

**TRIBUNALE  
DI  
NAPOLI NORD**

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

**R.G. E. n. 130/2019**

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**DEBITORE:** [REDACTED]



LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà (1/1) di una **porzione di fabbricato** facente parte dell'edificio a corte ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Corso Umberto I N. 61. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una scala esterna scoperta presente nella corte. L'unità immobiliare è costituita da appartamento per civile abitazione disposto su due livelli fuori terra (piano primo e secondo). Il cespite presenta al primo livello un salotto, una cucina, un disimpegno, un bagno ed un piccolo ripostiglio; si accede al secondo piano mediante una scala interna. Al secondo livello sono presenti, una camera matrimoniale con annessa cabina armadio e bagno, una camera singola, un disimpegno e un secondo bagno. È riportata in **N.C.E.U.** del Comune di Marano di Napoli (NA) al **foglio 15, p.IIa: 485, sub 10**, cat. A/2, cl. 3, 9 vani, rendita euro 464,81. La porzione di fabbricato confina nell'insieme confina a nord con la particella 484, a est con la particella 488, a sud con la particella 1370, ad ovest con la particella 482. Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con i grafici di rilievo si riscontrano le seguenti difformità: una diversa disposizione delle tramezzature interne; differente spessore di alcuni muri; diversa disposizione di alcune delle aperture esterne ed interne; diversa posizione e composizione della scala esterna di accesso al cespite; una diversa sagoma dell'unità immobiliare senza aumento di volumetria. Per le difformità rilevate è possibile ottenere sanatoria attraverso l'elaborazione di un elaborato DOCFA. Il fabbricato di cui è parte di vendita risulta edificato in data antecedente il 1967 e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comune di Marano di Napoli è emerso che l'**immobile** è stato assentito con i seguenti titoli autorizzativi **sotto il profilo edilizio-urbanistico: S.C.I.A. n° 1616 prot. Gen. N° 10743 del 02/07/2015** (ai sensi Legge n. 122 del 30 luglio 2012), relativa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare posta al piano primo; **S.C.I.A. n° 1404 prot. Gen. N° 12402 del 15/07/2014** (ai sensi Legge n. 122 del 30 luglio 2012), relativa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare posta al piano secondo; **D.I.A. in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni di un immobile adibito a civile abitazione senza modifica di prospetti, volumi e superfici** (ai sensi dell'art. 37, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001) **n° 34 prot. Gen. N° 2315 del 28/07/2009**, relativa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare posta al piano primo. Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli urbanistici presentati, in ordine a una diversa distribuzione delle tramezzature interne, un diverso posizionamento di alcune aperture, un diverso spessore di muri, una diversa sagoma delle scale, una diversa sagoma senza aumento di volumetria, la realizzazione di un tramezzo non previsto con creazione di una cabina armadio all'interno della camera da letto matrimoniale. Le difformità riscontrate in loco sono sanabili con Permesso a costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001.

Il terreno su cui è edificato la porzione di fabbricato oggetto di stima ricade in zona omogenea di ristrutturazione B/1. L'immobile risulta OCCUPATO dalla debitrice e da suo figlio e si presenta in un buono stato di conservazione.

**PREZZO BASE: € 145.900,00**

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Angela Dello Iacono



## **RELAZIONE DI STIMA**

### **Allegato n. 1:**

- Nota di trascrizione del pignoramento
- Visura storica per immobile Catasto fabbricati (foglio 15, part. 485, sub 10)
- Verbale di accesso del 09.06.2020
- Verbale di accesso del custode
- Relazione del custode
- Estratto di mappa catastale
- Viste aeree di GOOGLE EARTH
- Vista ingresso corte
- Individuazione su mappa delle attività nelle vicinanze dell'immobile pignorato
- Nota trascrizione pignoramento
- Relazione del custode
- Verbale di accesso del 09.06.2020
- Verbali di accesso del custode
- Visura storica per immobile foglio 15 part. 485 sub 10

### **Allegato n. 2:**

- Rilievo stato dei luoghi piano primo
- Rilievo stato dei luoghi piano secondo
- Sovrapposizione dello stato di fatto con planimetria catastale- piano primo
- Sovrapposizione dello stato di fatto con planimetria catastale- piano secondo
- Sovrapposizione dello stato di fatto con rilievo stato dei luoghi- piano primo
- Sovrapposizione dello stato di fatto con rilievo stato dei luoghi- piano secondo

### **Allegato n. 3:**

- Rilievo fotografico e planimetria dello stato dei luoghi



**Allegato n. 4:**

- Ispezione ipotecaria per immobile foglio 15, particella 485, sub.10
- Estratto di foglio di mappa catastale con individuazione della particella su cui verte il cespite pignorato
- Atto di pignoramento

**Allegato n. 5:**

- Atto di compravendita del 31.05.1991
- Certificato stato civile [REDACTED]
- Visura storica catasto terreni foglio 15 particella 485
- Visura storica catasto fabbricati foglio 15 particella 485 sub 10
- Visura storica catasto fabbricati foglio 15 particella 485 sub 6
- Visura storica catasto fabbricati foglio 15 particella 485 sub 7

**Allegato n. 6:**

- Certificato di destinazione urbanistica
- Istanza DIA 34/2009 completa dei grafici di progetto
- Istanza SCIA 1404/2014 completa dei grafici di progetto
- Istanza SCIA 1616/2015 completa dei grafici di progetto
- Norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Marano di Napoli
- Regolamento edilizio - Comune di Marano di Napoli

**Allegato n. 7:**

- Certificazione Regione Campania –Ufficio usi civici

**Allegato n. 8:**

- Valori OMI 2 semestre 2020
- Andamento prezzo medio richiesto per appartamenti in vendita a Marano di Napoli-  
esempio 1



- Andamento prezzo medio richiesto per appartamenti in vendita a Marano di Napoli-  
esempio 2
- Andamento prezzo medio richiesto per appartamenti in vendita a Marano di Napoli-  
esempio 3

**Allegato n. 9:**

- Certificato di residenza storico di [REDACTED]

**Allegato n. 10:**

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

**PARCELLA E GIUSTIFICATIVI DI SPESA (su fascicolo a parte)**



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

## Premessa

In data 30/01/2020 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Arch. Angela Dello Iacono con studio tecnico [REDACTED] email: [REDACTED] [REDACTED], quale esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 130/2019 promossa dall' [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

In data 30/01/2020 mi venivano posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato [REDACTED]

La S.V. fissava per il giorno 09.06.2020 alle ore 10:30 l'udienza per la comparizione delle parti e per la determinazione delle modalità della vendita e concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

A seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 che ha colpito l'intero territorio nazionale, il sottoscritto Esperto Stimatore ha riscontrato oggettive difficoltà nella conduzione dell'incarico.

Pertanto in data 05.05.2020 il sottoscritto Esperto Stimatore ha richiesto alla S.V. una proroga per il deposito della relazione poiché all'epoca l'emergenza epidemiologica non gli aveva ancora consentito di effettuare l'accesso all'immobile staggito per constatarne lo stato di conservazione ed eseguire rilievi architettonici e fotografici.

In data 11.05.2020 la S.V., tenuto conto di quanto disposto con provvedimento del Presidente del Tribunale n. 64/2020, differiva l'udienza del 9.6.2020, ore 10.30 al 10.11.2020, ore 10.30.

A causa di oggettive difficoltà nella conduzione dell'incarico imputabili al protrarsi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 il sottoscritto esperto stimatore, in data 30.09.2020 ha richiesto una seconda proroga per il deposito della relazione.

In data 06.10.2020 la S.V. concedeva una proroga di 60 giorni agli ausiliari per l'espletamento delle attività e differiva l'udienza del 10.11.2020, ore 10.30 al 16.03.2021, ore 10.30.



In data 10.02.2021 l'avv. ██████████ custode del compendio pignorato, informava la S.V. che l'immobile risultava essere l'abitazione principale dell'esecutata. Pertanto, la S.V. sospendeva la procedura secondo quanto disposto dall'ex art. 54 ter del D.L. 17.03.2020, n. 18 ("Cura Italia") convertito, con modificazioni, dalla legge 24.04.2020, n. 27 e disponeva il differimento dell'udienza del 16.3.2021 al 5.10.2021, ore 10.30.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli 2 - in data 12.03.2019 Registro Generale 13097 e Registro particolare n.10542 (si veda la "nota di trascrizione del pignoramento" presente nell' allegato n°1).

Il pignoramento risulta trascritto a favore di ██████████  
██████████  
██████████

La trascrizione del pignoramento grava sulla piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) al Corso Umberto I n. 61.

L'unità immobiliare è riportata in N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, p.lla 485, sub. 10, cat. A/2, 6,5 vani, rendita euro 553,90 (si veda la "Visura storica per immobile Catasto fabbricati, al foglio 15, p.lla 485, sub. 10", presente nell' allegato n°1).

#### **Il sopralluogo.**

Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 15/02/2020 riceveva dal primo accesso per il giorno 21/02/2020 alle ore 16:00. La sottoscritta informava ██████████ comunicazione mezzo mail pec della fissazione del immediatamente la custode della propria impossibilità di presenziare in quella data all'accesso e ne richiedeva lo spostamento ad altra data. Tuttavia, in data 16/02/2020 la custode confermava, mezzo mail, il primo accesso ricognitivo per il 21/02/2020 in assenza del sottoscritto Esperto Stimatore ed in presenza del creditore, l'avvocato ██████████ In data 06/03/2020 il custode, l'avv. ██████████ comunicava al sottoscritto di aver riscontrato l'impossibilità di effettuare l'accesso a causa dell'assenza dell'esecutata, la Sig. a ██████████ ed informava il sottoscritto Esperto Stimatore di aver avuto, in data 28/02/2020, contattati telefonici con l'esecutata e di aver con lei concordato l'accesso all'immobile per la stessa giornata del 28/02/2020 alle ore 19:00.

Il custode, inoltre, avvertiva il sottoscritto Esperto Stimatore delle pessime condizioni igienico-sanitarie dell'immobile.



Il sottoscritto Esperto Stimatore chiedeva al custode di essere tempestivamente informato sulla data del nuovo accesso al cespite, al fine di garantire un accesso congiunto.

In data 11/03/2020 il sottoscritto e il Custode nominato fissavano per il giorno 26 maggio 2020 l'accesso congiunto ai luoghi.

Tuttavia, a seguito della comunicazione da parte dell'esecutata [REDACTED] della sua impossibilità di essere presente all'accesso fissato per il giorno 26 maggio, l'accesso all'immobile staggito veniva rinviato a martedì 9 giugno 2020 alle ore 9:00.

Alla data e all'ora stabilita sul posto erano presenti il sottoscritto esperto stimatore, il custode l'avv. [REDACTED], la quale consentiva l'accesso all'immobile per i rilievi necessari (si veda il *"Verbali di accesso del custode"* e *"Relazione del custode"*, presenti nell' **allegato n°1**). Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un accurato rilievo fotografico e verificando l'esatta ubicazione dell'immobile.

Si invitò l'esecutato a produrre ogni eventuale nota o documentazione ritenuta opportuna.

Alla presenza della [REDACTED] sottoscritto esperto stimatore procedette ad effettuare un accurato rilievo grafico dei cespiti individuati al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, p.lla 485, sub. 10 (si vedano il *"Verbale di accesso del 09.06.2020"*, presente nell' **allegato n°1**).

Successivamente, il sottoscritto esperto stimatore si è recato sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

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

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

Le operazioni peritali sono proseguite successivamente presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Marano di Napoli (NA), dove è stata verificata l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il cespite pignorato, che risulta essere stato edificato in zona omogenea di ristrutturazione B/1.

**Controllo preliminare.** Come richiesto dal G.E. è stato depositato in cancelleria, entro i trenta giorni richiesti dal mandato, il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla



completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., con riferimento all' immobile pignorato, il controllo è risultato esaustivo.

Di seguito si risponderanno ai quesiti posti dalla S.V. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici, le foto ed i verbali di sopralluogo.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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



soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

-nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione**—sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi—di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

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

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



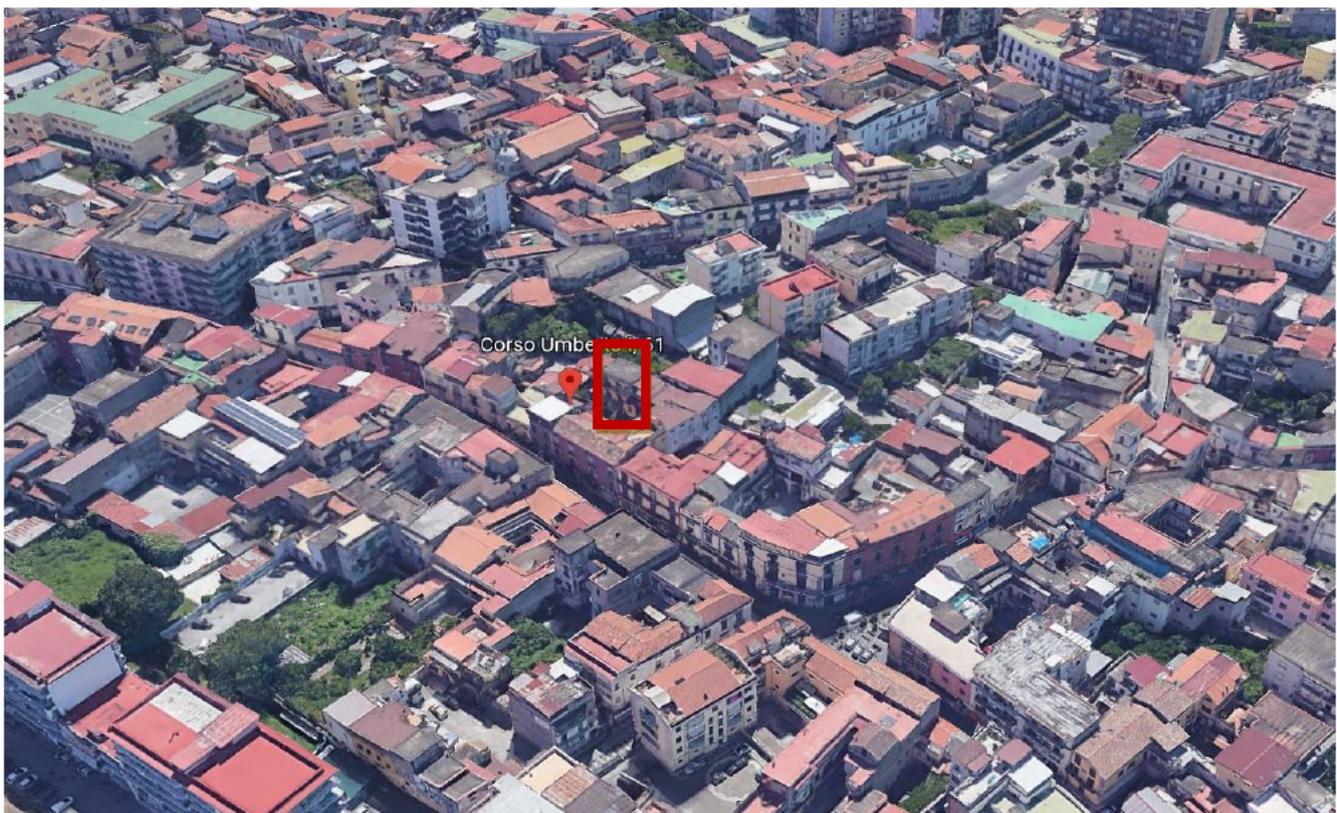
**RISPOSTA QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

**Diritti reali:** il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (**QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'**, atti fascicolo) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio dott. [REDACTED] in data 31 maggio 1991 (**PIENA PROPRIETÀ**), (si veda l' "Atto di compravendita del 31.05.1991", presente nell' allegato n°5).

L'esecutata acquistava l'immobile pignorato riportato al catasto urbano del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, p.lla 485, sub. 10 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 04 giugno 1991 ai Registri 15526 - 20106.

**Bene pignorato:** Il bene oggetto di pignoramento, per il quale è stata autorizzata la stima, consiste nella **piena ed intera proprietà** di una porzione di fabbricato costituito da una unità immobiliare ubicata nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Corso Umberto I N. 61, identificata nell'atto di pignoramento al NCEU di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, **particella 485, sub 10.**

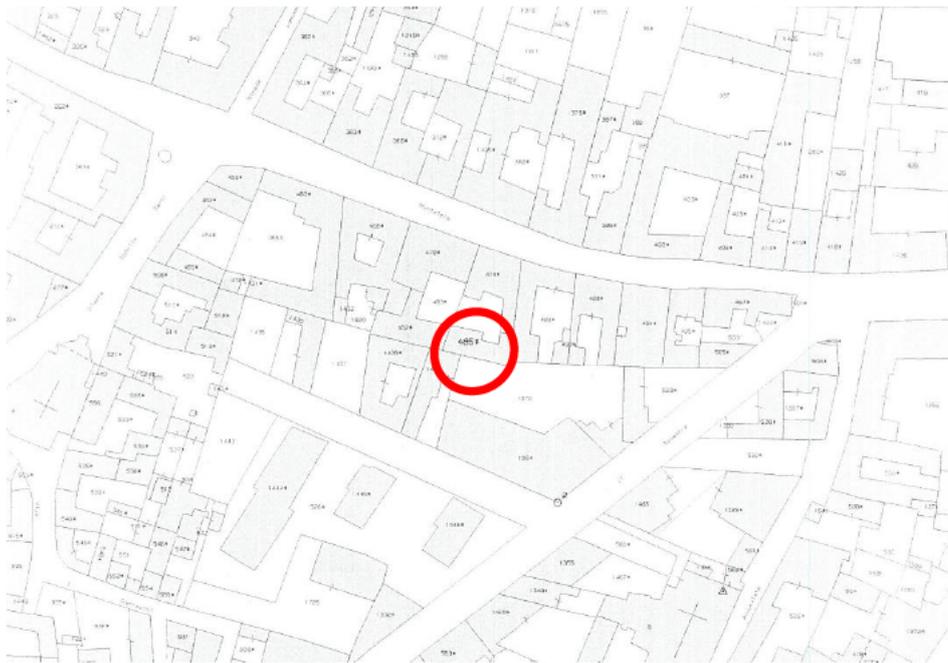
I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che allo stato attuale.



VISTA DEL FABBRICATO CHE OSPITA IL CESPITE GGETTO DELLA PERIZIA (FONTE GOOGLE EARTH)



**Individuazione dell’oggetto di pignoramento:** al fine dell’esatta individuazione dell’area di impianto degli immobili oggetto di pignoramento, contraddistinti al foglio 15, p.lla 485, sub. 10, l’esperto stimatore ha effettuato un confronto tra la mappa catastale e l’immagine aerea (si vedano lo “*Estratto di mappa catastale*” e la “*Vista aerea di GOOGLE EARTH*”, presenti nell’ allegato n°1).



**STRALCIO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA PARTICELLA 485 SU CUI VERTE L’IMMOBILE PIGNORATO**



**VISTA AEREA IMPIANTO FABBRICATO (Fonte: GOOGLE EARTH)**



**Formazione lotti:** sulla base delle caratteristiche del cespite pignorato, si andrà a formare un **LOTTO UNICO**, composto dalla piena ed intera proprietà (1/1) di una porzione di fabbricato facente parte dell'edificio a corte ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Corso Umberto I N. 61. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una scala esterna scoperta presente nella corte. L'unità immobiliare è costituita da appartamento per civile abitazione disposto su due livelli fuori terra (piano primo e secondo).

La porzione di fabbricato confina nell'insieme confina a nord con la particella 484, a est con la particella 488, a sud con la particella 1370, ad ovest con la particella 482. Il cespite presenta al primo livello un salotto, una cucina, una camera con annesso un bagno ed un piccolo ripostiglio; si accede al secondo piano mediante una scala interna. Al secondo livello sono presenti due bagni, di cui uno nella camera matrimoniale, un corridoio, una camera singola ed un ripostiglio.

La suddetta unità è riportata **in N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, p.lla 485 sub 10 (A/2, consistenza 192 mq, rendita catastale euro 553,90).**

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare –in caso di assenza –i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.



La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

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

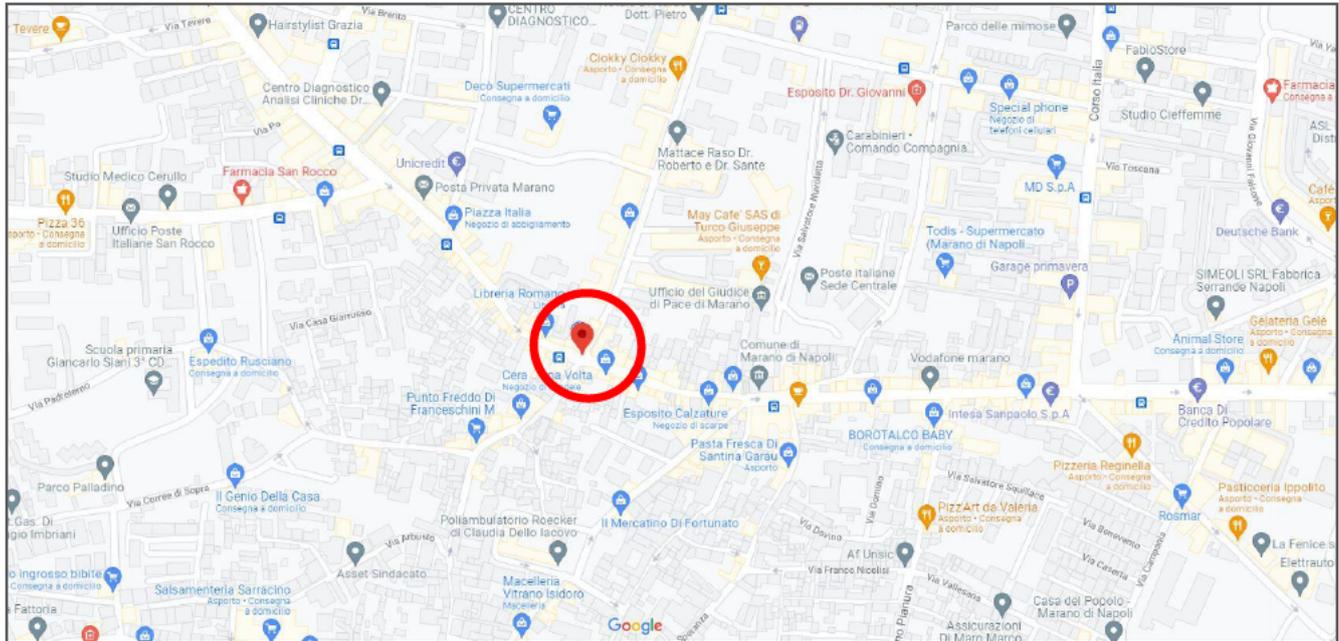
Le frazioni maranesi sono cinque: Torre Caracciolo, Castello Monteleone, Castello Scilla, San Marco, San Rocco. Di queste la più grande è San Rocco, centro agricolo che tocca i cinquemila abitanti, destinata ad avere negli anni a venire un'espansione ancora maggiore.

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

**Contesto urbano in cui ricade il fabbricato pignorato.** L'abitazione è ubicata al centro del Comune di Marano di Napoli. Le attrezzature pubbliche sono facilmente raggiungibili con l'auto ed i mezzi pubblici.



La zona dove sorge il cespite presenta servizi al dettaglio di beni di prima necessità nelle immediate vicinanze.



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

### Descrizione materiale del LOTTO UNICO

**Ubicazione:** Il lotto oggetto della presente stima è composto da una porzione di fabbricato sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), in una zona centrale.

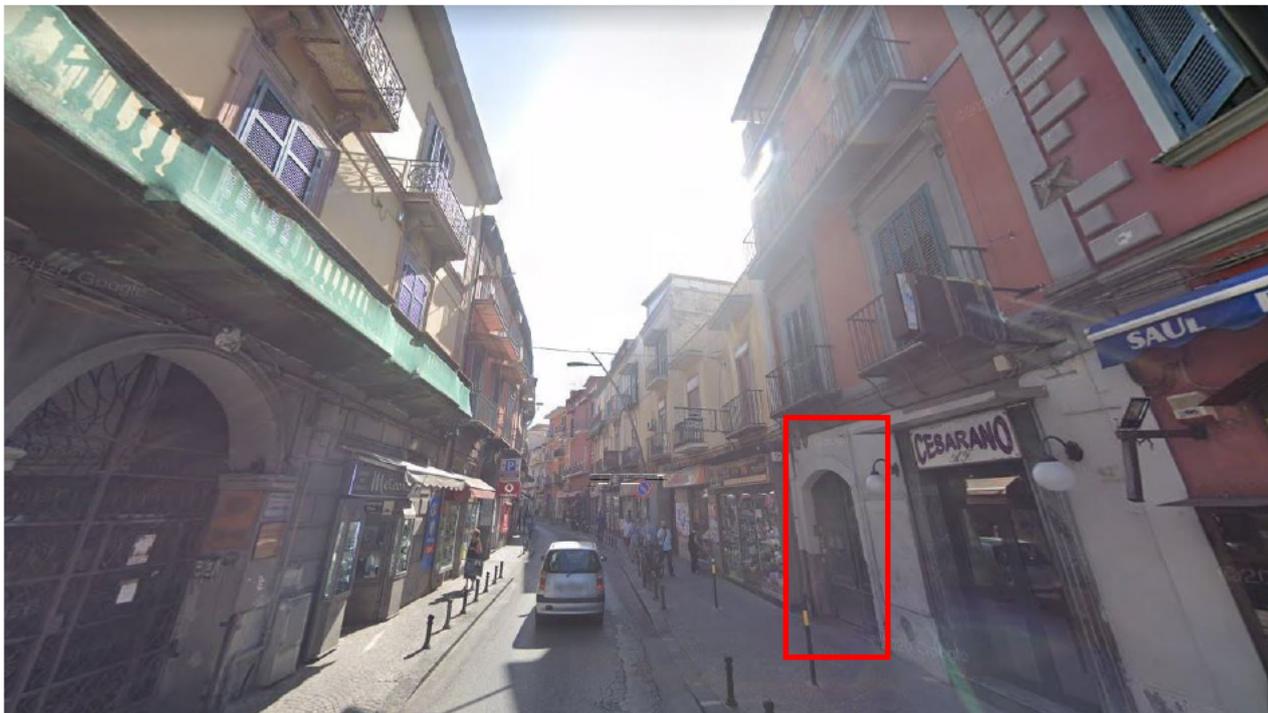
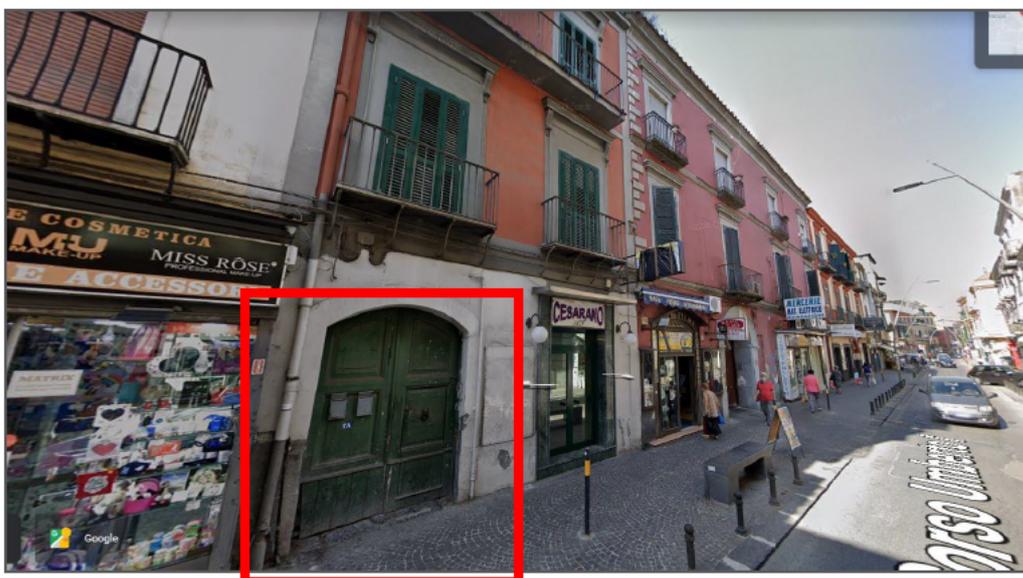


IMMAGINE DI CORSO UMBERTO I. EVIDENZIATO IN ROSSO IL PORTONE DI ACCESSO AL CESPITE

**Accesso:** l'immobile è accessibile per mezzo di un cancello carrabile su via Corso Umberto I N. 61, che introduce nella corte comune in cui affaccia l'immobile. L'unità immobiliare è costituita da appartamento per civile abitazione disposto su due livelli fuori terra (piano primo e secondo).

Il cespite presenta al primo livello un salotto, una cucina, una camera con annesso un bagno ed un piccolo ripostiglio; si accede al secondo piano mediante una scala interna. Al secondo livello sono presenti, una camera matrimoniale con annessa cabina armadio e bagno, una camera singola, un corridoio e un secondo bagno.



**INGRESSO AL CESPITE DA CORTE COMUNE** (Fonte: GOOGLE EARTH)



L'immobile ha affacci su un lato, ovvero sulla corte interna comune. Ogni ambiente è dotato di aerazione e illuminazione naturale.

**Dotazioni condominiali e aree comuni:** l'unità immobiliare pignorata presenta dotazioni comuni non censibili quali la corte.

**Caratteristiche strutturali -rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.**

La proprietà si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

(VEDI FOTO SOTTOSTANTI)



LOTTO UNICO (Piano primo) - Vista del soggiorno



LOTTO UNICO (Piano primo) - Vista del soggiorno



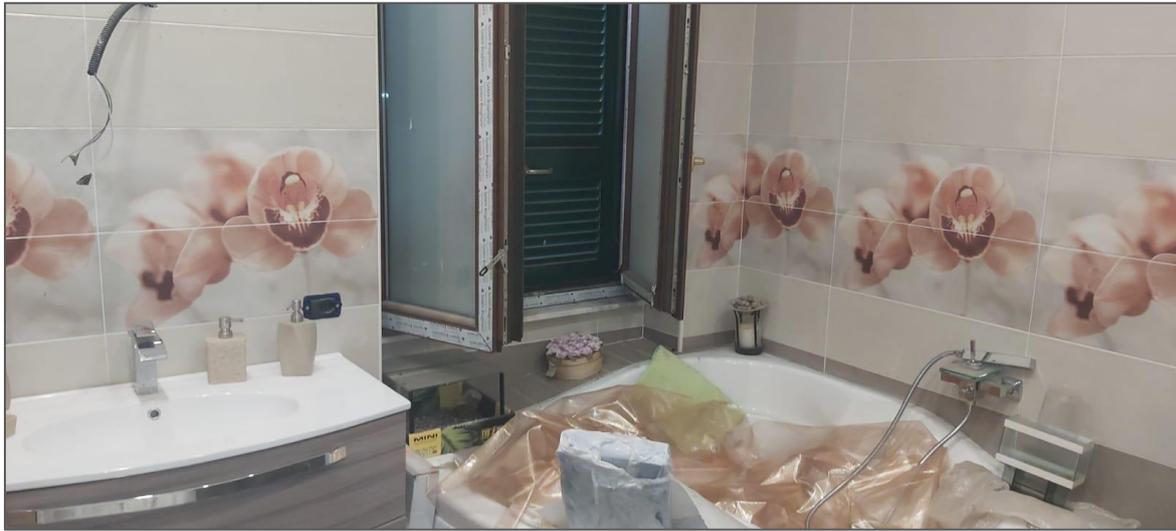


LOTTO UNICO (Piano primo) - Vista della cucina



LOTTO UNICO (Piano primo) - Vista della salone (orientata verso il bagno)





LOTTO UNICO (Piano primo)- Vista del bagno



LOTTO UNICO (Piano secondo)- Vista del corridoio



LOTTO UNICO (Piano secondo)- Vista della camera matrimoniale



LOTTO UNICO (Piano secondo)- Vista del bagno presente nella camera matrimoniale



LOTTO UNICO (Piano secondo)- Vista della cabina armadio presente nella camera matrimoniale



LOTTO UNICO (Piano secondo)- Vista della camera singola





LOTTO UNICO (Piano secondo)- Vista del balcone



### **LOTTO UNICO- PIANO PRIMO E SECONDO**

L'unità immobiliare è accessibile dall'esterno per mezzo di una scala in marmo che prospetta sulla corte. Varcata la soglia del portoncino di ingresso si accede al salone che è separato dalla cucina da un doppio infisso scorrevole in legno e vetro. Attraverso una porta battente si accede ad un disimpegno che prospetta sul ripostiglio e sul bagno. Una scala in marmo collega il piano primo al secondo, dove si sviluppa la zona notte. Si segnala l'assenza dell'infisso sul vano delle scale. La cucina ha un'altezza di 3,36 m. Il disimpegno e il bagno del piano terra di 3,03 mt.

Il piano secondo presenta due bagni (uno dei quali a servizio esclusivo della camera matrimoniale), un corridoio che consente l'accesso al ripostiglio, alla camera singola e alla camera matrimoniale, dotata di cabina armadio e di servizio ad uso esclusivo. Le due camere da letto presentano un balcone in comune. Tutti gli ambienti sono dotati di aerazione e illuminazione naturale.

Le camere da letto hanno altezza pari a mt 3.

**Impianti.** Gli impianti dell'unità immobiliari risultano sottotraccia, anch'essi completi.

Gli impianti interni sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di scarico acque reflue, presente l'antenna della TV, impianto di adduzione acqua fredda, ed acqua calda per mezzo di caldaia. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, e da quanto si è potuto, appurare risulta essere a norma, necessita comunque di controllo preventivo per appurare che sia stato installato a regola d'arte o se necessiti di adeguamento funzionale.

Sono presenti elementi caloriferi (termosifoni).

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

**Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto l'Attestato di prestazione Energetico dell'unità immobiliare (APE).**

#### **Composizione interna, altezze interne utili e superfici nette**

La composizione interna dell'unità immobiliare pignorata, le altezze interne utili e le superfici nette dei vari locali sono indicate "sinteticamente" nella planimetria dell'esperto stimatore (si veda il "*Rilievo dello stato di fatto- pianta piano primo e piano secondo* presente nell' **allegato n°2**), riportato a pagina seguente. Per l'intero repertorio fotografico si rimanda all'**allegato n. 3**. I locali degli immobili e le



corrispondenti superfici nette, nonché i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, sono indicati nella tabella seguente.

### **Calcolo della superficie commerciale**

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

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

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

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

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

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

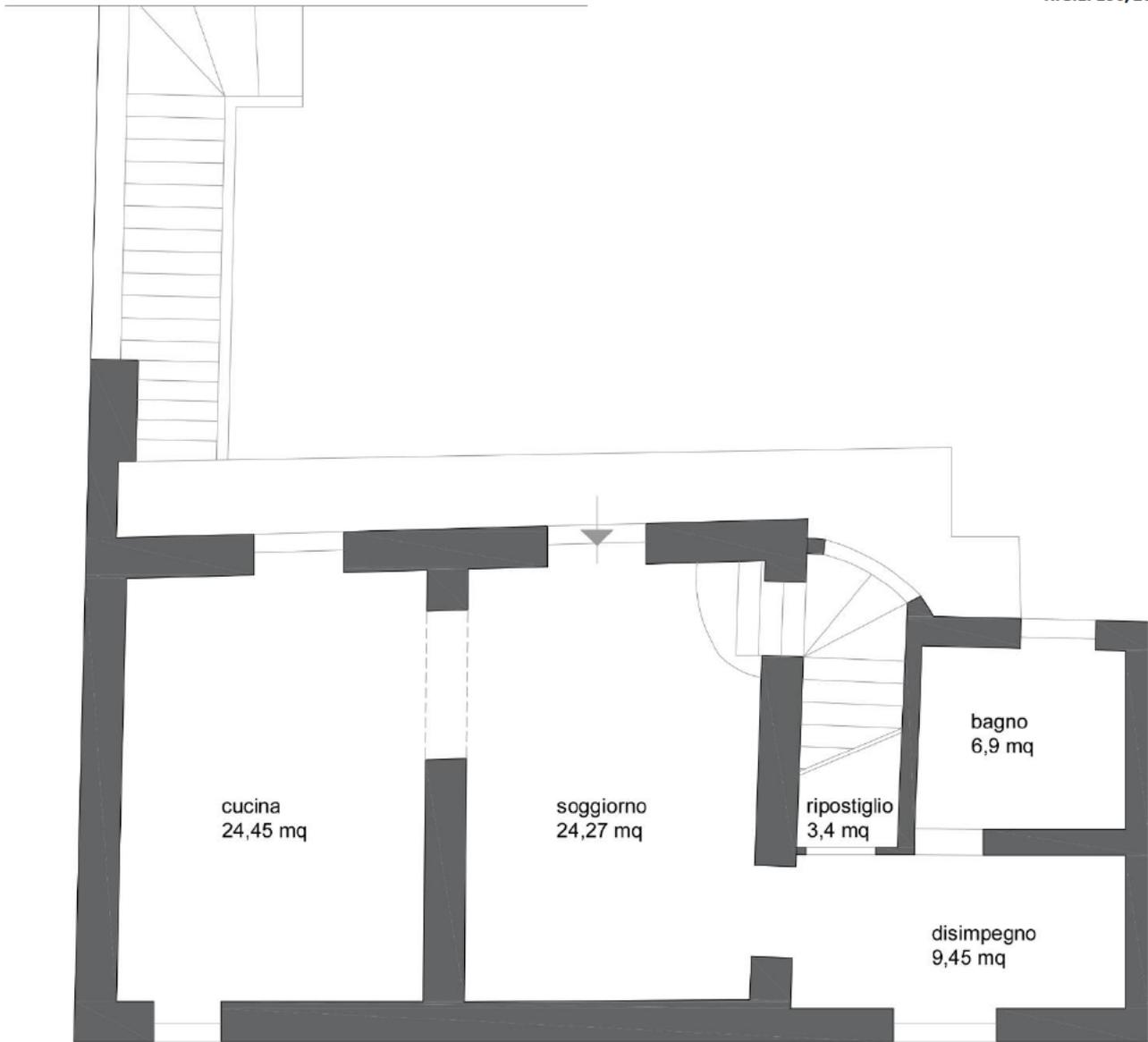
Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 10% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori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



## CONSISTENZA LOTTO UNICO-PIANO PRIMO E SECONDO

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Piano
Soggiorno	24,27		100%		Primo
Cucina	24,45		100%		Primo
Ripostiglio	3,4		100%		Primo
Bagno	6,9		100%		Primo
Disimpegno	9,45		100%		Primo
Scala interna	3,80		100%		Primo
Letto 1	15		100%		Secondo
Cabina armadio	7		100%		Secondo
Bagno 1	6,67		100%		Secondo
Letto 2	15,30		100%		Secondo
Bagno 2	6,96		100%		Secondo
Disimpegno	10,27		100%		Secondo
<b>ABITAZIONE TOTALE</b>	<b>133,47 mq</b>	<b>184 mq</b>		<b>184 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>184 mq</b>	
<b>LOTTO UNICO- PIANO PRIMO- PIANO SECONDO:</b>					
Balconi	24,83		25%	<b>6 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>192 mq</b>	
<b>(184+6)= 192 mq</b>					

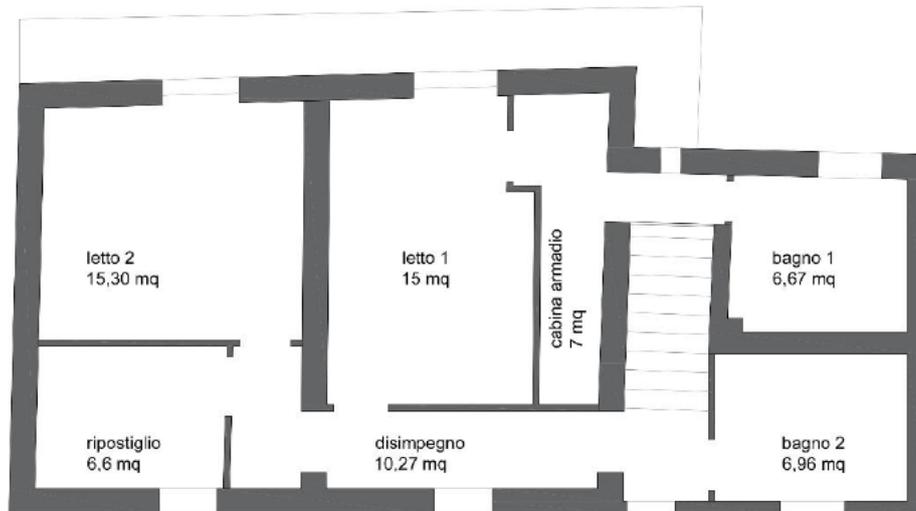




PIANTA PIANO PRIMO 

PLANIMETRIA LOTTO UNICO-PIANO PRIMO DA RILIEVO IN LOCO DEL 09.06.2020





PIANTA PIANO SECONDO 

PLANIMETRIA LOTTO UNICO-PIANO SECONDO DA RILIEVO IN LOCO DEL 09.06.2020



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

-in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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



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

#### **Identificazione catastale- LOTTO UNICO**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è attualmente identificate catastalmente al **N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, p.IIa:**

- **485, sub 10**, cat. A/2, cl. 6, 6,5vani, rendita euro 553,90, piano 1-2

(si veda *“Visura storica per immobile Catasto fabbricati, foglio 15, p.IIa 485 sub 10”*, presente nell' **allegato n°1**).

I dati identificativi catastali riportati nell'atto di provenienza (foglio 15, p.IIa 485, sub 10) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e con quelli attualmente riportati in catasto.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che il bene pignorato è attualmente intestato al debitore esecutato [REDACTED], che all'atto di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento risultava **nubile** (si veda il *“Certificato stato civile”*, presente nell' **allegato n°5**).

Con atto di compravendita per [REDACTED] 31.05.1991 repertorio n. 88976, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 04.06.1991 ai nn. 20106-15526, [REDACTED] la quota di 1/1 dell'immobile pignorato oggetto della presente perizia (si veda l'*“Atto di compravendita del 31.05.1991”*, presente nell' **allegato n°5**).

#### **PASSAGGI CATASTALI INTERVENUTI DALLA ORIGINARIA P.IIIA DEL C.T. ALLA P.IIIA ATTUALE DEL C.F.**

**Dalla visura al Catasto Terreni della particella 485 è stato rilevato trattasi di “ENTE URBANO”**

*“Quando su un estratto catastale, una visura per immobile, richiesta all'Agenzia del Territorio, si trova per una determinata particella la dicitura “Ente Urbano”, sotto la categoria “Qualità Classe”, vuol dire che invece di rivolgersi al Catasto Terreni bisogna contattare il **Catasto Fabbricati**. Così facendo si avranno i dati necessari: la categoria del suolo, il reddito o la rendita, l'indirizzo e l'intestatario. Con la dicitura “Ente Urbano” il catasto ci indica che invece di cercare tra i terreni bisogna cercare tra i fabbricati. Ente Urbano non vuol dire ente pubblico, ma indica semplicemente che **la destinazione del terreno è variata da suolo agricolo a suolo utilizzato ad altri fini**” (si veda la *“Visura storica per immobile foglio 15 part. 485 catasto terreni”*, presente nell' **allegato n°**).*



  
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1930 al 28/01/2021

Data: 28/01/2021 - Ora: 18.17.25    Segue  
Visura n.: T399211 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MARANO DI NAPOLI ( Codice: E906)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di NAPOLI Foglio: 15 Particella: 485

**Area di enti urbani e promiscui dal 29/12/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	15	485			ENTE URBANO	01 20		Dominicale	Agrario

Notifica Annotazioni: geometria da verificare    Partita 1

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune E906 - Sezione - SezUrb - Foglio 15 - Particella 479  
Codice Comune E906 - Sezione - SezUrb - Foglio 15 - Particella 485

**Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	15	485			ENTE URBANO	01 20		Dominicale	Agrario

Notifica:    Partita 1

Unità immobiliari n. 1    Tributi erariali: Euro 0,90

## ESTRATTO DELLA VISURA STORICA PER IMMOBILE FOGLIO 15 PART. 485- CATASTO TERRENI

### **VISURA STORICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

#### IMMOBILE FOGLIO 15 P.LLA 485 SUB 10

-In data 11.01.2018 l'immobile risulta accatastato al foglio 15 p.lla 485 sub 10, A/2, consistenza 6,5 vani, 192 mq, rendita catastale euro 553,90 e si ha la variazione di classamento da 3 a 6 con protocollo n. NA0009622.

- Il sopracitato sub 10 ha origine in data 03.02.2017, quando viene effettuata la fusione dei sub 6 e 7, relativi rispettivamente al piano 2 e 1 del cespite oggetto della presente perizia. Contestualmente viene eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni (protocollo n. NA0032461) che porta ad una variazione della consistenza con la diminuzione di vani, che passano da 9 a 6. La diversa distribuzione interna e la fusione dei sub sono riportate in atti il 03.02.2017 al n. 11645/2017 - (si veda "Visura storica per immobile Catasto fabbricati, foglio 15, p.lla 485 sub 10", presente nell' **allegato n°1**).

- In merito al sub 7 (relativo al piano primo) in data 08.07.2015 con protocollo n. NA0288199 si ha una diversa distribuzione degli spazi interni (n. 119127.1/2015) con l'aumento di vani da 4 a 5; in data 14.07.2010 con protocollo n. NA0645769 si ha una variazione del classamento da A/2 a A/3 (n.



4788.1/2010); in data 14.07.2009 con protocollo n. NA0635470 si ha una diversa distribuzione degli spazi interni (n. 48209.1/2009).

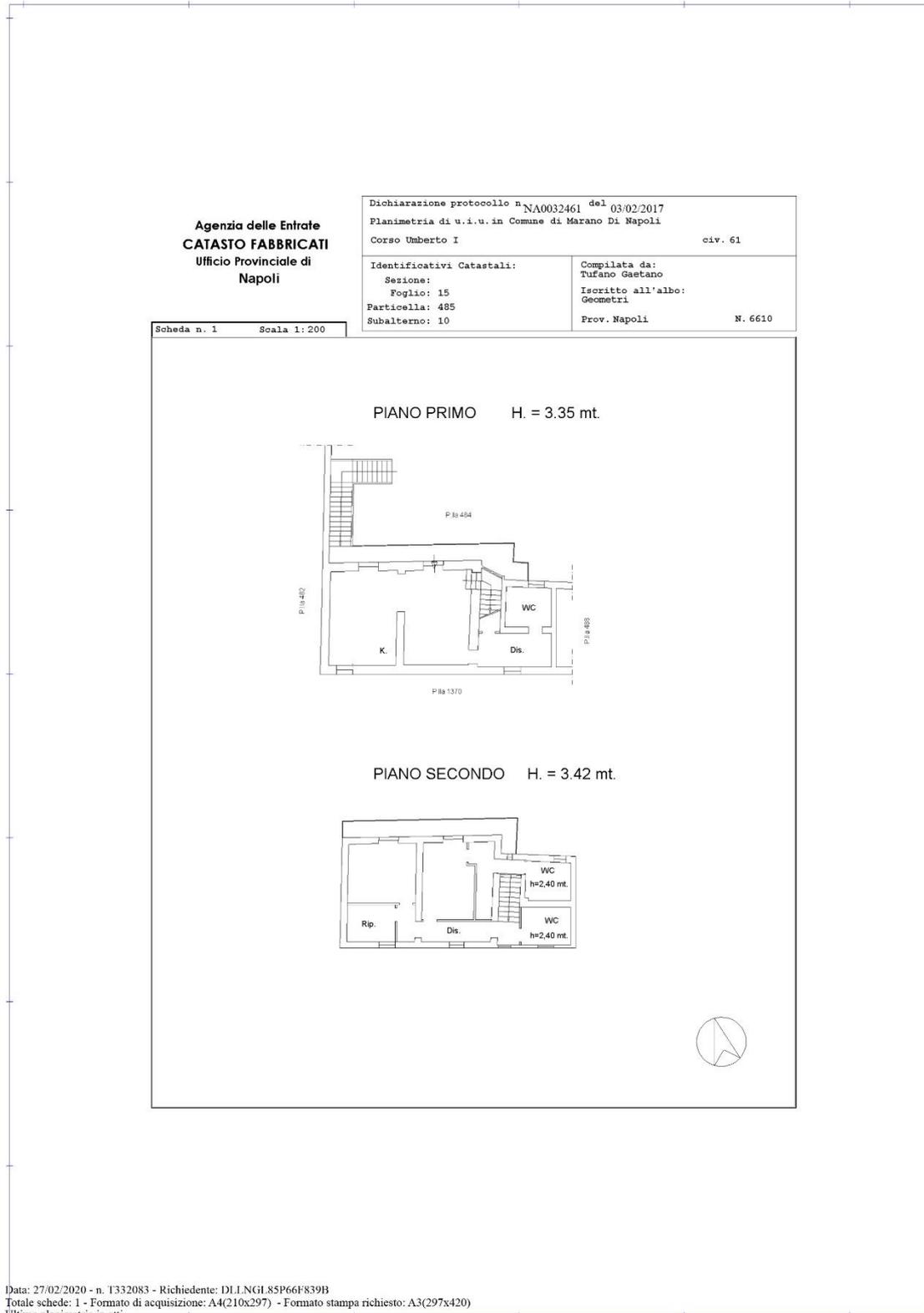
(si veda “*Visura storica per immobile Catasto fabbricati, foglio 15, p.lla 485 sub 7*”, presente nell’ **allegato n°5**).

- In merito al sub 6 (relativo al piano secondo) in data 11.08.2014 con protocollo n. NA0318124 si ha una diversa distribuzione degli spazi interni (n. 63301.1/2014) con l’aumento di vani da 4,5 a 5; il 07.08.1987 al n. 3149/1985 viene registrata la sopraelevazione del piano 2 realizzata in data 10.07.1985.

(si veda “*Visura storica per immobile Catasto fabbricati, foglio 15, p.lla 485 sub 6*”, presente nell’ **allegato n°5**).



Data: 27/02/2020 - n. T332083 - Richiedente: DLLNGL85P66F839B

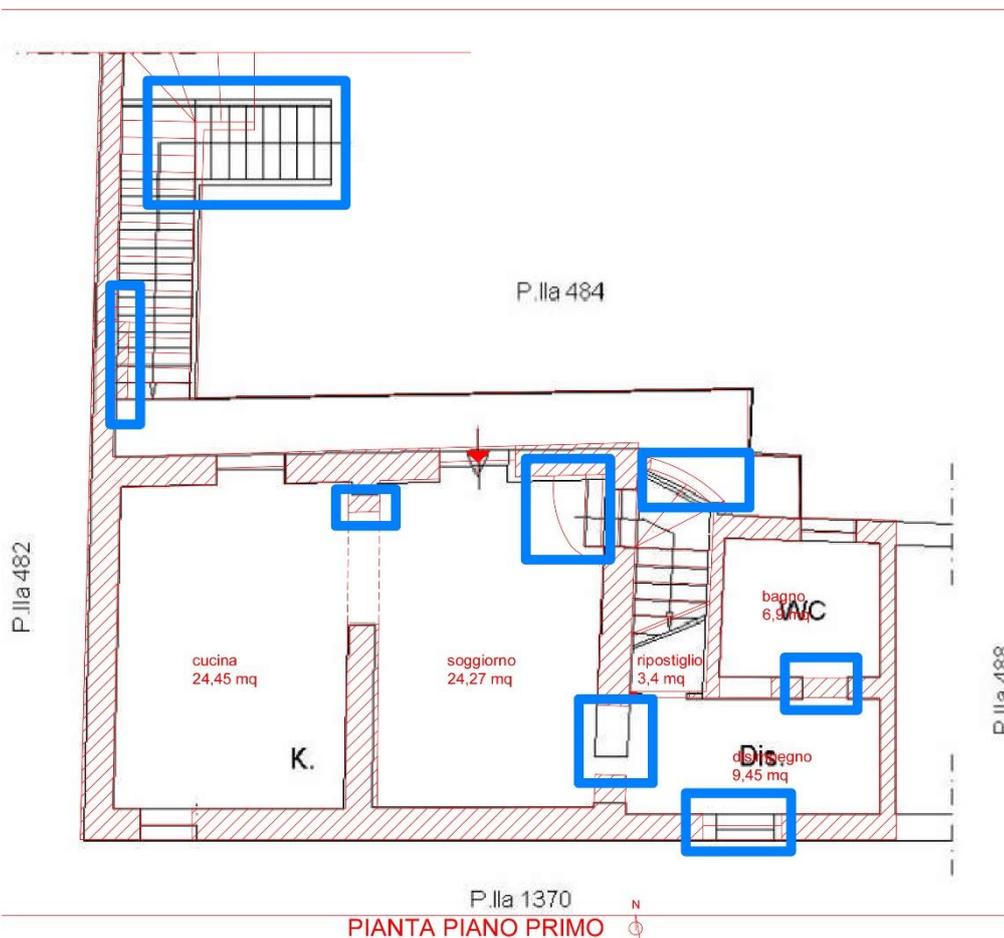


Data: 27/02/2020 - n. T332083 - Richiedente: D.L.NGL85P66F839B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

**PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE: FOGLIO 15, PART. 485, SUB.10**



Dalla sovrapposizione delle piante catastali con le piante da rilievo in loco, **risultano evidenziate piccole difformità relative ad una diversa disposizione delle tramezzature interne e allo spessore dei muri perimetrali**. Di seguito si riportano le planimetrie dell'immobile con indicazione delle difformità riscontrate.



### **SOVRAPPOSIZIONE PIANTA DA RILIEVO IN LOCO CON PIANTA CATASTALE (PIANO PRIMO)**

**Evidenziate in celeste le difformità riscontrate**





## SOVRAPPOSIZIONE PIANTA DA RILIEVO IN LOCO CON PIANTA CATASTALE (PIANO SECONDO)

### Evidenziate in celeste le difformità riscontrate

#### DIFFORMITÀ RISCOstrate:

Il cespite individuato al foglio 15, part. 485, sub. 10 non risulta conforme in relazione a:

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

- una diversa disposizione di alcune tramezzature interne;
- differente spessore di alcuni muri;
- diversa disposizione di alcune delle aperture esterne ed interne;
- diversa posizione e composizione della scala esterna di accesso al cespite;
- diversa sagoma della scala esterna;
- diversa sagoma del vano scala interna.

Alla luce della fusione e della diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. di Marano di Napoli al foglio 15, part. 485, sub.10 del 02/02/2017 n. di protocollo



NA0032461 in atti dal 03/02/2017 e delle difformità catastali rilevate, occorre tenere conto delle indicazioni dell’Agenzia delle Entrate, di seguito riportate:

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

Pertanto, il sottoscritto esperto stimatore ritiene **possibile sanare le difformità catastali attraverso l’elaborazione di una dichiarazione DOCFA** con cui si comunicano le variazioni catastali intervenute successivamente alla variazione del 02/02/2017.

**Il costo complessivo stimato è di € 600,00, comprensivo di spese tecniche, imposte e spese catastali.**

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

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

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

PREZZO BASE euro

**LOTTO n. 2:** ecc.



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

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

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

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà (1/1) di una **porzione di fabbricato** facente parte dell'edificio a corte ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Corso Umberto I N. 61. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una scala esterna scoperta presente nella corte. L'unità immobiliare è costituita da appartamento per civile abitazione disposto su due livelli fuori terra (piano primo e secondo). Il cespite presenta al primo livello un salotto, una cucina, un disimpegno, un bagno ed un piccolo ripostiglio; si accede al secondo piano mediante una scala interna. Al secondo livello sono presenti, una camera matrimoniale con annessa cabina armadio e bagno, una camera singola, un disimpegno e un secondo bagno. È riportata in **N.C.E.U.** del Comune di Marano di Napoli (NA) al **folio 15, p.IIa: 485, sub 10**, cat. A/2, cl. 3, 9 vani, rendita euro 464,81. La porzione di fabbricato confina nell'insieme confina a nord con la particella 484, a est con la particella 488, a sud con la particella 1370, ad ovest con la particella 482. Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con i grafici di rilievo si riscontrano le seguenti difformità: una diversa disposizione delle tramezzature interne; differente spessore di alcuni muri; diversa disposizione di alcune delle aperture esterne ed interne; diversa posizione e composizione della scala esterna di accesso al cespite; una diversa sagoma dell'unità immobiliare senza aumento di volumetria. Per le difformità rilevate è possibile ottenere sanatoria attraverso l'elaborazione di un elaborato DOCFA. Il fabbricato di cui è parte di vendita risulta edificato in data antecedente il 1967 e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comune di Marano di Napoli è emerso che **l'immobile** è stato assentito con i seguenti titoli autorizzativi **sotto il profilo edilizio-urbanistico: S.C.I.A. n° 1616 prot. Gen. N° 10743 del 02/07/2015** (ai sensi Legge n. 122 del 30 luglio 2012), relativa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare posta al piano primo; **S.C.I.A. n° 1404 prot. Gen. N° 12402 del 15/07/2014** (ai sensi Legge n. 122 del 30 luglio 2012), relativa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare posta al piano secondo; **D.I.A. in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni di un immobile adibito a civile abitazione senza modifica di prospetti, volumi e superfici** (ai sensi dell'art. 37, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001) **n° 34 prot. Gen. N° 2315 del 28/07/2009**, relativa alla



realizzazione di opere di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare posta al piano primo. Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli urbanistici presentati, in odine a una diversa distribuzione delle tramezzature interne, un diverso posizionamento di alcune aperture, un diverso spessore di muri, una diversa sagoma delle scale; una diversa sagoma senza aumento di volumetria, la realizzazione di un tramezzo non previsto con creazione di una cabina armadio all'interno della camera da letto matrimoniale. Le difformità riscontrate in loco sono sanabili con Permesso a costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001.

Il terreno su cui è edificato la porzione di fabbricato oggetto di stima ricade in zona omogenea di ristrutturazione B/1. L'immobile risulta OCCUPATO dalla debitrice e da suo figlio e si presenta in un buono stato di conservazione.

**PREZZO BASE: € 145.900,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore 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 e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.



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

**- Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà**

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato una ricostruzione cronologica dei passaggi di proprietà che parte dal 14.06.1988, data di trascrizione del primo titolo (atto inter vivos) anteriore al ventennio, e si estende fino alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 12.03.2019. Tale arco temporale copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

#### INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

- L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, alla via Corso Umberto I, n. 61 (p. 1-2), censita al Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 485 sub 10 è pervenuta alla signora [REDACTED] la quota di proprietà pari ad 1/1 con l'atto di compravendita per [REDACTED] del 31.05.1991 repertorio 88976, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 04.06.1991 ai nn. 20106-15526. Col presente atto la signora [REDACTED] [REDACTED] nata a Napoli il 29.06.1964.
- Il cespite era pervenuto alla sig.ra [REDACTED] per acquisto fattone dai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per [REDACTED] del 07.06.1988 registrato a Napoli il 17.02.1988 al n.10962/V e trascritto il 14.06.1988 nn.ri 18113/13373 (si veda l'"Atto di compravendita del 31.05.1991", presente nell' allegato n°5).





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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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



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 invia ulteriormente subordinata, verificherà inoltre –ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare –se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

☐ determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;  
☐ chiarire se –in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive –l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i.**artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985**(in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii.**art. 39 della legge n. 724 del 1994**(in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.**art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003**(in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

☐ verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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



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

**Epoca di realizzazione dell'immobile: ante 1967**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli è emerso che l'immobile edificato in N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, p.lla 485 sub 10, è stato assentito con i seguenti titoli autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico:

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia** (ai sensi Legge n. 122 del 30 luglio 2012) S.C.I.A. n° 1616 prot. Gen. N° 10743 del 02/07/2015, relativa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare posta al piano primo (all'epoca indicato in N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, p.lla 485 sub 7). Le opere sono consistite nella diversa distribuzione degli spazi interni e nel rifacimento degli impianti del piano primo.

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia** (ai sensi Legge n. 122 del 30 luglio 2012) S.C.I.A. n° 1404 prot. Gen. N° 12402 del 15/07/2014, relativa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare posta al piano secondo (all'epoca indicato in N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, p.lla 485 sub 6). Le opere sono consistite nella diversa distribuzione degli spazi interni e nel rifacimento degli impianti del piano secondo.

- **Dichiarazione di inizio attività in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni di un immobile adibito a civile abitazione senza modifica di prospetti, volumi e superfici** (ai sensi dell'art. 37, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001) D.I.A. n° 34 prot. Gen. N° 2315 del 28/07/2009, relativa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare posta al piano primo (all'epoca indicato in N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, p.lla 485 sub 7). Le opere sono consistite nella diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la realizzazione di tramezzi interni e nel rifacimento degli impianti del piano primo.

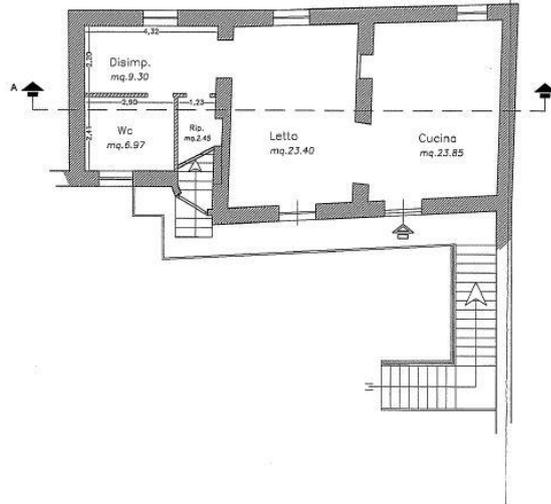
I tre titoli edilizi risultano essere stati presentati dall'esecutata [REDACTED]

Il cespite oggetto della presente stima è stato edificato nella zona omogenea "B1/zona omogenea di Ristrutturazione" del vigente P.R.G. così come documentato dalla certificazione rilasciata dal Settore Urbanistica in data 02.02.2021 (si veda il "Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Marano di Napoli", presente nell' allegato n°6). In zona B1 risultano consentiti interventi di ristrutturazione edilizia all'interno della sagoma planovolumetrica esistente.



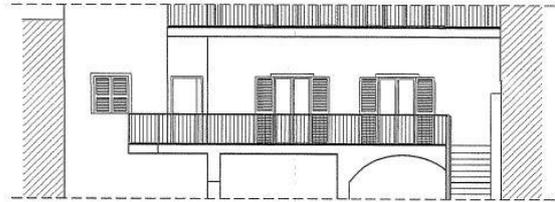
## Stato Di Progetto

Pianta Piano Primo  
Civile abitazione



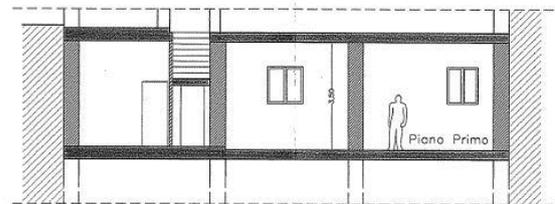
Prospetto Anteriore

Scala Disegni 1/100



Sezione A-A'

Scala Disegni 1/100



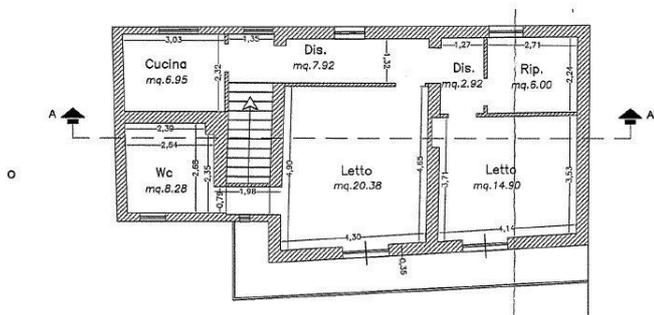
**ELABORATI A CORREDO DELLA S.C.I.A. n° 1616 prot. Gen. N° 10743 del 02/07/2015**

**(gli interventi sono relativi al piano primo) - (allegato n.6)**



Pianta Piano Secondo  
Civile abitazione

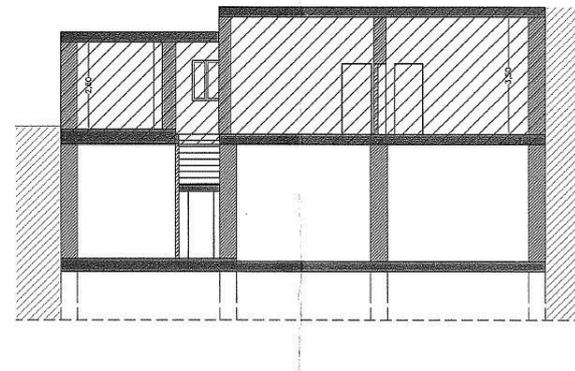
STATO PROGETTO



Sezione A-A'

Scala Disegno 1:100

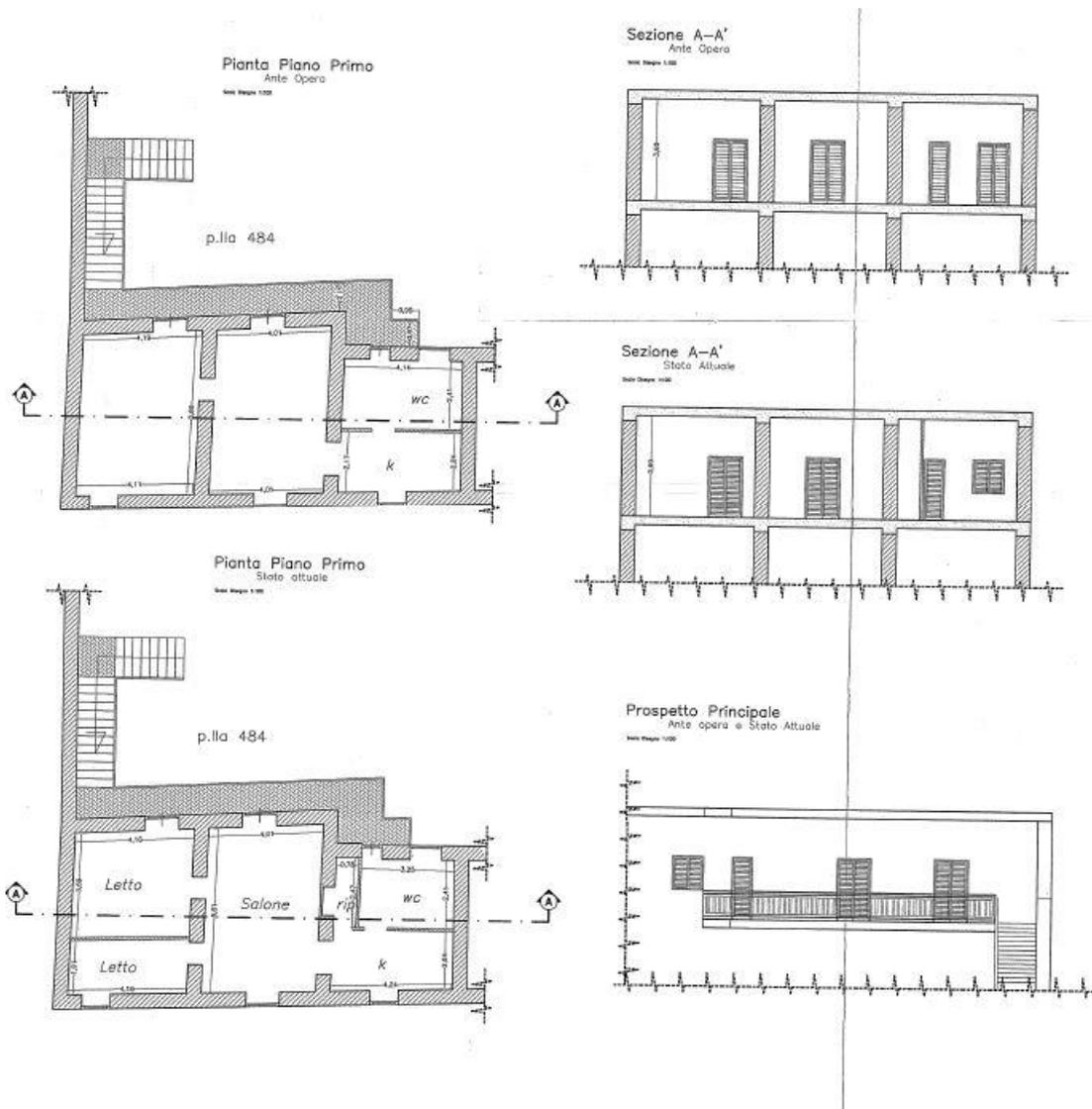
STATO PROGETTO



**ELABORATI A CORREDO DELLA S.C.I.A. n° 1404 prot. Gen. N° 12402 del 15/07/2014**

**(gli interventi sono relativi al piano secondo) - (allegato n.6)**





**ELABORATI A CORREDO DELLA D.I.A. n° 34 prot. Gen. N° 2315 del 28/07/2009**

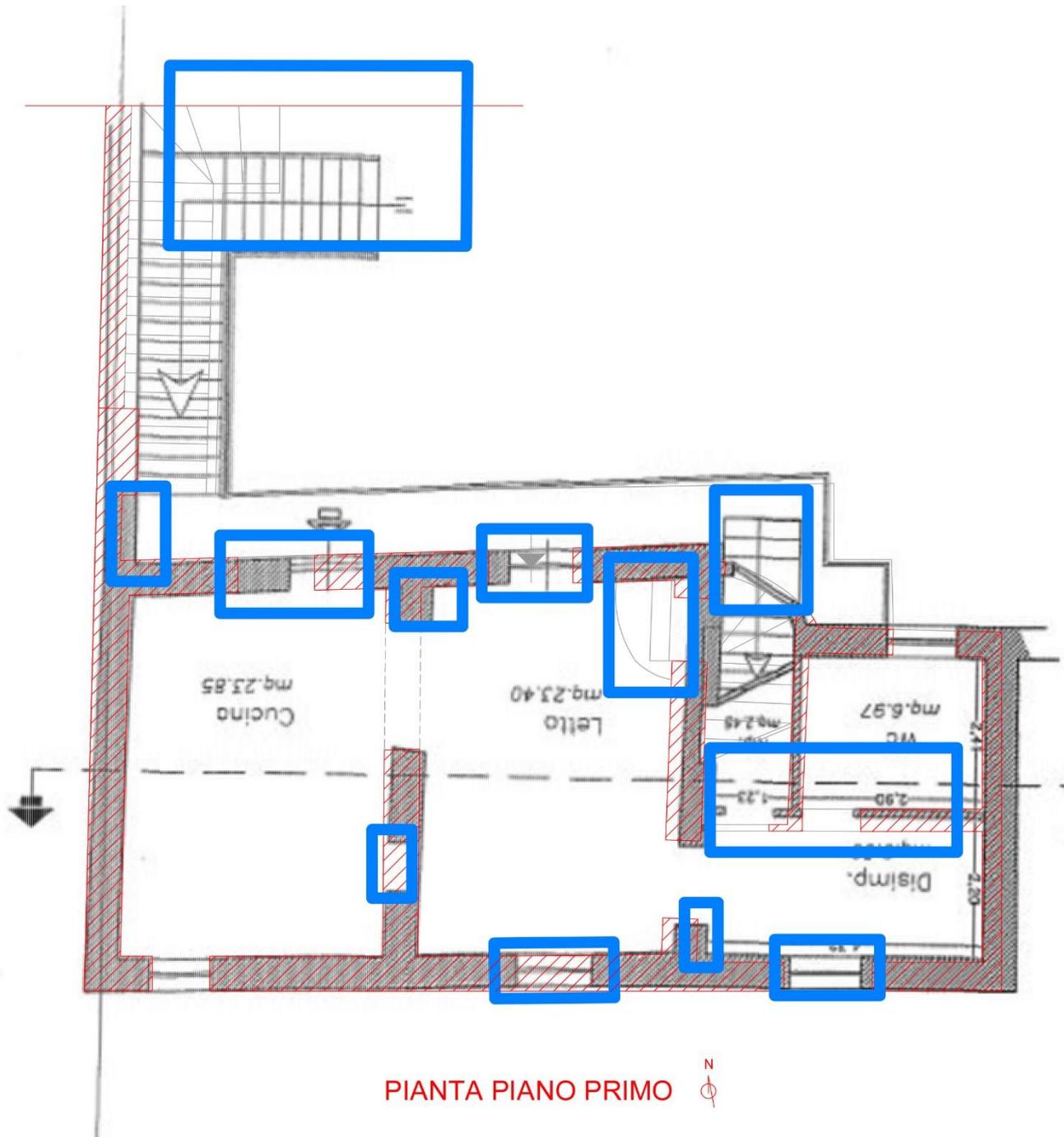
**(gli interventi sono relativi al piano primo) - (allegato n.6)**

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

Di seguito, le piante rilevate in loco con indicazione delle difformità riscontrate attraverso sovrapposizione elaborati progettuali.



**SOVRAPPOSIZIONE PIANTA DA RILIEVO (PIANO PRIMO) CON PIANTA A CORREDO DELLA  
S.C.I.A. n° 1616 prot. Gen. N° 10743 del 02/07/2015 (relativa ad interventi realizzati al piano  
primo del cespite)**



**DIFFORMITA' PIANO PRIMO:**

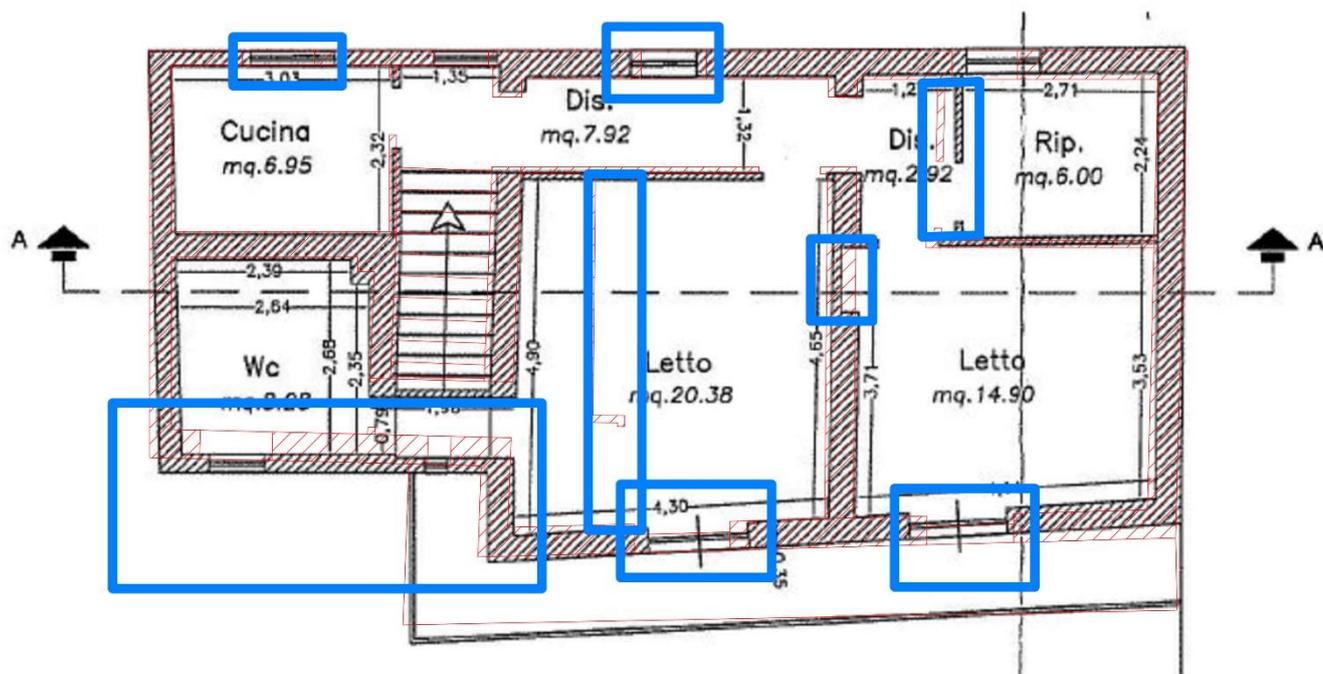
**Una diversa distribuzione delle tramezzature interne, un diverso posizionamento di alcune aperture,**



**un diverso spessore di muri, una diversa sagoma delle scale rispetto a quanto assentito con S.C.I.A.**

**n°1616 del 02/07/2015**

**SOVRAPPOSIZIONE PIANTA DA RILIEVO (PIANO SECONDO) CON PIANTA A CORREDO DELLA DELLA S.C.I.A. n° 1404 prot. Gen. N° 12402 del 15/07/2014 (relativa ad interventi realizzati al piano secondo del cespite)**



**DIFFORMITA' PIANO SECONDO:**

**Un diverso posizionamento di alcune aperture, realizzazione di un tramezzo non previsto nella camera da letto matrimoniale, un diverso spessore di muri, una diversa sagoma rispetto a quanto assentito con S.C.I.A. n° 1404 del 15/07/2014**



## **DIFFORMITA'**

Il Descritto stato dei luoghi non è conforme a:

- S.C.I.A. n° 1616 prot. Gen. N° 10743 del 02/07/2015 (relativa ad interventi realizzati al piano primo del cespite) in odine a una diversa distribuzione delle tramezzature interne, un diverso posizionamento di alcune aperture, un diverso spessore di muri, una diversa sagoma delle scale;
- S.C.I.A. n° 1404 prot. Gen. N° 12402 del 15/07/2014 (relativa ad interventi realizzati al piano secondo del cespite) in odine a un diverso posizionamento di alcune aperture, un diverso spessore di muri, una diversa sagoma senza aumento di volumetria, realizzazione di un tramezzo non previsto con creazione di una cabina armadio all'interno della camera da letto matrimoniale.

### **Le difformità riscontrate in loco sono sanabili con Permesso a costruire in sanatoria.**

Il Permesso a Costruire in sanatoria è il titolo abilitativo corrispondente al procedimento amministrativo per “sanare” l'esecuzione di opere edilizie effettuate in assenza di titolo abilitativo ovvero in difformità da esso, come nel nostro caso.

Il PDC in SANATORIA può essere richiesto:

1) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 nei seguenti casi:

- per opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità (artt. 31 e 33);
- per opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire (art. 34-COME NEL CASO DEL CESPITE PIGNORATO)

A seguito di presentazione di richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria viene emesso un atto formale da parte dell'Amministrazione.

### **SANZIONI**

Il Rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione:

- in misura doppia a quella prevista dall'articolo 16 del Testo unico dell'edilizia;
- ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del Testo unico dell'edilizia.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.



Se si eseguono interventi minori (come nel nostro caso) per cui gli oneri previsti non sono quantificabili la sanzione sarà di 516 euro, a cui si dovranno sommare 275, 00 euro per i diritti di segreteria.

La spesa complessiva relativa alla sanabilità urbanistica del cespite pignorato dovrà tenere conto anche dell'onorario del tecnico abilitato incaricato dell'esecuzione della pratica. Pertanto la spesa complessiva è stimata in euro 2.500,00

Inoltre si è riscontrato in sede di indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune, che non sono presenti i seguenti documenti a corredo dell'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

**Conclusione. Lo stato reale dei luoghi non è rispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo S.C.I.A. n° 1616 prot. Gen. N° 10743 del 02/07/2015 e della S.C.I.A. n° 1404 prot. Gen. N° 12402 del 15/07/2014**

#### DETERMINAZIONE DELLE DATE DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato, accatastato a N.C.E.U. di Marano di Napoli l foglio 15 p.lla 485 sub 10, risulta essere stato realizzato prima del 1967. Il sopracitato sub 10 ha origine in data 03.02.2017, quando viene effettuata la fusione dei sub 6 e 7, relativi rispettivamente al piano 2 e 1 del cespite oggetto della presente perizia.

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

L'oggetto del pignoramento n. 1233, notificato ex art. 140 c.p.c. ad istanza di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] presso la residenza in Marano di



Napoli (NA), al Corso Umberto I n. 61, in data 4.3.2019, è costituito da “la piena proprietà dell’immobile sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) e precisamente: Corso Umberto I n. 61, censito al catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 485, subalterno 10, cat. A/2, 6,5 vani, consistenza 192 mq, rendita euro 553,90”.

Il pignoramento risulta trascritto presso l’Ufficio provinciale di Napoli –Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 in data 12.3.2019 ai nn. 13097/10542 in favore di [REDACTED], sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’immobile in Marano di Napoli (NA) Corso Umberto I n. 61, foglio 15, p.lla 485, sub 10, p.1-2, cat. A/2, vani 6,5, mq 192.

Il creditore procedente, avv. [REDACTED], agisce in forza di titolo esecutivo costituito dall’ordinanza cron. n. 5567/18 del Tribunale di Napoli Nord, Pres. Dott. Sinisi emessa nel procedimento giudiziale nrg.10796/17 in data 15/10/18 spedita e notificata in uno al suddetto atto di precetto in data 4.12.18.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

In occasione dell'accesso al bene oggetto di pignoramento risultava essere **OCCUPATO** (si veda il "*Verbale di accesso del Custode del 09.06.2020*", presente nell' **allegato n°1**). Nello specifico il **cespite identificato in N.C.E.U. al foglio 15 particella 485 sub 10 risulta essere occupato dall'esecutato, la Sig.a** XXXXXXXXXX

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Pignoramento sull'immobile sito in MARANO DI NAPOLI, Corso Umberto I, p. primo, piano secondo.
- CREDITORE: [REDACTED]
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: passo carrabile di accesso al cespite
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: Nessuna

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

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spesa della procedura (si veda il "Ispezione ipotecaria per immobile foglio 15, particella 185, sub.10", presente nell' allegato n°4):



1. TRASCRIZIONE del 12/03/2019 - Registro Particolare 10542 Registro Generale 13097 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 1233 del 04/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Sono presenti difformità urbanistico-edilizie; tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Sono presenti difformità Catastali, per regolarizzarle è previsto un costo di euro 600,00 che verranno detratte nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Note individuate: 1  
Annotamenti in calce individuati: 0  
Comune di: **MARANO DI NAPOLI(NA)**  
Catasto: **F** Foglio: **15** Particella: **485** Subalterno: **10**  
Restrizioni: Periodo dal **01/10/1980** al **01/09/2021**  
Motivazione: **perizia immobiliare**

#### – Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 12/03/2019 - Registro Particolare 10542 Registro Generale 13097 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 1233 del 04/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

#### – Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) .zip](#)

**ISPEZIONE IPOTECARIA SULL'IMMOBILE FOGLIO 15, PART.485, SUB 10**



## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1233
Data	04/03/2019	Codice fiscale	900 356 90610
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI NAPOLI NORD		
Sede	AVERSA (CE)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente AVV. CHIANESE RAFFAELE  
Indirizzo CORSO EUROPA N.278 MARANO DI NAPOLI

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	E906 - MARANO DI NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 15	Particella 485	Subalterno 10	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza 6,5 vani	192 metri quadri	
Indirizzo	CORSO UMBERTO I			N. civico 61	
Piano	1-2				

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

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

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

Dalle ricerche effettuate risulta che l'immobile pignorato **non ricade su suolo demaniale** e non appartiene al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.). Relativamente infine al regime vincolistico operante nell'area si precisa che:

1. l'immobile in questione ricade nell'ambito di zona omogenea B/1 di "Ristrutturazione" del P.R.G. vigente

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

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



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

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

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente alla particella originaria all'impianto su cui gravano i beni pignorati, non risultano gravare nessun peso (censo, livello, uso civico).

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

Si conclude che sull'area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'immobile **pignorato non gravano usi civici, censi o pesi di altro tipo.**

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

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

Si segnala l'assenza di condominio.

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



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

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

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

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

indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);

precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

**precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### **1 Criterio di stima per la valutazione del Lotto Unico**

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

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

Il criterio di valutazione che l'esperto ritiene idoneo al caso di specie è il **metodo di confronto (Market Approach)** che, conoscendo il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a



quelle relative ai beni oggetto di stima, consente di individuare un valore unitario dell'immobile, a cui verranno applicati degli opportuni coefficienti correttivi a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

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

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

Di seguito si riepilogano i risultati tratti dalle fonti consultate.

#### **a) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE**

La banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio fornisce i seguenti dati per la provincia di Napoli, Comune di Marano di Napoli, riferito al 2° semestre 2020

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

**Codice di zona:** B2, attribuisce agli immobili di tipo "Abitazioni civili" i seguenti valori di mercato:

- Quotazioni Immobiliari OMI: €/mq 1100,00-1700,00- Abitazioni civili in uno stato conservativo normale.





Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata

Ti trovi in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI  
 Comune: MARANO DI NAPOLI  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO - CORSO UMBERTO, VIA MERULLA, PIAZZA PLEBISCITO  
 Codice di zona: 02  
 Microzona catastale n. 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700	L	3,4	5,2	L
Box	NORMALE	670	1000	L	2,5	3,8	L

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

**Legend:**

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

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

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

Pertinenza esclusiva |  
 giardini, corti...)

COEFFICIENTI CORRETTIVI



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

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

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
POSIZIONE	DISCRETO	100	0,8	
CARATT. AMBIENTALI ESTRINSECHE	DISCRETO	100	0,9	
CARATT. TECNICHE E FUNZIONALI	DISCRETO	100	0,9	
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	DISCRETO	100	0,9	
CARATT. TIPOLOGICHE	DISCRETO	100	0,9	
CARATT. AMBIENTALI	DISCRETO	100	0,9	
<b>Valore Medio del coefficiente correttivo</b>				<b>0,95</b>

b) COMPRAVENDITE

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



FONTE	Tipologia	MQ	Prezzo	Localizzazione	Prezzo unitario
Immobiliare.it	Appartamento	180	269.000,00	Marano di Napoli	1.495,00 euro/mq
Immobiliare.it	Appartamento	196	190.000,00	Marano di Napoli	970,00 euro/mq
Immobiliare.it	Appartamento	190	200.000,00	Marano di Napoli	1.052,00 euro/mq

*Prezzo unitario: minimo 1.000,00 Euro/mq- max. 1.500,00 Euro/mq*

#### c) ASTE GIUDIZIARIE BANDITE

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

FONTE	Oggetto	Tipologia	MQ	Prezzo	Localizzazione	Prezzo unitario
www.astegiudiziari.it	Esecuzione immobiliare 157 / 2018	Appartamento	163	236.000,00	Marano di Napoli	1.448,00 euro/mq

#### STIMA IMMOBILE

Valore immobiliare attribuito: 1.000,00 €/mq

#### RIEPILOGO CALCOLI

Superficie commerciale: mq 192

Prezzo medio di riferimento: 1.000,00 €/mq

Coefficiente correttivo: 0,95

Prezzo di stima: 1.000,00 €/mq x 0,95= 950,00 €/mq

Valore di stima: 950,00 €/mq x 192 mq= 182.400,00 €

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

In relazione alle difformità catastali, le spese per sanarle sono state stimate in € 600,00.



In merito alle difformità urbanistiche le spese per sanarle sono state stimate in euro 2.500,00, comprensivi dell'onorario del tecnico che dovrà istruire la pratica.

In ragione delle circostanze del caso e sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione il prezzo base d'asta del cespite tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, in questo caso nella misura del **20%** al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

**Valore dell'immobile:**

€ € 182.400,00 x20%= € 36.480,00

€ € 182.400,00 - € 36.480,00=€ 145.920,00

**Valore proposto: € 145.900,00 (euro centoquarantacinquemilanovecento/00)**

**corrispondente ad un valore effettivo di circa 760,00 €/mq**

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

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

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

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

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

Non si tratta di quota indivisa.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune /01/1966 di Marano di Napoli (NA) risulta che l'esecutata, [REDACTED] è residente dalla nascita in Marano di Napoli (NA) (si veda il "Certificato di residenza storico", presente nell'allegato n°9).

L'esecutata è nubile (si veda il "Certificato stato civile", presente nell'allegato n°5).

Aversa, lì 01/09/2021

L'Esperto  
(arch. Angela Dello Iacono)

