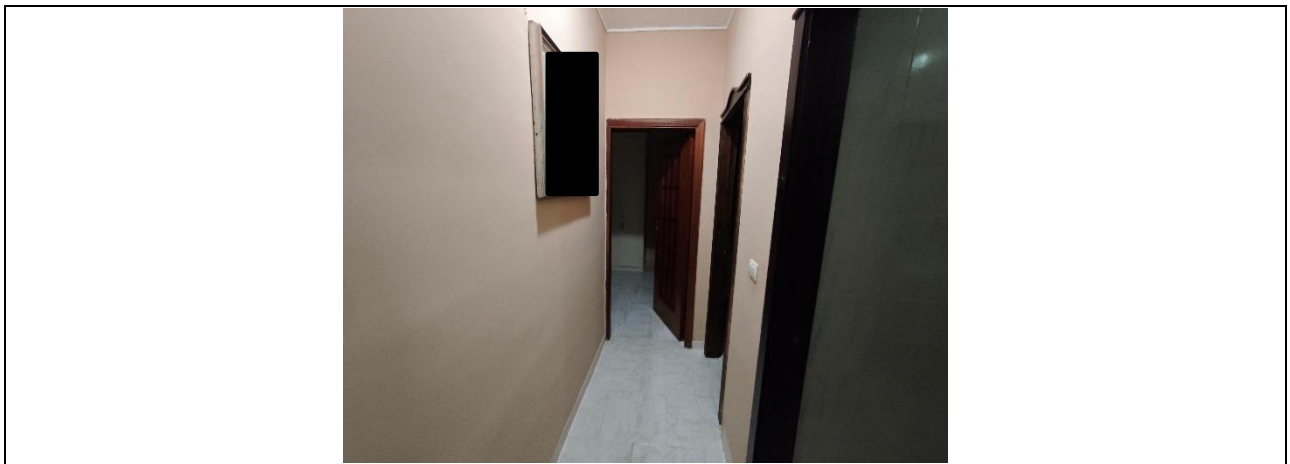


Foto 10 - disimpegno

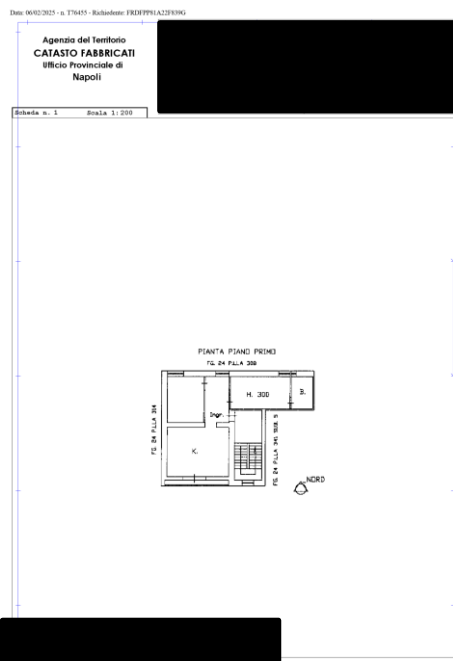


LOTTO DUE – sub. 6

Trattasi di appartamento posto al piano primo, senza ascensore, avente accesso da via Cupa Castello Scilla snc che immette in atrio comune dove trova locazione un vano scala. Giunti al primo piano salendo le scale, l'accesso al bene pignorato è posto sulla sinistra. **L'appartamento all'attualità è composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, bagno, due camere e balcone.** Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato normale. Da quanto visionato, ho appurato che lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale, in ordine all'ampliamento del balcone e alla realizzazione di una rientranza tra la parete della cucina e la parete della camera 1. Infine ho provveduto a constatare i confini effettivi del bene, rilevando che all'attualità lo stesso confina a nord con **p.lla 308**, a est con **sub. 5 e vano scala**, a ovest e sud con **via Cupa Castello Scilla**.



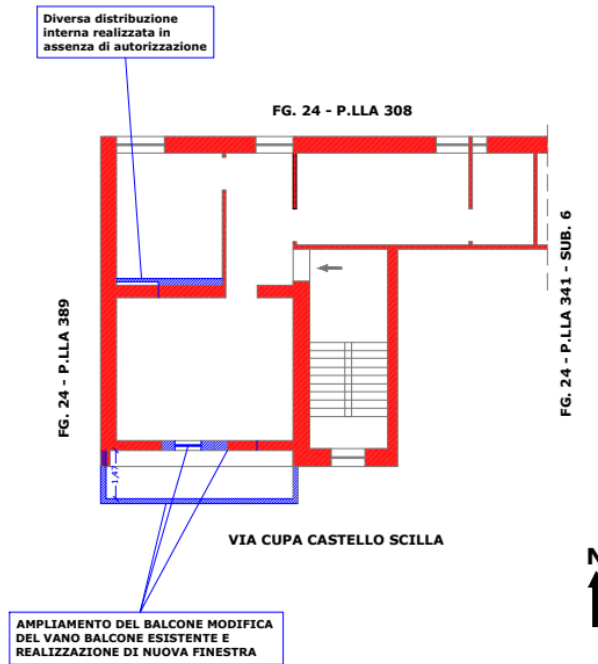
Foto 1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE DALL'ESTERNO



PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 5 – PIANO 1



Dal sopralluogo effettuato e, a seguito di accesso agli atti, ho riscontrato **la presenza di difformità tra lo stato attuale e quanto riportato in planimetria catastale. Va segnalato che l'intero edificio, da ricerche effettuate presso l'u.t.c., risulta oggetto di richiesta di condono ai sensi della legge 47/85; tuttavia, non vi sono grafici allegati alla richiesta di condono oltre a non risultare pratiche urbanistiche presentate nel tempo dall'attuale e dal precedente proprietario, pertanto tali modifiche risultano realizzate in assenza di autorizzazione.** Considero, alla luce di quanto recepito e riscontrato, lo stato catastale quale stato assentito/dichiarato.



Confronto stato di fatto/stato catastale

Riporto nel seguito il rilievo fotografico del cespite all'attualità per una più facile comprensione.

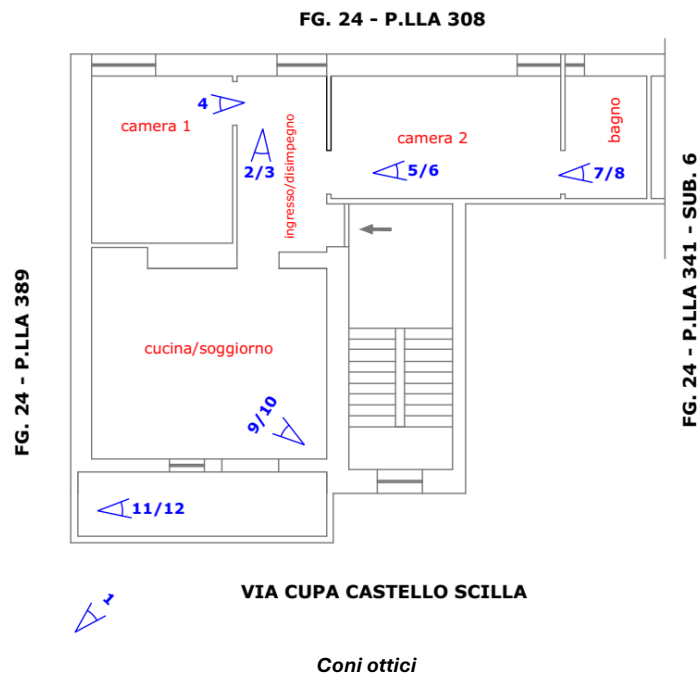




Foto 2/3 – vista dell'ingresso/disimpegno



Foto 4 – Vista camera 1



Foto 5/6 – vista camera 2



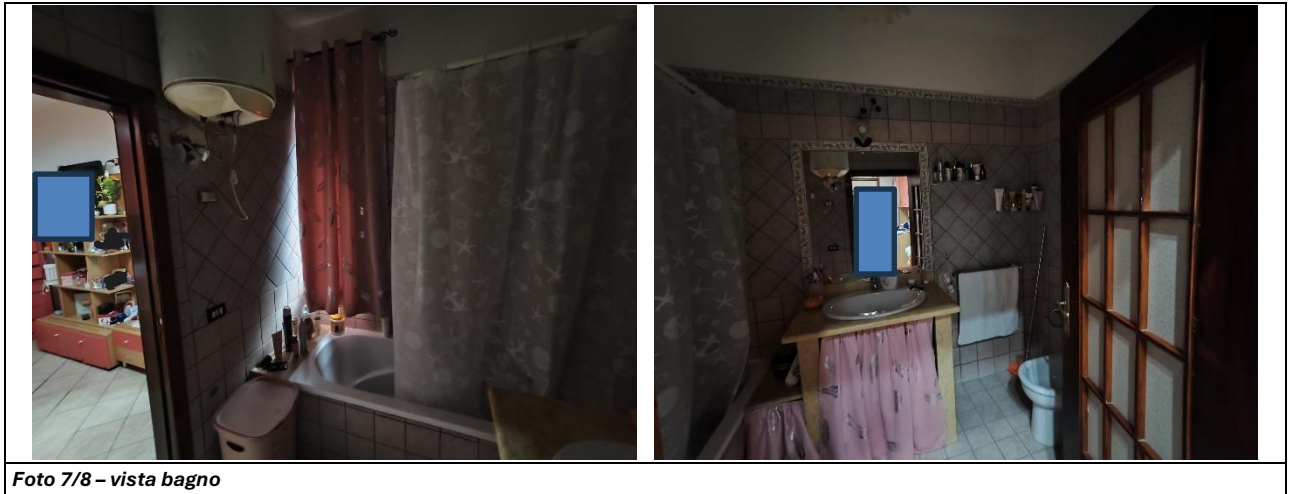


Foto 7/8 – vista bagno



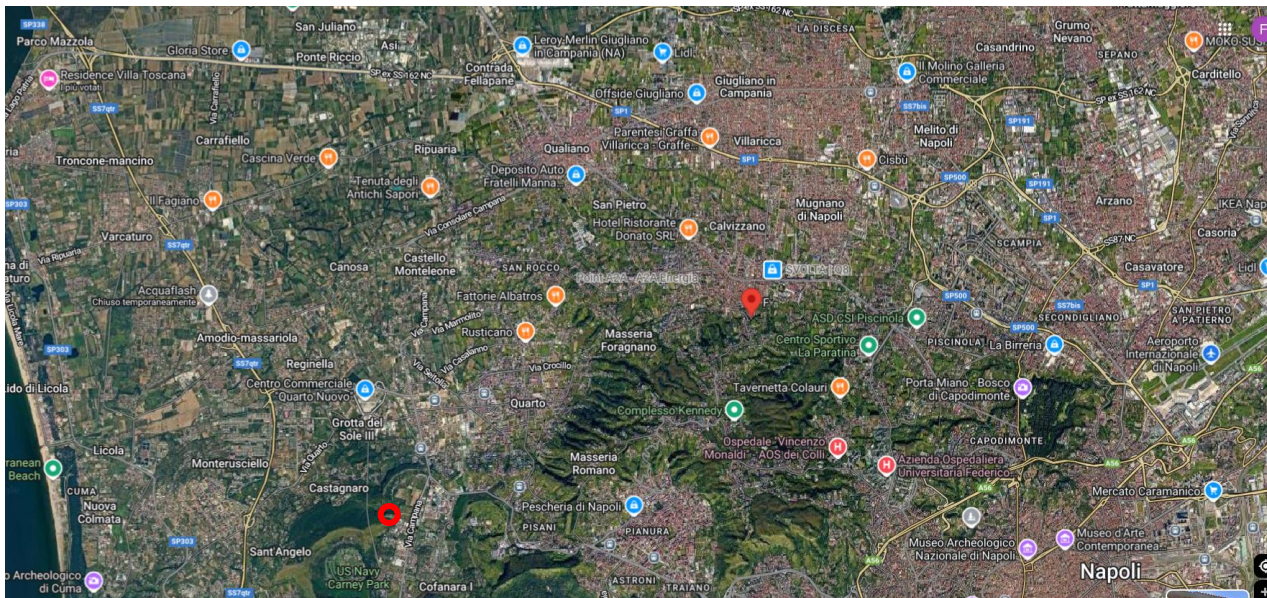
Foto 9/10 – vista cucina/soggiorno



Foto 11/12 – vista balcone

Il fabbricato di cui i beni sono parte, anche se ricadente nella zona periferica del Comune di Marano di Napoli, risulta edificato a circa 1 km dal centro cittadino. Nelle vicinanze, ho riscontrato la presenza di attività commerciali, istituti scolastici, comandi delle Forze dell’Ordine. I beni distano infine pochi km dalla SP1 “Circumvallazione Esterna”.



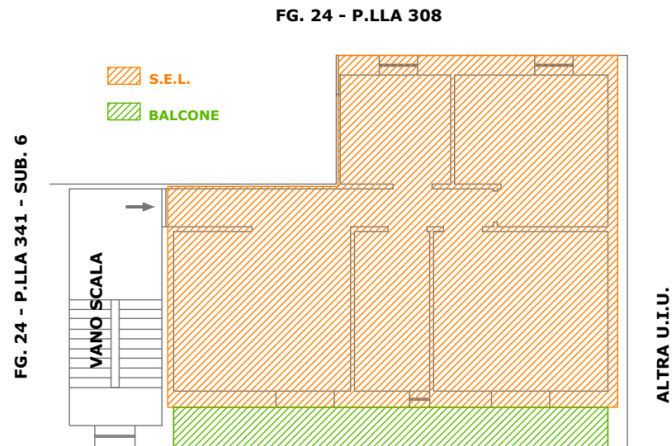


Da quanto riscontrato, gli immobili oggetto di pignoramento risultano entrambi in uno stato di conservazione normale, la tipologia edilizia, così come dichiarato nei moduli allegati alla richiesta di condono, risulta mista. Gli appartamenti non sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo, né di allacciamento in fogna comunale ma possiedono impianto di climatizzazione in alcuni ambienti, impianto elettrico, citofonico e idrico (rif. allegato verbale di accesso con il custode giudiziario); tuttavia, per gli stessi, non ho ottenuto le certificazioni. Il fabbricato invece esternamente necessita di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria. Non ho riscontrato la presenza di un attestato di prestazione energetica e pertanto il costo per la sua redazione è valutato in **€. 300,00** oltre oneri per unità immobiliare.

Come richiesto, procedo alla determinazione delle superfici degli immobili e alla determinazione della loro superficie commerciale. Ho quindi determinato le superfici come riportato nel **DPR n. 138 del 23.03.1998** e come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**. La superficie considerata è quella legata allo stato catastale.



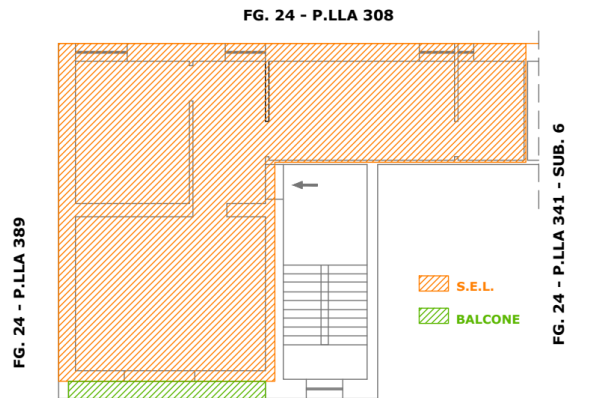
LOTTO UNO – SUPERFICIE – sub. 5



VIA CUPA CASTELLO SCILLA

Appartamento VIA CUPA CASTELLO SCILLA N. SNC								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZA TA mq.
24	341	5	A/2	P.1	ABITAZIONE	90	1,00	90,00
					BALCONE	12	0,30	3,60
TOTALE SUP. COMMERCIALE								93,60

LOTTO DUE – SUPERFICIE - sub. 6



VIA CUPA CASTELLO SCILLA

N

Appartamento VIA CUPA CASTELLO SCILLA N. SNC								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZA TA mq.
24	341	6	A/2	P.1	ABITAZIONE	85	1,00	85,00
					BALCONE	3	0,30	0,90
TOTALE SUP. COMMERCIALE								85,90



4.3. QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni

pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

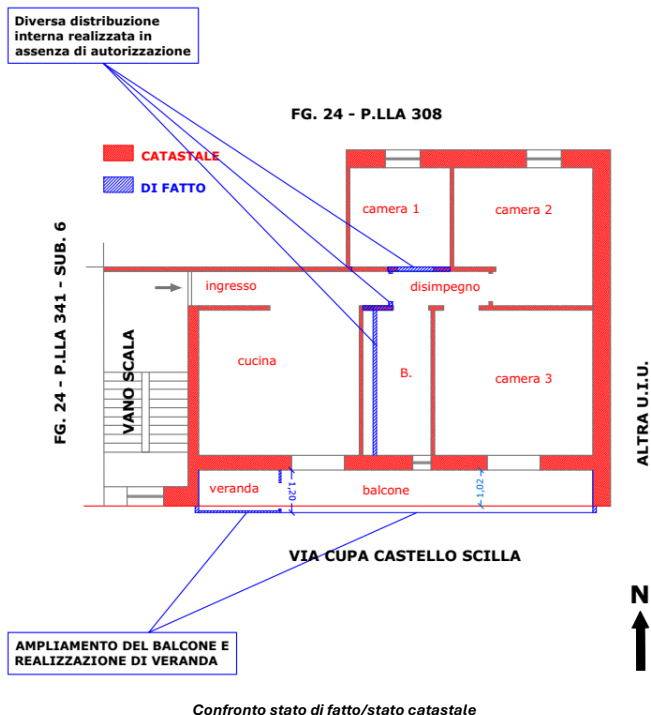
Ho provveduto ad estrarre la **visura storica per le unità** presso l'Agenzia delle Entrate.

LOTTO UNO – sub. 5

Dalla consultazione della documentazione, risulta **che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nell'atto di acquisto e che il bene è in piena proprietà all'esecutato.**

Sono state riscontrate difformità catastali tra lo stato attuale e la planimetria catastale stessa, in ordine alla realizzazione di una zona verandata posta sul lato destro del balcone, l'ampliamento del balcone stesso, una modifica della zona notte con la creazione di un disimpegno e la modifica dell'apertura che consente l'accesso alla camera 1, come argomentato nel dettaglio al seguente punto 6. L'intero edificato è oggetto di pratica di condono e per il sub. 3, da cui è stato generato il sub.5, [REDACTED]





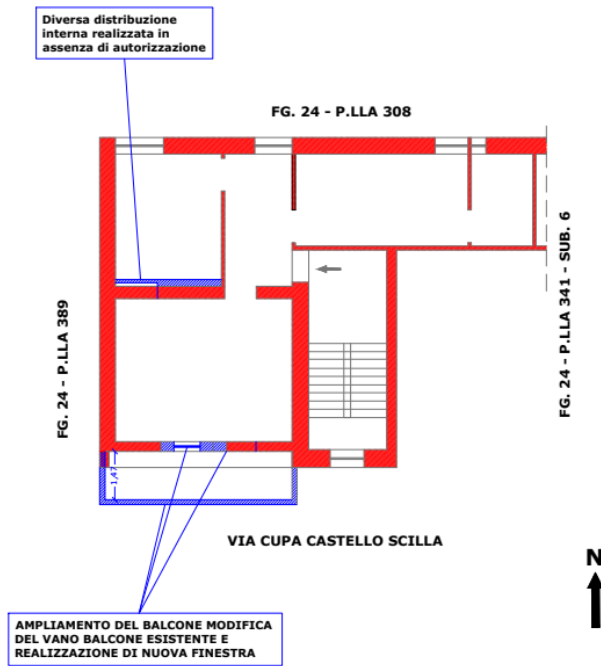
Dal confronto:

- fra i dati catastali riportati in atti;
- dell'elaborato planimetrico;
- da quanto reperito presso l'u.t.c.;

posso dedurre che **c'è stato un ampliamento del balcone, la realizzazione di una zona verandata e una modifica interna che non risultata richiesta all'u.t.c., nè rappresentato catastalmente.**

LOTTO DUE – sub. 6

Dalla consultazione della documentazione, risulta **che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nell'atto di acquisto e che il bene è in piena proprietà all'esecutato.** Sono state riscontrate difformità catastali tra lo stato attuale e la planimetria catastale stessa, in ordine all'ampliamento del balcone e alla realizzazione di una rientranza tra la parete della cucina e la parete della camera 1, come argomentato nel dettaglio al seguente punto 6. **L'intero edificato è oggetto di pratica di condono** e per il sub. 3, da cui è stato generato il sub.6, [REDACTED]



Confronto stato di fatto/stato catastale

Dal confronto:

- fra i dati catastali riportati in atti;
- dell'elaborato planimetrico;
- da quanto reperito presso l'u.t.c.;

posso dedurre che **c'è stato un ampliamento del balcone, la realizzazione di una zona verandata e una modifica interna che non risultata richiesta all'u.t.c., nè rappresentata catastalmente.**

Va evidenziato che, per entrambi i lotti in questione, dalla soppressione del sub.3 si sono generati gli attuali sub.ni 5 e 6, a seguito di "VARIAZIONE del 07/10/2010 Pratica n. NA0878518 in atti - DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 65755.1/2010)".

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

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

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

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

LOTTO UNO – piena proprietà di un appartamento ubicato in Marano di Napoli (NA) alla via Cupa Castello Scilla, n. snc, piano 1, senza ascensore. Il bene è composto all'attualità da un ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, balcone e veranda. Esso confina a nord con **p.lla 308**, a est con **sub. 6 e vano scala**, a ovest e sud con **via Cupa Castello Scilla**. Riportato al C.F. del Comune di



Marano di Napoli (NA), al foglio: **24**, part.lla: **341**, sub.: **5**, cat.: **A/2**, cl.: **5**, vani: **5**, r.c.: **361,52 €**, piano **1**; lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale, in ordine alla realizzazione di una zona verandata posta sul lato destro del balcone, l'ampliamento del balcone stesso, una modifica della zona notte con la creazione di un disimpegno e la modifica dell'apertura che consente l'accesso alla camera 1. **L'intero fabbricato veniva realizzato in assenza di autorizzazione e, in data 07.06.1986 veniva presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge [REDACTED] e numero [REDACTED] che non risulta ancora esitata.**

PREZZO BASE D'ASTA €. **59.000,00** (euro cinquantanovemila/00).

LOTTO DUE – piena proprietà di un appartamento ubicato in Marano di Napoli (NA) alla via Cupa Castello Scilla, n. snc, piano 1, senza ascensore. Il bene all'attualità è composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, bagno, due camere e balcone. Esso confina a nord con **p.lla 308**, a est con **sub. 5 e vano scala**, a ovest e sud con **via Cupa Castello Scilla**. Riportato al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA), al Foglio: **24**, part.lla: **341**, sub.: **6**, cat.: **A/2**, cl.: **5**, vani: **4**, r.c.: **289,22 €**, piano **1**; lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale, in ordine all'ampliamento del balcone e alla realizzazione di una rientranza tra la parete della cucina e la parete della camera 1. **L'intero fabbricato veniva realizzato in assenza di autorizzazione e, in data 07.06.1986 veniva presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, [REDACTED] che non risulta ancora esitata.**

PREZZO BASE D'ASTA €. **54.000,00** (euro cinquantaquattromila/00).

4.5. QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. *L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

A questo riguardo, l'esperto:

deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore 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 l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo. 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) 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). 3) 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. 4) 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. 5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, per il periodo dal 01.06.1994 a tutto il 13.05.2025, risulta che l'immobile all'attualità è in piena proprietà al [REDACTED]

Quest'ultimo veniva in possesso degli immobili per atto a cura del notaio [REDACTED]

Oggetto dell'atto era l'originaria consistenza riportata al C.F.: **fg. 24 – p.lla 341 – sub. 3.**

Dall'approfondimento dell'atto, all'art. 6, risulta che il fabbricato, di cui fanno parte i due appartamenti in questione, **veniva costruito in totale assenza di concessione edilizia e che,** [REDACTED]

Circa la provenienza del terreno su cui veniva edificato il fabbricato, esso perveniva al [REDACTED]

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.); la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi. In ogni caso, laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 ogni altro caso, verificherà – 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: 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); 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); 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.

Al fine di reperire informazioni relative alla presenza di eventuali **pratiche autorizzative**, ho provveduto ad inviare, in data **10.03.2025**, una p.e.c. al protocollo del Comune di Marano di Napoli (NA). Ho chiesto informazioni sulla presentazione nel tempo di eventuali partiche edilizie (D.I.A.,



C.I.L.A., S.C.I.A., P.d.C.), eventuali pratiche di condono, nonché eventuali ordini di demolizione, ai nominativi riportati in visura catastale, [REDACTED], ho provveduto ad inviare ulteriore p.e.c. di sollecito, protocollata in pari data.

Il [REDACTED] ho preso visione presso l'u.t.c. di quanto poi reperito e precisamente:

- nel merito di eventuali pratiche urbanistiche presentate nel tempo dai nominativi riportati in visura catastale, il tecnico comunale ha riferito, dopo un'ulteriore verifica a sistema, che non esistono pratiche urbanistiche;
- nel merito di eventuali domande di condono, l'ufficio ha reperito la richiesta effettuata dal [REDACTED]

Da quanto visionato ed estratto, risulta che [REDACTED]

fg. 24 – p.lla 341 – sub.ni 2,3 e 4.

[REDACTED] (nell'atto di compravendita, da me reperito in data successiva, viene richiamato anche il pagamento di un bollettino [REDACTED], di cui però non ho trovato riscontro nella documentazione fornita dall'Ente).

Nel merito di eventuali atti disposti dall'ufficio tecnico comunale non risulta alcun procedimento successivo: la pratica non risulta espletata e non c'è nessun atto di assenso o di diniego da parte dell'Ente Comunale.

Alla luce di quanto rappresentato, non potendo rappresentare circa la prosecuzione dell'iter burocratico, atteso che il Comune non si è ancora espresso dal lontano 1986, procedo alla stima dei cespiti a cui applicherò un'adeguata decurtazione valutata nel 50% del valore stimato che tiene conto della suddetta aleatorietà a cui potrebbe incorrere un potenziale acquirente.

Come precedentemente evidenziato, **il sub.3 è quello che ha generato gli attuali sub.ni 5 e 6, a seguito di "VARIAZIONE del 07/10/2010 Pratica n. NA0878518 in atti - DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 65755.1/2010)".**

4.7. QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori



che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

In sede di accesso eseguito con il custode giudiziario, **il LOTTO 1, identificato con il sub. 5**, è risultato occupato dal [REDACTED] che ha dichiarato di occupare il bene, a titolo gratuito, in quanto cognato dell'esecutato, mentre **il LOTTO 2, identificato con il sub. 6**, è risultato occupato dalla [REDACTED] che ha dichiarato di occupare il bene, a titolo gratuito, in quanto cognata dell'esecutato. Procedo pertanto alla valutazione, in riferimento alla consultazione esposte dall'OMI e alle superfici determinate.


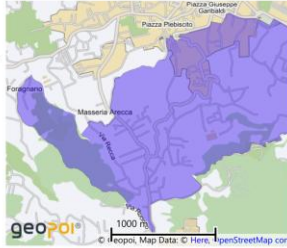
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: MARANO DI NAPOLI
Fascia/zona: Periferica/VIA%20DEL%20MARE%20(PARTE%20ALTA)%20CASTELLO%20
Codice zona: 090VIA%20MARANO-PIANURA%20(LATO%20MARANO)
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1800	L	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1200	L	2,6	4	L
Box	Normale	630	970	L	2,6	4	L
Ville e Villini	Normale	1200	1850	L	4	6,2	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

	Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	1150	1800	L	3,8	6	L

LOTTO UNO – SUB. 5 – CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Superficie unità pari a **mq. 93,60**, canone locativo medio **4,9 €/mq*mese**, si stima un'indennità di occupazione di **458,64 €.*mese, arrotondati ad 459,00 €.* mese.**

LOTTO DUE – SUB. 6 – CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Superficie unità pari a **mq. 85,90**, canone locativo medio **4,9 €/mq*mese**, si stima un'indennità di occupazione di **420,91 €.*mese, arrotondati ad 421,00 €.* mese.**

4.8. QUESITO n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.* L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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;

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; acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000. 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:

Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 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:

Al fine di rispondere esaurientemente al quesito, **ho effettuato un'ispezione ipotecaria on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate**: dall'analisi di quest'ultima, unitamente alla certificazione notarile di cui sopra, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, **nel ventennio preso in esame**, ha formato oggetto delle seguenti formalità, per il periodo dal **01.06.1994** a tutto il **13.05.2025**, con le relative note che riporto di seguito:

Sub.3 che ha generato i sub.ni 5 e 6

Il **sub.3** è stato oggetto nel 2009 di **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Per i sub.5 e 6 risulta solo la trascrizione del presente pignoramento.

Il sig. [REDACTED]

Oggetto dell'atto era l'originaria consistenza riportata al C.F.: **fg. 24 – p.lla 341 – sub. 3.**

Dall'approfondimento dell'atto, all'art. 6, risulta che il fabbricato, di cui fanno parte i due appartamenti in questione, **veniva costruito in totale assenza di concessione edilizia e che, per tali abusi, veniva presentata istanza di condono**, [REDACTED]

Circa la provenienza del terreno su cui veniva edificato il fabbricato, esso perveniva al [REDACTED]

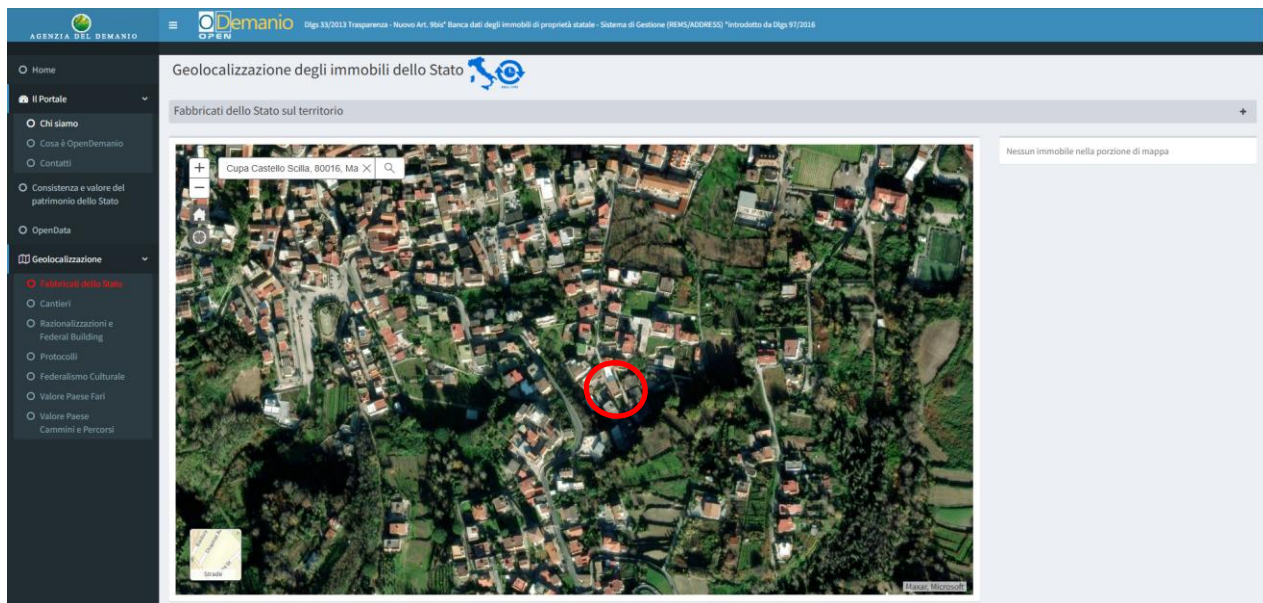
Nel merito di eventuali atti disposti dall'ufficio tecnico comunale non risulta alcun procedimento successivo: la pratica non risulta espletata e non c'è nessun atto di assenso o di diniego da parte dell'Ente Comunale.

Alla luce di quanto rappresentato, non potendo rappresentare circa la prosecuzione dell'iter burocratico, **atteso che il Comune non si è ancora espresso dal lontano 1986**, procedo alla stima dei cespiti a cui applicherò un adeguata decurtazione valutata nel 50% del valore stimato che tiene conto della suddetta aleatorietà a cui potrebbe incorrere un potenziale acquirente.

4.9. QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.



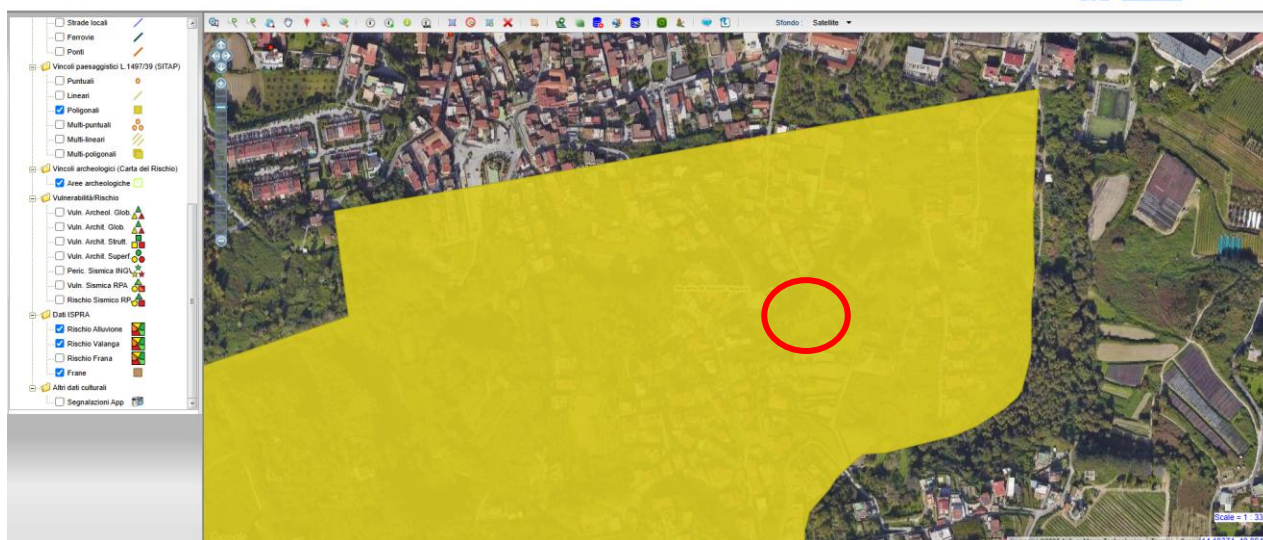
Ho consultato il sito OPENDEMANIO e riscontrato che il fabbricato non ricade su suolo demaniale.



4.10. QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto 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 **sogetto 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.

L'edificato è oggetto di richiesta di condono, non è gravato da censo, livello o uso civico. In merito alla presenza di eventuali Vincoli, ho provveduto alla verifica degli stessi consultando il sito Vincoli in Rete del MIBAC.

VINCOLI in rete



Ho appurato, pertanto, **che l'immobile ricade in area vincolata paesaggisticamente**, non ricade in area di interesse archeologico e non vi sono vincoli puntuali.

4.11. QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Non è costituito un condominio, le spese sono ripartite come dichiarato nel corso del verbale di accesso con il custode giudiziario.

4.12. QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni. 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 (rialutazione/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.

VALORE LOTTO UNO

Per determinare il valore di mercato all'attualità del cespite in questione, ho proceduto alla stima del valore di mercato mediante l'utilizzo del **metodo sintetico-comparativo** che meglio si adatta alla tipologia dell'unità oggetto del procedimento.

A tal fine, ho consultato la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)**. Dall'analisi della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) (Periferica VIA DEL MARE (PARTE ALTA), CASTELLO SCILLA VIA MARANO-PIANURA (LATO MARANO))** relativa alla zona in questione, con riferimento all'ultimo periodo disponibile, ossia il II semestre del 2024, ho riscontrato un valore di mercato unitario, per le abitazioni di tipo economico, variabile da **€/mq 1.150,00 a €/mq 1.800,00**: ho scelto di mediare tra i valori di mercato rilevati dall'OMI ottenendo, così, un valore unitario medio di **€/mq 1.475,00**.



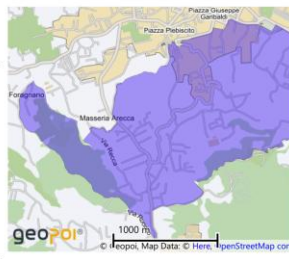
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: MARANO DI NAPOLI
 Fascia/zona: Periferica/VIA%20DEL%20MARE%20(PARTE%20ALTA)%20CASTELLO%20%20VIA%20MARANO-PIANURA%20(LATO%20MARANO)
 Codice zona: 36
 Microzona: 0

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1800	L	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1200	L	2,6	4	L
Box	Normale	630	970	L	2,6	4	L
Ville e Villini	Normale	1200	1850	L	4	6,2	L



		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1800	L	3,8	6	L

Tale valore è il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto, deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- ϑ per le caratteristiche posizionali;
- Δ per le caratteristiche dell'edificio;
- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

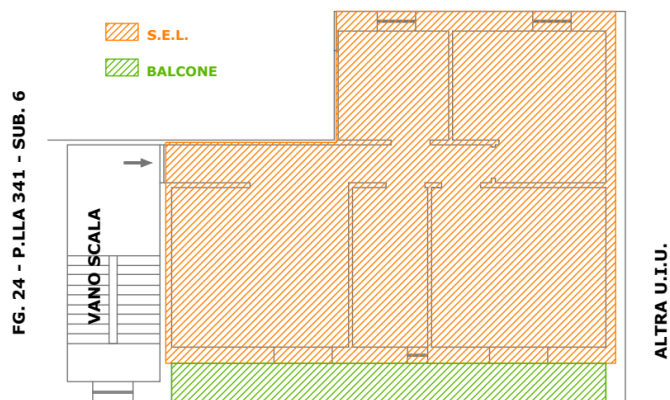
$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il **calcolo del valore di mercato**, viene utilizzata la **superficie commerciale**: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzera delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo (**DPR n. 138 del 23.3.1998**, come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**).

Prima di procedere alla stima, nella Tabella. 1, ho rappresentato il computo delle superfici commerciali poste alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:



FG. 24 - P.LLA 308



VIA CUPA CASTELLO SCILLA

Appartamento VIA CUPA CASTELLO SCILLA N. SNC									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.	
24	341	5	A/2	P.1	ABITAZIONE	90	1,00	90,00	
					BALCONE	12	0,30	3,60	
							TOTALE SUP. COMMERCIALE	93,60	

Individuazione delle Superfici

Negli schemi che seguono, ho rappresentato i **coefficienti correttivi utilizzati** per raggugliare il valore di mercato alle specifiche peculiarità dell'immobile. Più dettagliatamente, ho indicato con δ i coefficienti pertinenti alla zona (rif. Tabella 2), con Δ quelli relativi all'edificio (rif. Tabella 3) e con Ω i fattori peculiari dell'unità immobiliare (rif. Tabella 4):

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			
		d ₁	d
CARATTERISTICHE POSIZIONALI			
Caratteristica	Coefficiente		
Centralità	1,000	1,000	
Vicinanza	1,000		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		d ₂	
Caratteristica	Coefficiente		
Scuole	1,000		
Giardini	1,000		
Linee di autobus	1,000		
Stazione ferroviaria	1,000		
Metropolitana	1,000		
Musei	1,000		
Uffici Pubblici	1,000		
Posto di Polizia	1,000		
Negozi	1,050		
Impianti sportivi	1,000		
Cinema e Teatri	1,000	0,998	
Tralicci elettrici	1,000		
fognatura	0,950		
Centrali di Energia	1,000		
Cimiteri	1,000		
Binari Ferroviari - AUTOSTRADE	1,000		
Aeroporti	1,000		
Ospedali	1,000		
Carceri	1,000		
Discoteche	1,000		
Stadio	1,000		
Industrie	1,000		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		d ₃	
Caratteristica	Coefficiente		
Elemento naturale predominante	1,000		
Panoramicità generale	1,000		
Elemento artificiale predominante	1,000	1,020	
Parco o verde fruibile nella zona	1,000		
Scarsi caratteristici ambientali	1,000		
Strutture artificiali da attraversare	1,020		
			1,01745000

Tabella n. 2 - Coefficienti correttivi di zona

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		D ₁	D
Caratteristica	Coefficiente	1,048	0,9658012
Elettrico	1,000		
Gas	1,000		
Riscaldamento autonomo	1,000		
idraulico	1,000		
condizionamento	1,080		
Ascensore	0,970		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		D ₂	
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Facciata nell'insieme	1,000		
Atrio condominiale	1,000		
Composizione spaziale	1,000		
CONSERVAZIONI		D ₃	
Caratteristica	Coefficiente	0,922	
Scale	0,986		
Facciata	0,976		
Impianti	0,958		

Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi edificio

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			
ASPETTI FUNZIONALI		W ₁	W
Caratteristica	Coefficiente	0,970	0,87240248
Dimensione ambienti	1,000		
Disposizione ambienti	1,000		
Ambienti di deposito	0,970		
Qualità servizi	1,000		
Qualità cucina	1,000		
VARIANTI ESTETICHE			
Caratteristica	Coefficiente	0,970	
Portone ingresso	1,000		
Porte interne	1,000		
Tinte e decori	1,000		
Pavimentazioni	1,000		
Piastrelle pareti w.c.	0,970		
Finestre	1,000		
Placche elettriche	1,000		
Composizione spaziale	1,000		
VARIANTI DIMENSIONALI			W ₃
Caratteristica	Coefficiente	0,950	
Piano primo senza ascensore	1,000		
Affaccio prevalente -strada secondaria - corte	0,950		
VARIANTI CONVENZIONALI		W ₄	
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Taglio dimensionale	1,000		
CONSERVAZIONI		W ₅	
Caratteristica	Coefficiente	0,976	
necessita di interventi ordinari	0,976		

Tabella n. 4 – Coefficienti correttivi alloggio

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata (rif. Tabella 5), **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €. 118.354,72** (euro centodiciottomilatrecentocinquantaquattro/72)

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		0	D	W		
Appartamento VIA CUPA CASTELLO SCILLA N. SNC	1.475,00	1,01745000	0,9658012	0,87240248	93,60	€ 118.354,72

Tabella n. 5 – Valore di mercato stimato

Per una migliore nonché apprezzabile comprensione dei valori stimati in precedenza, ripropongo di seguito un estratto di **alcuni immobili messi in vendita nella zona ove ricade il bene in oggetto** che, in maniera indicativa, fornisce un'idea sommaria delle proposte di vendita di beni analoghi ubicati nel quartiere dove è localizzato il cespite.

NUOVO

€ 120.000


RE/MAX REVOLUTION

Trilocale via Svizzera 39/B, Centro, Marano di Napoli

3 locali 85 m² 1 bagno Piano R

Ascensore

MESSAGGIO VISITA



Gabetti

FRANCHISING

PREMIUM

4/12

€ 115.000


Trilocale via Marano Pianura, Centro, Marano di Napoli

3 locali
85 m²
1 bagno
Piano 1

No Ascensore
Balcone

MESSAGGIO
VISITA

🗑️
❤️



Gabetti

FRANCHISING

PREMIUM

2/12

€ 115.000

Quadrilocale buono stato, primo piano, Centro, Marano di Napoli

4 locali
95 m²
2 bagni
Piano 1

No Ascensore
Balcone

MESSAGGIO
VISITA

🗑️
❤️

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene 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 del 10% e un'ulteriore decurtazione del 40% per tenere conto della richiesta di condono ancora inevasa da parte del Comune e l'impossibilità di stimare i costi da supportare per l'eventuale perfezionamento della pratica stessa, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.**

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite** sarà decurtato delle seguenti voci:

- decurtazione del 10% legata allo stato espropriativo del bene (€ . 118.354,72 x 0,10) = **€. 11.835,47;**
- decurtazione del 40% per la richiesta di condono non ancora evasa (€ . 118.354,72 x 0,40) = **€. 47.341,89;**
- decurtazione di **€. 300,00 oltre oneri** per la redazione dell'A.P.E.

Pertanto il prezzo base d'asta del LOTTO 1 è pari ad **€ 58.877,36** ossia **in cifra tonda € . 59.000,00** (euro cinquantanovemila/00).

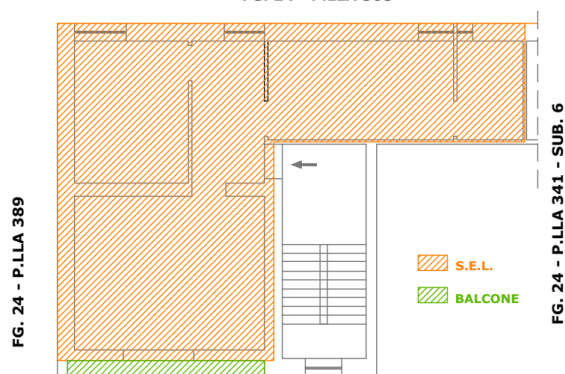
VALORE LOTTO DUE

Per determinare il valore di mercato all'attualità del cespite in questione, ho proceduto alla stima del valore di mercato mediante l'utilizzo del **metodo sintetico-comparativo** in analogia alla determinazione del valore del LOTTO UNO.

Prima di procedere alla stima, nella Tabella. 1, ho rappresentato il computo delle superfici commerciali poste alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:



FG. 24 - P.LLA 308



VIA CUPA CASTELLO SCILLA

N

Appartamento VIA CUPA CASTELLO SCILLA N. SNC								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
24	341	6	A/2	P.1	ABITAZIONE	85	1,00	85,00
					BALCONE	3	0,30	0,90
TOTALE SUP. COMMERCIALE								85,90

Individuazione delle Superfici

Negli schemi che seguono, ho rappresentato i **coefficienti correttivi utilizzati** per raggugliare il valore di mercato alle specifiche peculiarità dell'immobile. Più dettagliatamente, ho indicato con δ i coefficienti pertinenti alla zona (rif. Tabella 2), con Δ quelli relativi all'edificio (rif. Tabella 3) e con Ω i fattori peculiari dell'unità immobiliare (rif. Tabella 4):

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			d ₁	d
CARATTERISTICHE POSIZIONALI				
Caratteristica	Coefficiente		1,000	1,01745000
Centralità	1,000			
Vicinanza	1,000			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			d ₂	
Caratteristica	Coefficiente		0,998	
Scuole	1,000			
Giardini	1,000			
Linee di autobus	1,000			
Stazione ferroviaria	1,000			
Metropolitana	1,000			
Musei	1,000			
Uffici Pubblici	1,000			
Posto di Polizia	1,000			
Negozi	1,050			
Impianti sportivi	1,000			
Cinema e Teatri	1,000			
Tralicci elettrici	1,000			
fognatura	0,950			
Centrali di Energia	1,000			
Cimiteri	1,000			
Binari Ferroviari - AUTOSTRADE	1,000			
Aeroporti	1,000			
Ospedali	1,000			
Carceri	1,000			
Discoteche	1,000			
Stadio	1,000			
Industrie	1,000			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			d ₃	
Caratteristica	Coefficiente		1,020	
Elemento naturale predominante	1,000			
Panoramicità generale	1,000			
Elemento artificiale predominante	1,000			
Parco o verde fruibile nella zona	1,000			
Scorci caratteristici ambientali	1,000			
Strutture artificiali da attraversare	1,020			

Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi di zona

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		D1	D
Caratteristica	Coefficiente	1,048	0,9658012
Elettrico	1,000		
Gas	1,000		
Riscaldamento autonomo	1,000		
idraulico	1,000		
condizionamento	1,080		
Ascensore	0,970		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		D2	
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Facciata nell'insieme	1,000		
Atrio condominiale	1,000		
Composizione spaziale	1,000		
CONSERVAZIONI		D3	
Caratteristica	Coefficiente	0,922	
Scale	0,986		
Facciata	0,976		
Impianti	0,958		

Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi edificio

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			
ASPETTI FUNZIONALI		W1	W
Caratteristica	Coefficiente	0,970	0,87240248
Dimensione ambienti	1,000		
Disposizione ambienti	1,000		
Ambienti di deposito	0,970		
Qualità servizi	1,000		
Qualità cucina	1,000		
VARIANTI ESTETICHE		W2	
Caratteristica	Coefficiente	0,970	
Portone ingresso	1,000		
Porte interne	1,000		
Tinte e decori	1,000		
Pavimentazioni	1,000		
Piastrelle pareti w.c.	0,970		
Finestre	1,000		
Placche elettriche	1,000		
Composizione spaziale	1,000		
VARIANTI DIMENSIONALI			W3
Caratteristica	Coefficiente	0,950	
Piano primo senza ascensore	1,000		
Affaccio prevalente -strada secondaria - corte	0,950		
VARIANTI DIMENSIONALI		W4	
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Taglio dimensionale	1,000		
CONSERVAZIONI		W5	
Caratteristica	Coefficiente	0,976	
necessita di interventi ordinari	0,976		

Tabella n. 4 – Coefficienti correttivi alloggio


Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata (rif. Tabella 5), **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €. 108.618,27** (euro centotttomilaseicentodiciotto/27)

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		0	D	W		
Appartamento VIA CUPA CASTELLO SCILLA N. SNC	1.475,00	1,01745000	0,9658012	0,87240248	85,90	€ 108.618,27

Tabella n. 5 – Valore di mercato stimato

Per una migliore nonché apprezzabile comprensione dei valori stimati in precedenza, ripropongo di seguito un estratto di **alcuni immobili messi in vendita nella zona ove ricade il bene in oggetto** che, in maniera indicativa, fornisce un'idea sommaria delle proposte di vendita di beni analoghi ubicati nel quartiere dove è localizzato il cespite.

NUOVO
€ 120.000
 RE/MAX REVOLUTION
 Trilocale via Svizzera 39/B, Centro, Marano di Napoli
 3 locali 85 m² 1 bagno Piano R
 Ascensore
 MESSAGGIO VISITA



€ 115.000


Trilocale via Marano Pianura, Centro, Marano di Napoli


3 locali 85 m² 1 bagno Piano 1

No Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 4/12





€ 115.000


Quadrilocale buono stato, primo piano, Centro, Marano di Napoli

4 locali 95 m² 2 bagni Piano 1

No Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 2/12



Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene 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 del 10% e un'ulteriore decurtazione del 40% per tenere conto della richiesta di condono ancora inevasa da parte del Comune e l'impossibilità di stimare i costi da supportare per l'eventuale perfezionamento della pratica stessa, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.**

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite** sarà decurtato delle seguenti voci:

- decurtazione del 10% legata allo stato espropriativo del bene (€. 108.618,27 x 0,10) = **€. 10.861,83**;
- decurtazione del 40% per la richiesta di condono non ancora evasa (€. 108.618,27 x 0,40) = **€. 43.447,31**;
- decurtazione di **€. 300,00 oltre oneri** per la redazione dell'A.P.E.

Pertanto il prezzo base d'asta del cespite è pari ad **€. 54.000,00** (euro cinquantaquattromila/00).

4.13. QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni non ricadono in questa casistica.

4.14. QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza

Dalla documentazione reperita risulta che il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Conclusioni

LOTTO UNO – piena proprietà di un appartamento ubicato in Marano di Napoli (NA) alla via Cupa Castello Scilla, n. snc, piano 1, senza ascensore. Il bene è composto all'attualità da un ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, balcone e veranda. Esso confina a nord con **p.lla 308**, a est con **sub. 6 e vano scala**, a ovest e sud con **via Cupa Castello Scilla**. Riportato al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio: **24**, part.lla: **341**, sub.: **5**, cat.: **A/2**, cl.: **5**, vani: **5**, r.c.: **361,52 €**, piano **1**; lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale, in ordine alla realizzazione di una zona verandata posta sul lato destro del balcone, l'ampliamento del balcone stesso, una modifica della zona notte con la creazione di un disimpegno e la modifica dell'apertura che consente l'accesso alla camera 1. **L'intero fabbricato veniva realizzato in assenza di autorizzazione e, in data 07.06.1986 veniva presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, [REDACTED] che non risulta ancora esitata.**

PREZZO BASE D'ASTA €. **59.000,00** (euro cinquantanovemila/00).



LOTTO DUE – piena proprietà di un appartamento ubicato in Marano di Napoli (NA) alla via Cupa Castello Scilla, n. snc, piano 1, senza ascensore. Il bene all'attualità è composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, bagno, due camere e balcone. Esso confina a nord con **p.lla 308**, a est con **sub. 5 e vano scala**, a ovest e sud con **via Cupa Castello Scilla**. Riportato al C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA), al Foglio: **24**, part.lla: **341**, sub.: **6**, cat.: **A/2**, cl.: **5**, vani: **4**, r.c.: **289,22 €**, piano **1**; lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale, in ordine all'ampliamento del balcone e alla realizzazione di una rientranza tra la parete della cucina e la parete della camera 1. L'intero fabbricato veniva realizzato in assenza di autorizzazione e, in data 07.06.1986 veniva presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, con prot. 0 [REDACTED] che non risulta ancora esitata.

PREZZO BASE D'ASTA € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00).

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, per il periodo dal 01.06.1994 a tutto il 13.05.2025, **risulta che entrambi gli appartamenti, all'attualità, sono in piena proprietà al [REDACTED]**

Nel merito di eventuali atti disposti dall'ufficio tecnico comunale, non risulta alcun procedimento successivo: la pratica non risulta espletata e non c'è nessun atto di assenso o di diniego da parte dell'Ente Comunale.

Alla luce di quanto argomentato, non potendo rappresentare circa la prosecuzione dell'iter burocratico, atteso che il Comune non si è ancora espresso dal lontano 1986, la suddetta stima, per entrambi i LOTTI 1 e 2, ha tenuto conto di una adeguata decurtazione, valutata nel 50% dei valori stimati, per la suddetta aleatorietà a cui potrebbero incorrere potenziali acquirenti.

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio, è stata redatta al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, nei termini stabiliti.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza.

Napoli, 29.05.2025

L'esperto stimatore

Ing. Giuseppe VECCHIONE

