

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA



procedimento immobiliare
RGE 363/2022
ruolo generale esecuzione

c o n t r o

O M I S S I S

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	3
QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	6
QUESITO 3 – PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	33
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	42
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	44
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	49
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE	58
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	61
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	64
QUESITO 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	64
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	65
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	65
12.1 <i> Criterio e procedimento di stima</i>	66
12.2 <i> Analisi dei valori di mercato</i>	67
12.3 <i> Calcolo della superficie commerciale</i>	69
12.4 <i> Stima dei beni</i>	70
12.5 <i> Adeguamento alla stima</i>	71
12.6 <i> Prezzo basa d’asta proposto</i>	71
QUESITO 13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA	72
QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	72
4. ALLEGATI	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS degli OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS OMISSIS** n. **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 363/2022** – *contro OMISSIS OMISSIS*, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 27.09.2023.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 16.10.2023 i relativi modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In data **23 febbraio 2024**, con il Custode Giudiziario, avv. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutata, sono stati raggiunti beni oggetto del procedimento, siti nel Comune di Marano di Napoli (NA), in via San Marco. In tale sede, si rinveniva la presenza dell'esecutata, la quale con spirito più che collaborativo ha consentito l'accesso all'interno delle unità rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali acquisite. Non risultando però possibile accedere a tutti i beni, le operazioni sono state rinviate alla data del 04.03.2024. Il tutto è descritto, in maniera più completa, nel relativo verbale redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*). Alla data stabilita, quindi, è stato effettuato un secondo accesso, completando in questa maniere le operazioni di rilievo metrico e fotografico. Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti costituite.

3. RISPOSTA AI QUESITI

quesito 1

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

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

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

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

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato, oggetto della procedura in danno della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** è il diritto di **piena ed intera proprietà** delle *seguenti unità immobiliari site in Marano di Napoli, alla via San Marco n.54, precisamente in Catasto Fabbricati:*

foglio 13, particella 64, sub 13, P.T., F/1, mq 20, senza rendita catastale;

foglio 13, particella 577, sub 1, P.T., cat. A/3, cl.2, vani 3,5, rendita € 234,99;

foglio 13, particella 577, sub 2, P.1S., cat. C/6, cl.1, mq 62, rendita € 153,70;

foglio 13, particella 577, sub 101, P.T., cat. A/2, cl.5, vani 4, rendita € 289,22;

foglio 13, particella 577, sub 102, P.1., cat. A/2, cl.5, vani 5, rendita € 361,52;

Catasto Terreni:

foglio 13, particella 181, frutteto, cl.3, ha 0.00.40, RD 0,43 RA 0,30;

foglio 13, particella 940, frutteto, cl.3, ha 0.03.74, RD 4,06 RA 2,80;

foglio 13, particella 942, frutteto, cl.2, ha 0.00.87, RD 1,62 RA 0,79;

foglio 13, particella 945, frutteto, cl.2, ha 0.01.10, RD 2,05 RA 0,99

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITA' FORMALI

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

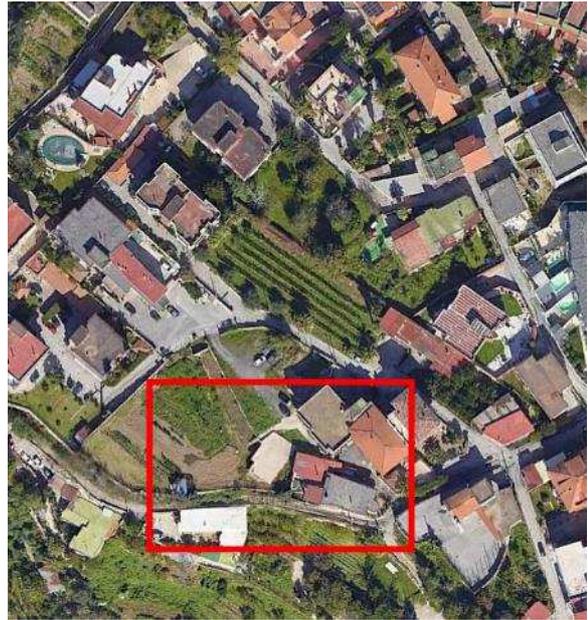
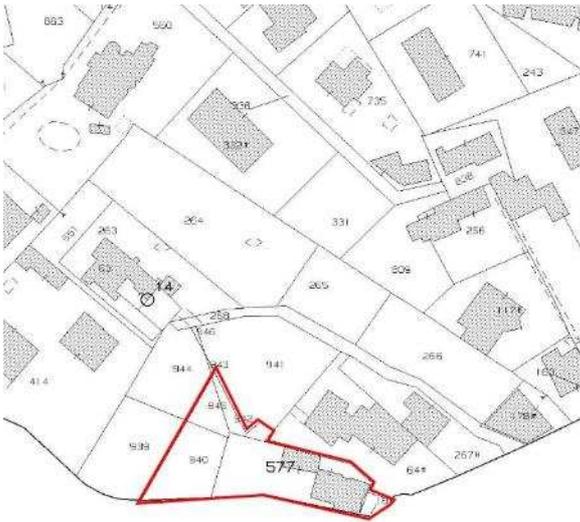
DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato dei beni presenta alcune difformità rispetto alle rispettive planimetrie catastali rinvenute.

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



_sovrapposizione Mappa Catastale e ortofoto (da Stimatrix®)



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

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

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di **Marano di Napoli**, in **via san Marco 54**, e precisamente:

- **abitazione** al piano rialzato, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 13, Particella 577, Sub 1**, Categoria A/3, consistenza 3,5 vani, e composta da ingresso/corridoio, cucina, due camere, bagno, oltre ad un balcone ed un cortile;
- **autorimessa** al piano seminterrato, distinta al **Foglio 13, Particella 577, Sub 2**, Categoria C/6, consistenza 62 mq, composto da due locali comunicanti.
- **abitazione** al piano rialzato, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 13, Particella 577, Sub 101**, Categoria A/2, consistenza 4 vani, e composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, oltre ad un balcone con terrazzo ed un balconcino.
- **abitazione** al piano primo, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 13, Particella 577, Sub 102**, Categoria A/2, consistenza 5 vani, e composta da soggiorno, cucina, disimpegno, corridoio, due camere, due bagni, oltre a due balconi.
- **terreno**, consistente in cortile pavimentato di ingresso, distinto al N.C.T. al **foglio 13, particella 181**, qualità frutteto, superficie 40 mq
- **terreno** distinto al N.C.T. del detto Comune al **foglio 13, particella 940**, frutteto, 374 mq;
- **terreno** distinto al N.C.T. del detto Comune al **foglio 13, particella 942**, frutteto, 87 mq;

- **terreno** distinto al N.C.T. del detto Comune al **foglio 13, particella 945**, frutteto 110 mq
- **area urbana** distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 13, particella 64, sub 13**, categoria F/1, mq 20

Al riguardo si precisa che, seppur le unità siano distinte catastalmente e funzionalmente autonome, è stato ritenuto comunque più opportuno costituire un unico lotto di vendita. Le suddette unità di fatto costituiscono un unico complesso residenziale, con relativi spazi esterni, insistente sulla p.lla 577, per cui la scelta del lotto unico permette di conservarne la dimensione indipendente. Oltretutto, in questa maniera, è possibile tener conto delle ulteriori costruzioni realizzate sugli spazi esterni, comuni a tutte le abitazioni pignorate, e soprattutto degli accessi agli stessi e ai terreni. Proprio le particelle di terreno pignorate, infatti, che di fatto costituiscono la prosecuzione dell'area comune, considerate singolarmente e quindi distaccate dai fabbricati risultano intercluse.

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

quesito 2

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

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

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

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

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

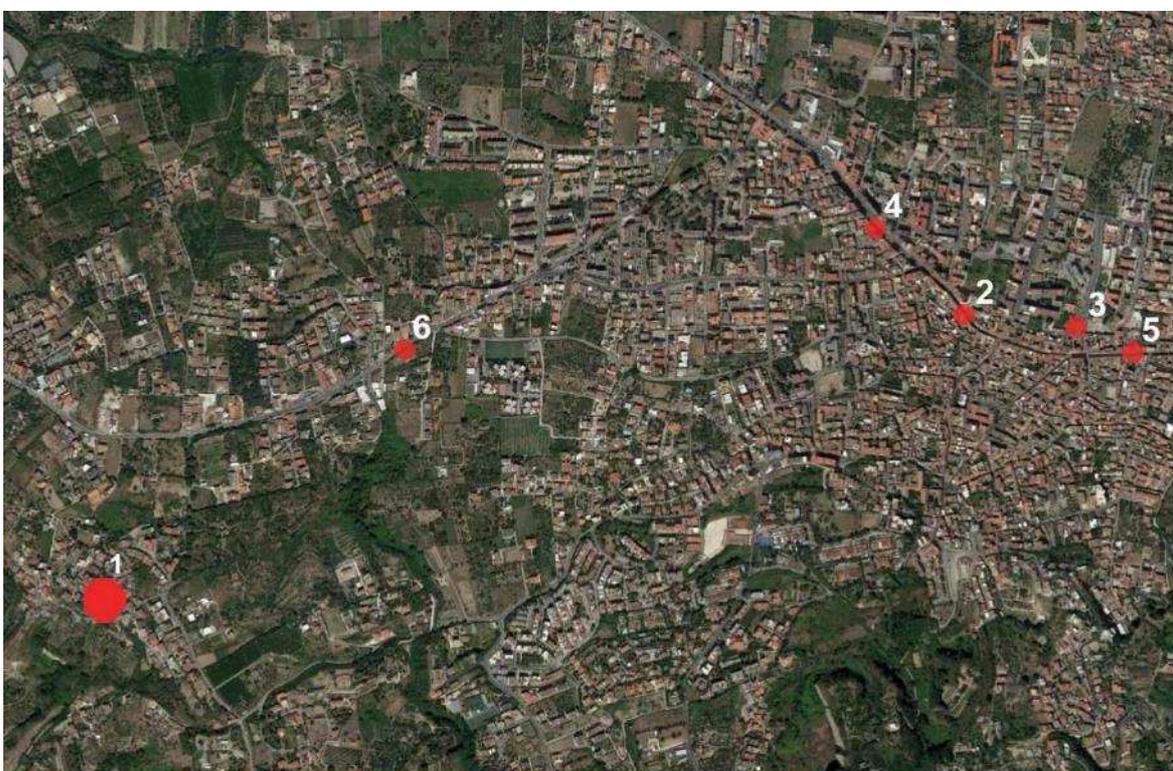
Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un complesso residenziale indipendente costituito da due corpi di fabbrica comprendenti **tre abitazioni** e un'**autorimessa**, con relativo spazio esterno comune, nonché un **appezzamento di terreno**. Le unità sono così distinte:

- i fabbricati, al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 13 particella 577** rispettivamente ai **sub 1, 2, 101 e 104**;

- i terreni, al N.C.T. del detto Comune al **foglio 13, particelle 181, 940, 942, 945**. Fa altresì parte del lotto di vendita una **porzione d'area** distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 13 particella 64 sub 13**.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate in località San Marco, posta nella zona collinare periferica del Comune di Marano, dal cui centro cittadino dista circa 2,5 Km. L'area, pertanto, pur essendo facilmente raggiungibile, è defilata rispetto al centro abitato. Nelle immediate vicinanze, quindi, non vi sono servizi pubblici, per i quali occorre spostarsi verso il centro cittadino o la frazione San Rocco con l'ausilio di un mezzo. La strada di percorrenza è asfaltata e priva di illuminazione pubblica.



**1. Bene pignorato - 2. Centro storico di Marano - 3. Municipio - 4. Corso Mediterraneo
5. Corso Europa - 6. via San Rocco**

_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il complesso si sviluppa su un'area trapezoidale, comprendente due corpi di fabbrica con il relativo spazio esterno comune, in prosecuzione del quale sono posti i terreni pignorati. Il **primo corpo di fabbrica** (*fabbricato A*), di epoca più remota, consiste in un volume di due livelli, di cui uno seminterrato, comprendente

un'abitazione al piano rialzato (sub 1) e l'autorimessa (sub 2); si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con struttura portante in muratura di tufo, solai in laterizi e putrelle di ferro, copertura piana non praticabile.

Il **secondo fabbricato (B)**, più recente, è anch'esso di due livelli, entrambi fuori terra, comprendenti ad ogni piano le altre due abitazioni (sub 101 e 102). Da come appurabile da un'analisi a vista, è costruito con struttura portante mista in muratura in tufo e in cemento armato, solai del tipo misto gettato in opera, copertura piana non praticabile con perimetro ricoperto da tegole in terracotta. Le facciate esterne di entrambi i fabbricati, sono intonacate e tinteggiate, apparse al momento dell'accesso in stato manutentivo sufficiente, non necessitando quindi di interventi di manutenzione straordinaria.

Nello spazio esterno comune retrostante sorge inoltre un manufatto in cemento armato, costituito dal solo scheletro portante ed i solai, privo di qualunque finitura ed impianto.



1. INGRESSO DALLA STRADA - 2. Fabbricato A (sub 1 e 2) - 3. Fabbricato B (sub 101 e 102)
4. Fabbricato in C.A. nell'area comune - 5. AREA con diritto d'uso p.la 64 sub 15

 p.la 940  p.la 942  p.la 945  p.la 181

L'accesso ai beni avviene da un solo punto della strada, attraverso un cancello posto sulla porzione di cortile del complesso residenziale adiacente (p.lla 64) che occorre attraversare prima di giungere nell'area di proprietà esclusiva. Su tale porzione, distinta al Catasto con la particella 64 sub 15, in base al titolo di provenienza, è vantato comunque il diritto di uso esclusivo (cfr. art.13 atto di donazione del 12.07.2019 rep.6343). Nello specifico, al titolo VII patti comuni – art.13 è specificato che l'area sub 15 è di uso esclusivo degli immobili facenti parte del medesimo fabbricato ed attribuiti con il presente atto ai signori

(del 2001).



_viste da via San Marco



_viste dalla strada vicinale



_ingressi alle unità immobiliari



_vista del complesso dal lato interno

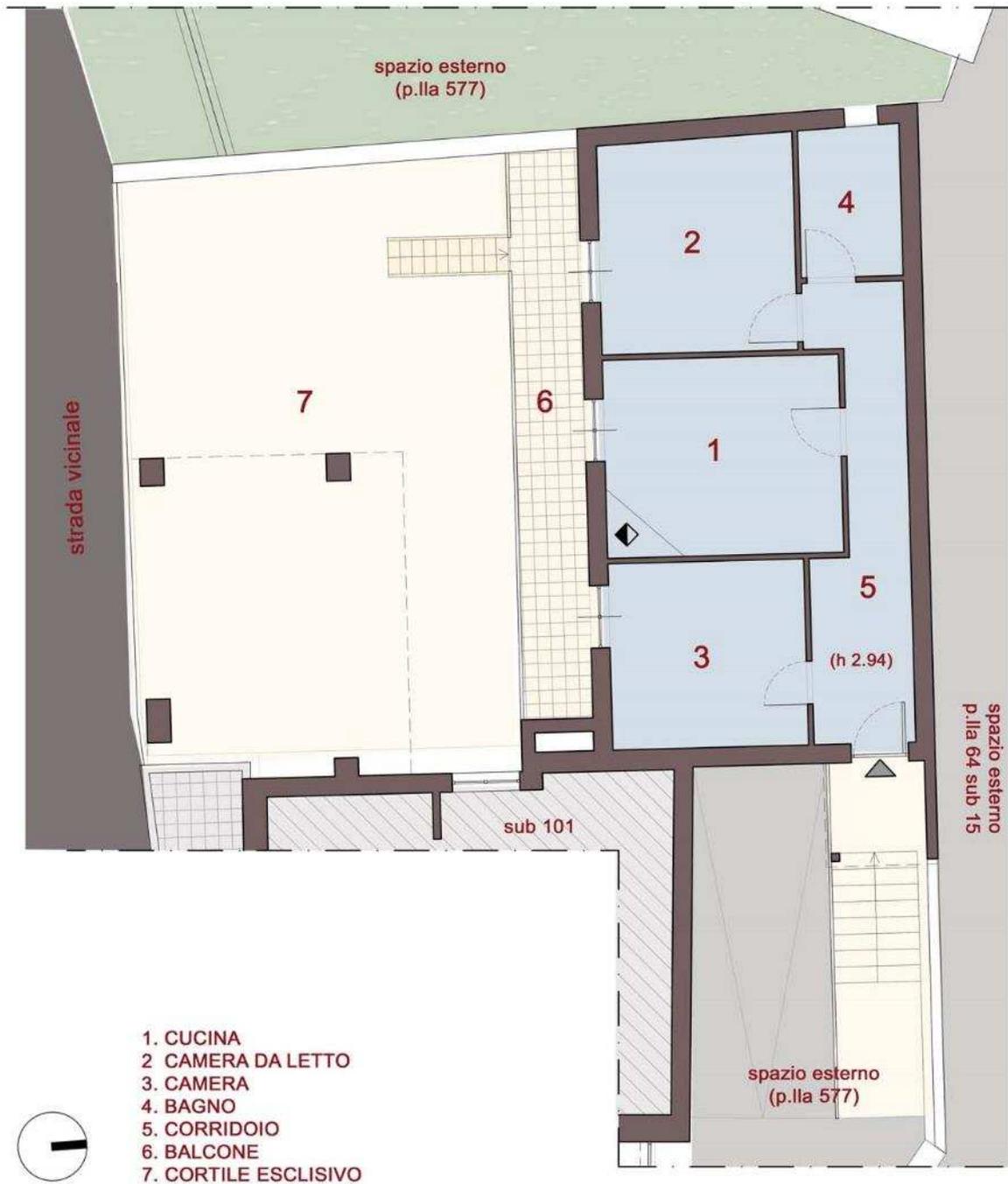
➤ **FABBRICATO A - Abitazione p.IIa 577 sub 1 e Autorimessa p.IIa 577 sub 2**

L'**abitazione** (*sub.1*) è posta al piano rialzato del fabbricato, avente accesso dalla piccola rampa posta frontalmente al cancello di ingresso dalla strada. L'unità si compone di **corridoio/ingresso, cucina, due camere, bagno**, oltre al **balcone** e al **cortile esterno esclusivo** posto ad una quota inferiore.

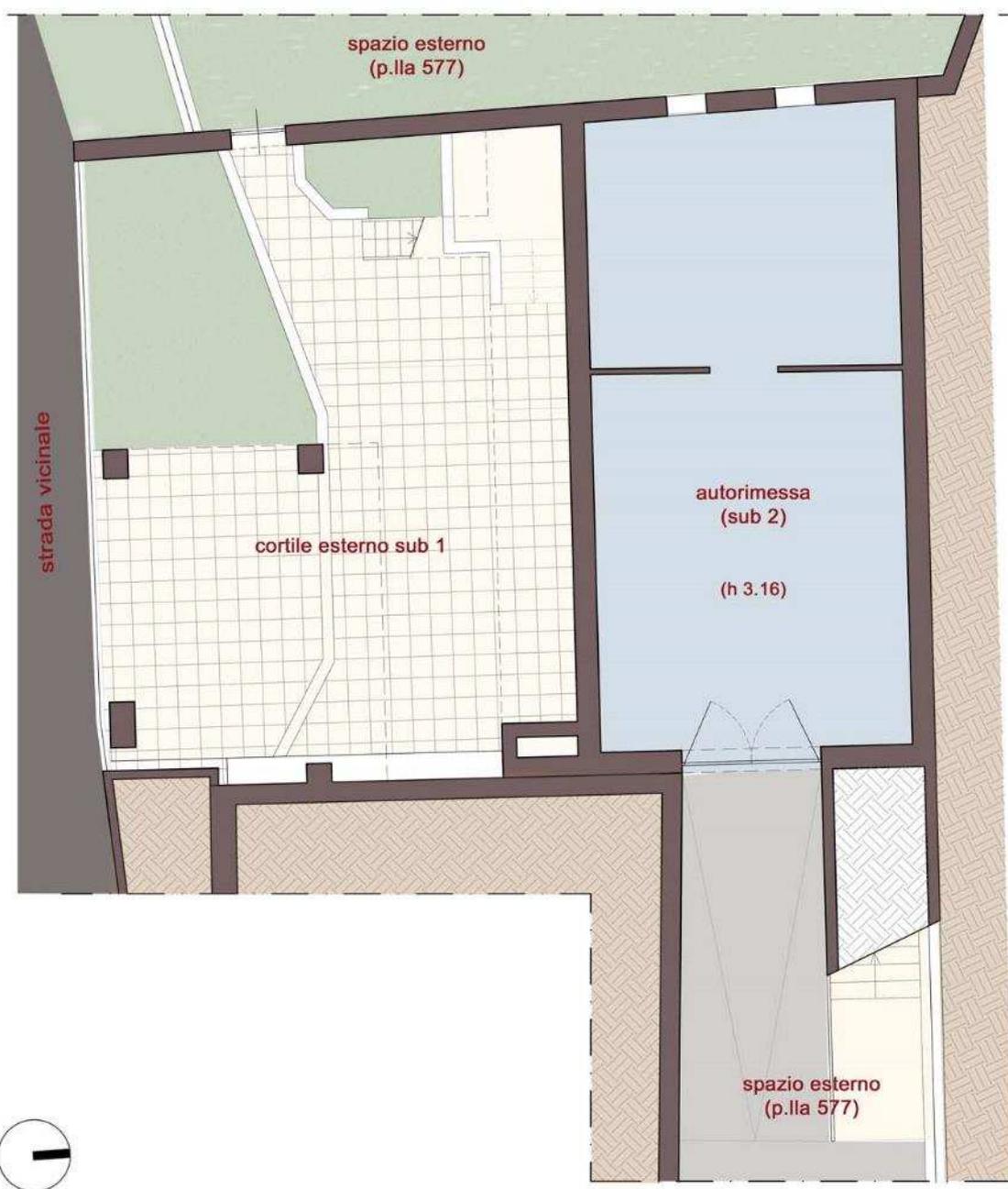
La superficie utile interna complessiva è di 61,49 m^2 con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,94 ml.; il cortile esterno esclusivo è di ~ 95 m^2 (94,97 m^2) (cfr. Allegato 13 - grafico 03).

Al piano seminterrato è ubicata, invece, l'**autorimessa** (*sub.2*), avente accesso dalla rampa carrabile che fiancheggia l'ingresso all'abitazione prima descritta. L'unità si compone di due locali posti in successione tra di loro. La superficie utile

netta complessiva di ~ 62 m² (61,85 m²) con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 3,16 ml (cfr. Allegato 13 - grafico 02).



_pianta stato di fatto PIANO RIALZATO (SUB 1)



_pianta stato di fatto PIANO SEMINTERRATO (SUB 2)

Internamente l'**abitazione** si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti, con finiture semplici e datate. La pavimentazione è realizzata in maniera differente nei vari ambienti: nel corridoio e nella prima camera è realizzata con piastrelle in ceramica di forma quadrata, di colore chiaro e venature grigie in contrasto posate in opera a 45°. Nella cucina, invece, sono presenti mattonelle in ceramica quadrate di colore beige con sfumature chiare, posate in maniera regolare. Nella seconda camera da letto sono presenti mattonelle in ceramica quadrate in tonalità chiara, più datate delle precedenti, anch'esse posate in maniera regolare. Il bagno, dotato di

lavandino, sanitari e vasca, presenta pavimenti e rivestimenti alle pareti realizzati con mattonelle in ceramica a fondo chiaro e sfumature grigie. Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica di colore bianco, così come i soffitti. Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, datate e di semplice fattura. Gli infissi esterni di fattura semplice e datati, sono in “legno” dotati come sistema di oscuramento di persiane “veneziane” avvolgibili. È presente l'impianto elettrico e quello idrico/sanitario del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti; per il gas, invece, sono impiegate le bombole di GPL. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico nel bagno. Esternamente, scendendo dal balcone si accede al cortile sottostante, costituito da uno spazio pressoché rettangolare in gran parte pavimentato, avente porta di accesso anche sullo spazio esterno comune con il fabbricato adiacente.

L'**autorimessa**, invece, si mostra allo stato rustico, privo di qualunque finitura. Le pareti e i soffitti sono privi di intonaco, per cui sono visibili i blocchi in tufo della muratura e l'estradosso del solaio. Non sono presenti porte, ad eccezione del cancello metallico di chiusura del locale. Anche i finestroni posti sulla parete di fondo e prospettanti sull'area esterna comune sono privi di infissi.

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



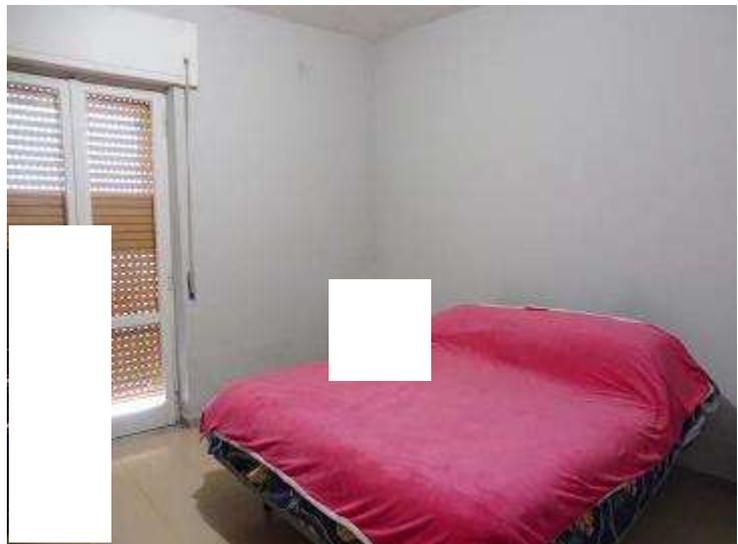
_ingresso abitazione



_camera 1



_cucina



_camera 2



_bagno



_balcone



_cortile



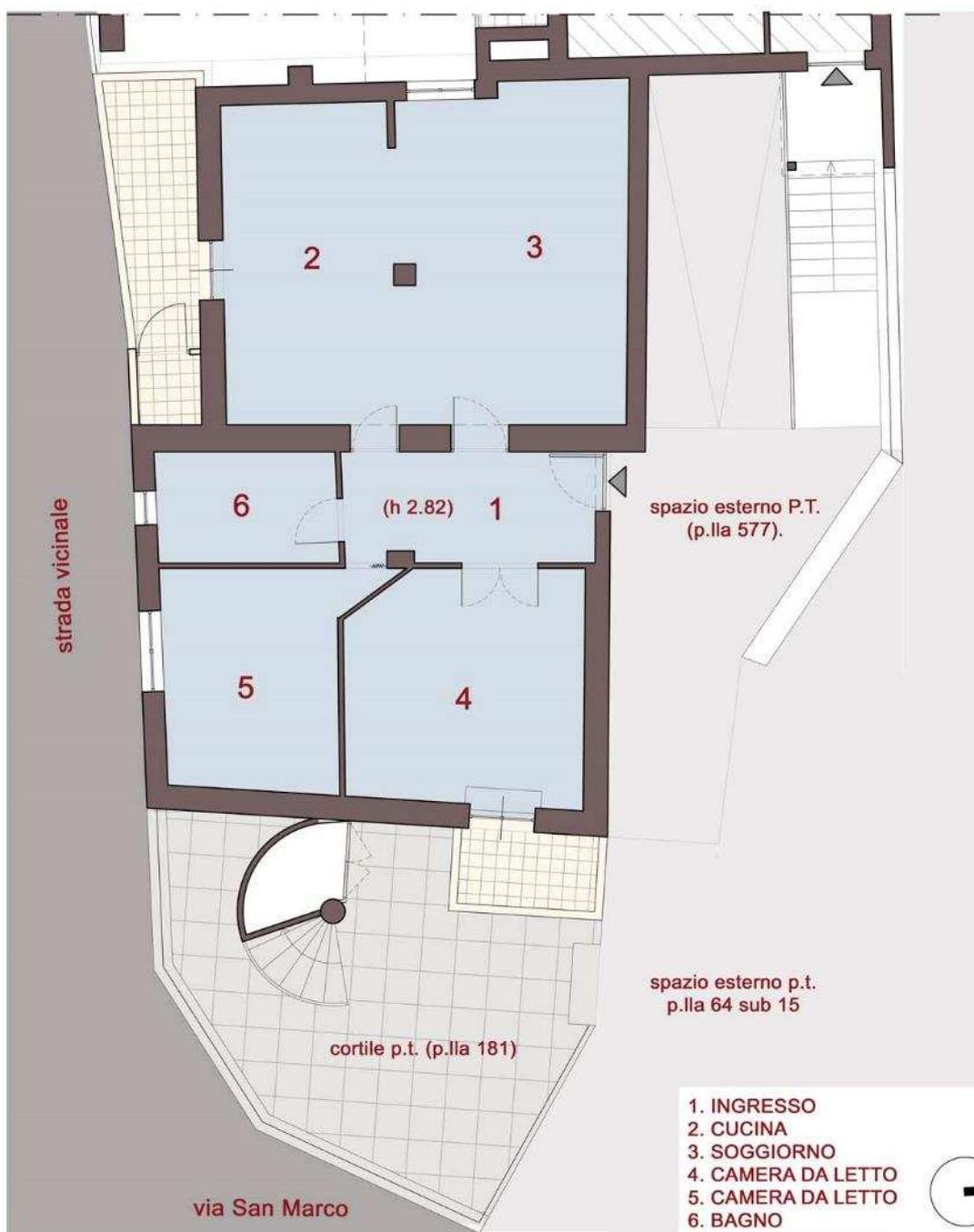
_ingresso all'autorimessa



_interno dell'autorimessa

➤ **FABBRICATO B** Abitazione p.la 577 sub 101 e Abitazione p.la 577 sub 102

L'**abitazione** (sub.101) è posta al piano terra, avente accesso direttamente dallo spazio esterno comune, in corrispondenza della rampa carrabile dell'autorimessa. L'unità si compone di **ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno**, oltre al **balcone** e ad un **balconcino**. La superficie utile interna complessiva è di ~ 94 m² (93,92 m²), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 282 ml. (cfr. Allegato 13 - grafico 03).



_pianta stato di fatto PIANO RIALZATO (SUB 101)

Internamente l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione più che sufficienti, con finiture semplici. La pavimentazione è realizzata in tutte le camere, ad eccezione della cucina, con piastrelle in ceramica di forma quadrata, a fondo chiaro e venature grigie. Nella cucina, invece, sono presenti mattonelle in ceramica quadrate di colore beige con sfumature marroni. Il bagno, dotato di lavandino, sanitari e doccia, appare di più recente fattura: il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica quadrate di piccolo formato di colore grigio chiaro, mentre le pareti sono rivestite con le stesse mattonelle di colore verde acqua per la parte inferiore e di colore bianco per quella superiore. È presente un controsoffitto realizzato con doghe in legno. Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica in varie colorazioni.

Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, datate e di semplice fattura. Gli infissi esterni di fattura semplice sono in alluminio anodizzato privi di sistema di oscuramento. È presente l'impianto elettrico e quello idrico/sanitario del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale a gas e radiatori in alluminio alle pareti. Sul balcone principale, è inoltre presente un piccolo vano ripostiglio dove è alloggiata la caldaia.

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



_ingresso abitazione



_camera da letto



_camera da letto



_bagno



_soggiorno



_cucina

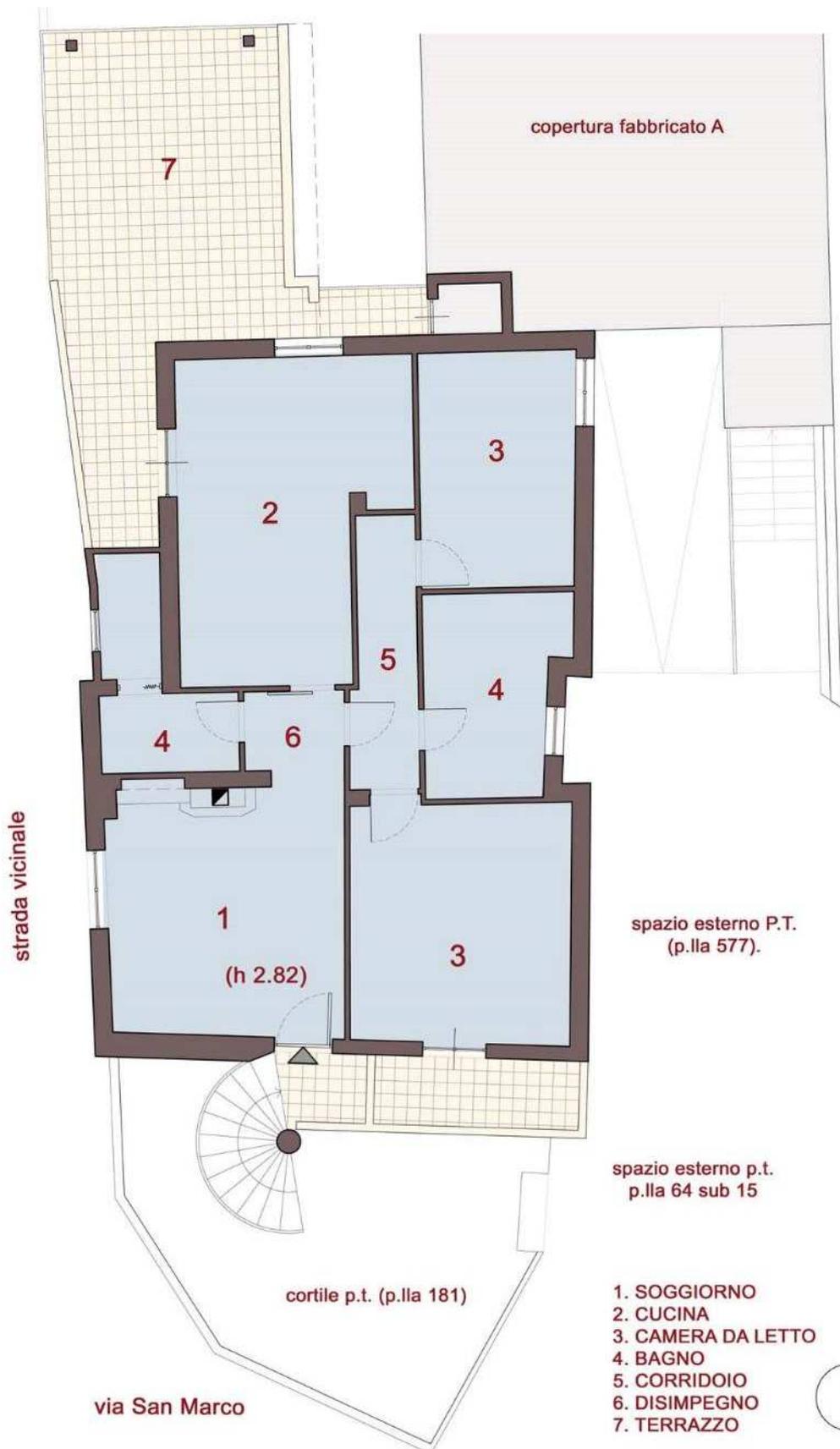


_balcone

L'**abitazione** (sub.102) è posta al piano primo, avente accesso attraverso la scala circolare posta sul cortiletto di forma irregolare a cui si giunge subito dopo aver varcato il cancello di ingresso dalla strada. Il cortiletto, interamente pavimentato, corrisponde al terreno pignorato distinto con la **particella 181** della superficie di 40 mq. L'unità si compone di **soggiorno/ingresso, cucina, due camere, due bagni**, oltre al **balcone con terrazzo** e ad un **balconcino**. La superficie utile interna complessiva è di ~ 104 m² (104,19 m²), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 272 ml. (cfr. Allegato 13 - grafico 04).

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture ordinarie. La pavimentazione è realizzata in tutte le camere, ad eccezione della cucina, con piastrelle in ceramica di forma quadrata posate a 45°, a fondo chiaro e venature grigie. Nella cucina, invece, sono presenti mattonelle in ceramica quadrate di colore bianco. Il bagno principale, dotato di lavandino, sanitari e vasca, presenta il pavimento realizzato con mattonelle in ceramica rettangolari di colore nero con venature chiare, mentre le pareti sono rivestite con mattonelle rettangolari di colore bianco. Il bagno secondario, invece, dotato di lavandino, wc e doccia, presenta la stessa pavimentazione dell'appartamento, mentre le pareti sono rivestite con mattonelle rettangolari bianche. Dal bagno si accede ad un piccolo vano lavanderia, ricavato dalla chiusura di parte del balcone, con lavatrice e lavatoio. Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica, con colorazioni differenti per stanza.

Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, ad anta cieca. Gli infissi esterni di fattura semplice sono in alluminio dotate di battenti esterni alla romana come sistema di oscuramento. È presente l'impianto elettrico e quello idrico/sanitario del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale a gas e radiatori in alluminio alle pareti. Sul balcone principale è presente, inoltre, un piccolo ripostiglio. Il balcone si amplia poi nel terrazzo coperto con una tettoia in legno lamellare. Il tutto come meglio apprezzabile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



_pianta stato di fatto PIANO PRIMO (SUB 102)



_ingresso abitazione



_soggiorno



_bagno e lavanderia



_corridoio



_camera da letto matrimoniale



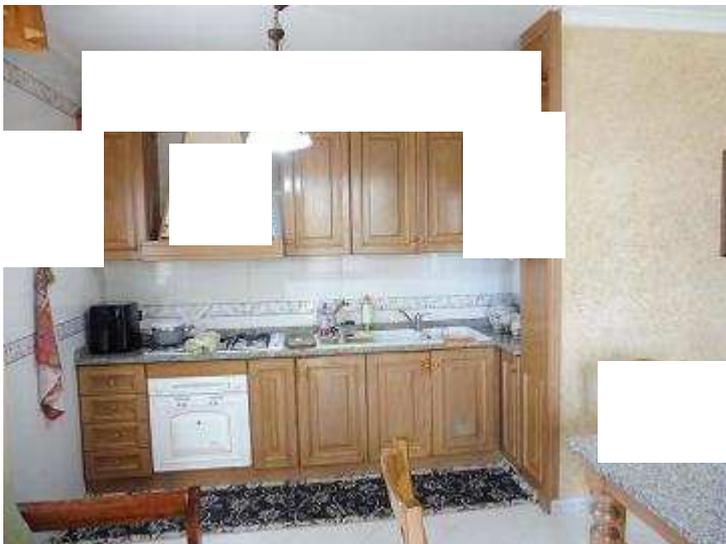
_bagno



_camera da letto



_cucina



_angolo cottura



_balcone



_terrazzo

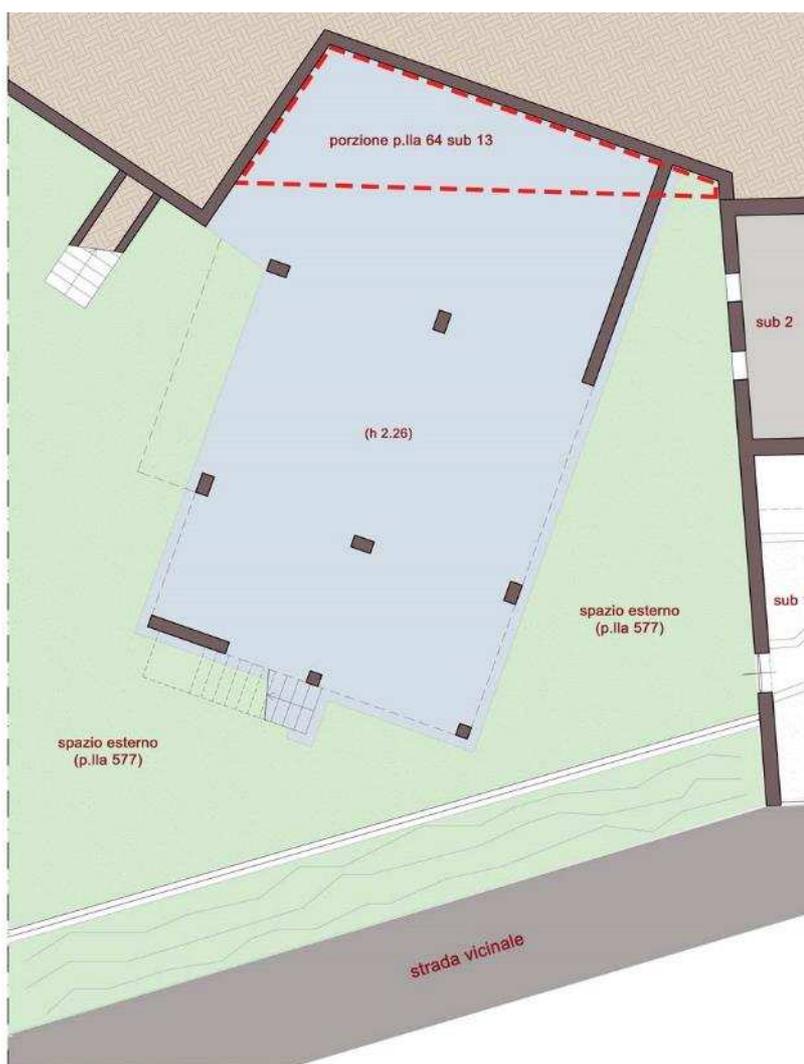
Per le **abitazioni sub 101 e 102 non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Per l'unità **sub 1**, invece, nel contratto di locazione sono riportati gli estremi dell'A.P.E. (**Attestato di prestazione energetica n. AENGR-454907 – 07/09/2020**) (cfr. *Allegato 08*): di questo però non è stata rinvenuta una copia. Per l' **autorimessa sub.2**, infine, si evidenzia che la stessa, così come previsto nel D.M. 26 giugno 2015¹, *Allegato 1*, rientra tra i casi di **esclusione dall'obbligo di dotazione² dell'A.P.E.**

¹ Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

² Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE

➤ **APPEZZAMENTO DI TERRENO (p.lle 940, 942, 945) e AREA URBANA (p.lla 64 sub 13)**

Ai due fabbricati è annesso lo spazio esterno comune che, al momento dell'accesso, risultava posto in continuità con l'appezzamento di terreno anch'esso pignorato, costituito dalle **particelle 940, 942 e 945**. Come già detto, sull'area esterna comune dei due fabbricati (p.lla 577) insiste un manufatto in cemento armato, incompleto, costituito dalla sola struttura intelaiata (pilastri e solai) della superficie di circa 150 mq ed un'altezza interna di 2,26 m. Parte di questo manufatto, in particolare, ricade con buona approssimazione sull'area urbana pignorata, distinta con la **p.lla 64 sub 13**, facente parte del complesso residenziale confinante ricadente sulla particella 64 (cfr. Allegato 13 - grafico 02). L'area di fatto è accessibile dal compendio pignorato unicamente dal cortile dell'unità sub 1. Inoltre è raggiungibile dal complesso residenziale adiacente (p.lla 64), di proprietà terza, rispetto alla quale è ad una quota più bassa, tant'è che è collegata da una rampa di scale in cemento armato.



_pianta stato di fatto area esterna p.lla 577



_manufatto in c.a.



_viste interne del manufatto in c.a.



_copertura del manufatto alla quota della p.lla 64

Analogamente, i terreni pignorati, posti in continuità con la particella 577, sono raggiungibili solo attraversando le particelle adiacenti, per cui sono di fatto intercluse rispetto alla strada principale. Si evidenzia, inoltre, che le tre particelle appaiono indivise anche con le altre particelle di terreno di proprietà di terzi ed estranei alla procedura, con i quali costituiscono un unico appezzamento avente accesso dalla strada interna. Il terreno pignorato, al momento dell'accesso, era destinato alla coltivazione agricola. L'appezzamento si presenta di forma regolare e pianeggiante, priva di piantumazioni, e senza ostacoli naturali. La superficie complessiva dell'area, sulla base di quella catastale, è di **571 mq**, ovvero: 374 mq della p.lla 540, 87 mq della p.lla 542 e 110 mq della p.lla 545.



_appezzamento di terreno



_appezzamento di terreno

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138³, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁴, viene computata come la somma:

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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o *vani principali e accessori diretti*

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

³ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

⁴ Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

○ pertinenze esclusive di ornamento

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

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

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

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

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

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Superficie scoperta e di ornamento e dei locali a servizio

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (*parchi, giardini e similari*) è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

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

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

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

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiati è riportato nelle seguenti tabelle:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

A - abitazione sub 1					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
ingresso/corridoio	13,23	mq	1	13,23	mq
cucina	16,09	mq	1	16,09	mq
camera 1	12,54	mq	1	12,54	mq
camera 2	14,39	mq	1	14,39	mq
bagno	5,24	mq	1	5,24	mq
superficie netta interna		61,49	mq		
balcone	14,08	mq	0,3	4,22	mq
cortile	94,97	mq	0,1	9,50	mq
muratura interna	2,2	mq	1	2,20	mq
muratura esterna	12,09	mq	1	12,09	mq
TOTALE - A				89,50	mq
totale (arrotondamento)				90,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.)				77,41	mq
S.U.L. (arrotondamento)				77,00	mq
B - autorimessa sub 2					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
autorimessa	61,85	mq	0,5	30,93	mq
superficie netta interna		61,85	mq		
muratura interna	0,43	mq	1	0,43	mq
muratura esterna	13,85	mq	1	13,85	mq
TOTALE - B				45,21	mq
totale (arrotondamento)				45,00	mq
C - abitazione sub 101					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
ingresso	9,45	mq	1	9,45	mq
cucina + soggiorno	45,16	mq	1	45,16	mq
camera 1	18,63	mq	1	18,63	mq
camera 2	13,82	mq	1	13,82	mq
bagno	6,86	mq	1	6,86	mq
superficie netta interna		93,92	mq		
balcone 1	10,1	mq	0,3	3,03	mq
balcone 2	4,39	mq	0,3	1,32	mq
muratura interna	5,19	mq	1	5,19	mq
muratura esterna	17,7	mq	1	17,70	mq
TOTALE - A				121,16	mq
totale (arrotondamento)				121,00	mq

D - abitazione sub 102					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
soggiorno	21,75	mq	1	21,75	mq
disimpegno	2,91	mq	1	2,91	mq
cucina	24,05	mq	1	24,05	mq
bagno 1 + lavanderia	6,84	mq	1	6,84	mq
corridoio	6,29	mq	1	6,29	mq
camera da letto 1	19,30	mq	1	19,30	mq
camera da letto 2	13,30	mq	1	13,30	mq
bagno 2	9,75	mq	1	9,75	mq
superficie netta interna		104,19	mq		
terrazzo	36,81	mq			
	fino a 25 mq	25	mq	0,3	7,50
	eccedenza >25 mq	11,81	mq	0,1	1,18
balcone	8,54	mq	0,3	2,56	mq
muratura interna	4,19	mq	1	4,19	mq
muratura esterna	16,09	mq	1	16,09	mq
TOTALE - A				135,71	mq
totale (arrotondamento)				136,00	mq

D - appezzamento di terreno					
particella 181	40,00	mq			
particella 940	374,00	mq			
particella 942	87,00	mq			
particella 945	110,00	mq			
particella 577 (area esterna comune residua)	426,00	mq			

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

quesito 3

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche e le planimetrie dei beni staggiti, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

3.1 - IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

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

▪ **abitazione**

Foglio 13, Particella 577, Sub 1, Categoria A/3, consistenza 3,5 vani

Indirizzo: via San Marco n.54, piano T

Confinante: a **nord** con area esterna p.lla 64 (altra ditta), a **sud**, a **est** e a **ovest** con area esterna comune p.lla 577

▪ **autorimessa**

Foglio 13, Particella 577, Sub 2, Categoria C/6, consistenza 62 mq

Indirizzo: via San Marco n.54, piano S1

Confinante: a **nord** con p.lla 64 (altra ditta), a **sud** con cortile sub 1, a **est** e a **ovest** con area esterna comune p.lla 577

▪ **abitazione**

Foglio 13, Particella 577, Sub 101, Categoria A/2, consistenza 4 vani

Indirizzo: via San Marco n.54, piano T

Confinante: a **nord** con area esterna comune p.lla 577, a **sud** con strada vicinale, a **est** con p.lla 181 e a **ovest** con p.lla 577 sub 1

▪ **abitazione**

Foglio 13, Particella 577, Sub 102, Categoria A/2, consistenza 5 vani

Indirizzo: via San Marco n.54, piano 1

Confinante: a **nord** con proiezione area esterna comune p.lla 577, a **sud** con strada vicinale, a **est** con p.lla 181 e a **ovest** con p.lla 577 sub 1

▪ **area urbana**

Foglio 13, Particella 64, qualità frutteto, consistenza 110 mq

Confinante: a **nord** e a **est** con p.lla 64 sub 14, a **sud** con p.lla 577, a **ovest** con p.lla 542

e nel N.C.T. del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti dati (cfr. Allegati 03):

▪ **terreno**

Foglio 13, Particella 181, qualità frutteto, consistenza 40 mq

Confinante: a **nord** con p.lla 64 sub 15 (altra ditta), a **sud** con strada vicinale, a **est** con via San Marco, a **ovest** con p.lla 577 sub 101

▪ **terreno**

Foglio 13, Particella 940, qualità frutteto, consistenza 87 mq

Confinante: a **nord** con p.lla 945, a **sud** con strada vicinale, a **est** con p.lla 577, a **ovest** con p.lla 939

▪ **terreno**

Foglio 13, Particella 942, qualità frutteto, consistenza 87 mq

Confinante: a **nord** con p.lla 941, a **sud** con p.lla 577, a **est** con p.lla 64, a **ovest** con p.lla 945

▪ **terreno**

Foglio 13, Particella 945, qualità frutteto, consistenza 110 mq

Confinante: a **nord** e a **est** con p.lla 942, a **sud** con p.lla 940, a **ovest** con p.lla 944

tutti in ditta a:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)

per il diritto di piena proprietà per 1/1

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà.

Dopo la trascrizione del pignoramento (04.11.2021 ai nn.53127/40691) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno).**

3.2 - STORIA CATASTALE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI

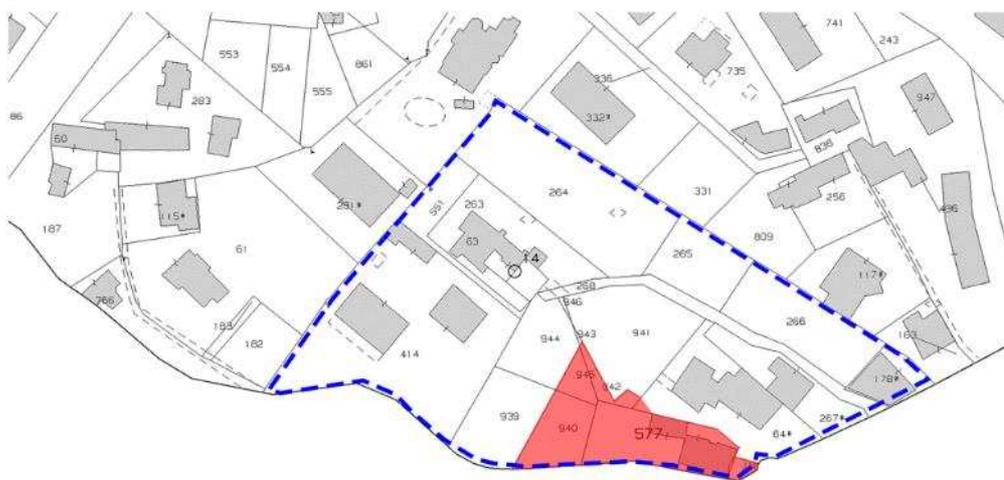
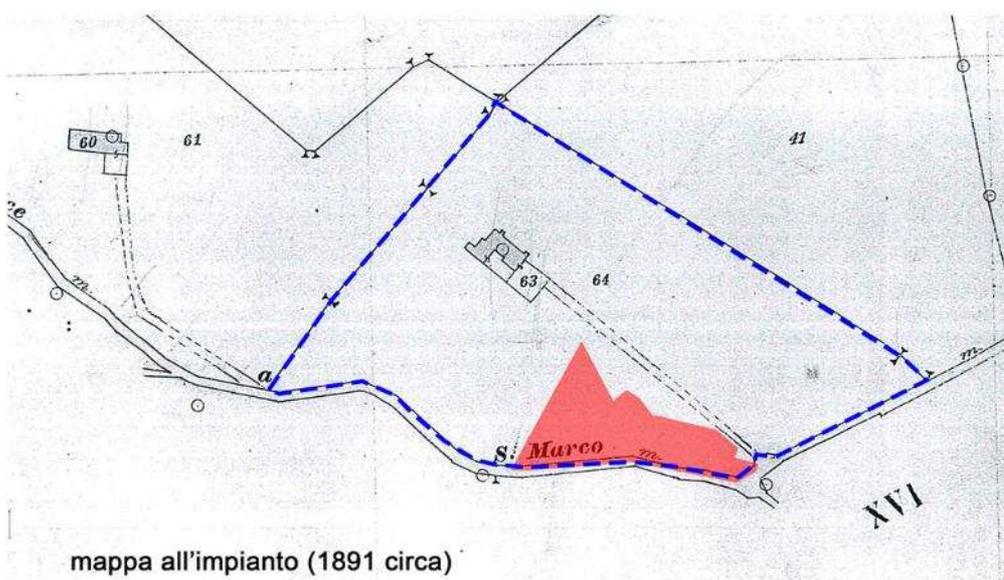
Per la storia pregressa si evidenzia per ciascuna unità:

- l'unità distinta con la **p.lla 577 sub 1** è così distinta a seguito dell'attribuzione di identificativo 01.06.1971 (*VARIAZIONE del 01/06/1971 Pratica n. NA0461349 in atti dal 06/07/2005 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVI (n. 3539.1/1971)*), accatastata con il **protocollo n.3539 del 1971** (*COSTITUZIONE del 01/06/1971 in atti dal 30/06/1987*)

- l'unità distinta con la **p.lla 577 sub 2** è così distinta dall'accatastamento del 13.07.2011 ((*ALTRE*) del 13/07/2011 Pratica n. NA0631961 in atti dal 13/07/2011 AL PS1 (n. 10778.1/2011))
- le unità distinte con la **particella 577 sub 101 e 102** sono così distinte dalla costituzione del 17.06.1996 (*VARIAZIONE* del 17/06/1996 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 10275.1/1996)).
- l'unità distinta con la **particella 64 sub 13** è così distinta dalla costituzione del 03.07.2019 ((*ALTRE*) del 01/07/2019 Pratica n. NA0186287 in atti dal 03/07/2019 COSTITUZIONE AREA URBANA (n.2829.1/2019)
- il terreno distinto con la **particella 181** è così distinta dall'impianto meccanografico del 10.03.1973;
- il terreno distinto con la **particella 940** è così distinto dal 01.07.2019 a seguito del frazionamento della particella **269** (970 mq) (*FRAZIONAMENTO* del 01/07/2019 Pratica n.NA0185745 in atti dal 01/07/2019 presentato il 28/06/2019 (n. 185745.1/2019), a sua volta generata dalla particella **164** (2.482 mq) (*FRAZIONAMENTO* del 09/12/1977 Pratica n. 66145 in atti dal 30/01/2002 MOD. 12 N. 79 (n. 4185.1/1977)). Quest'ultima era così distinta con consistenza maggiore (2.740 mq) dall'impianto meccanografico del 10.03.1973.
- i terreni distinti con le **particelle 942 e 945** sono così distinte dal 01.07.2019 a seguito del frazionamento rispettivamente delle particelle **270** (1.045 mq) e **271** (580 mq) (*FRAZIONAMENTO* del 01/07/2019 Pratica n. NA0185745 in atti dal 01/07/2019 presentato il 28/06/2019 (n. 185745.1/2019)), entrambe derivate dalla particella **64** (2.025 mq) (*FRAZIONAMENTO* del 19/08/1978 Pratica n. 309441 in atti dal 19/12/2000 MOD 12 51/78 (n. 2773.1/1978)). Quest'ultima era così distinta con consistenza maggiore (9.648 mq) dall'impianto meccanografico del 10.03.1973.

I fabbricati sorgono sull'area distinta al N.C.T. al **foglio 13 particella 577**, superficie 750 mq. L'area è così distinta quale ente urbano dal 23.05.1996, generata dall'unione delle particelle **179** (130 mq), **180** (300 mq), **196** (62 mq) e **197** (258 mq) (*TIPO MAPPALE* del 23/05/1996 in atti dal 23/05/1996 TM.57410/96 (n. 13269.1/1996)). La 179 e 180 erano così distinte dall'impianto meccanografico del 10.03.1973; la 196 e la 197, invece, sono derivate dal frazionamento rispettivamente della **64** (*FRAZIONAMENTO* in atti dal 26/03/1993 (n. 69.1/1971)) e della **164** (*FRAZIONAMENTO* del 22/05/1996 in atti dal 22/05/1996 TM.57410/96 (n. 69.2/1971)), così distinte anch'esse dall'impianto meccanografico.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella all'impianto originario del 1891, risulta che le suddette particelle derivano dall'originaria particella **64** (cfr. Allegati 03).



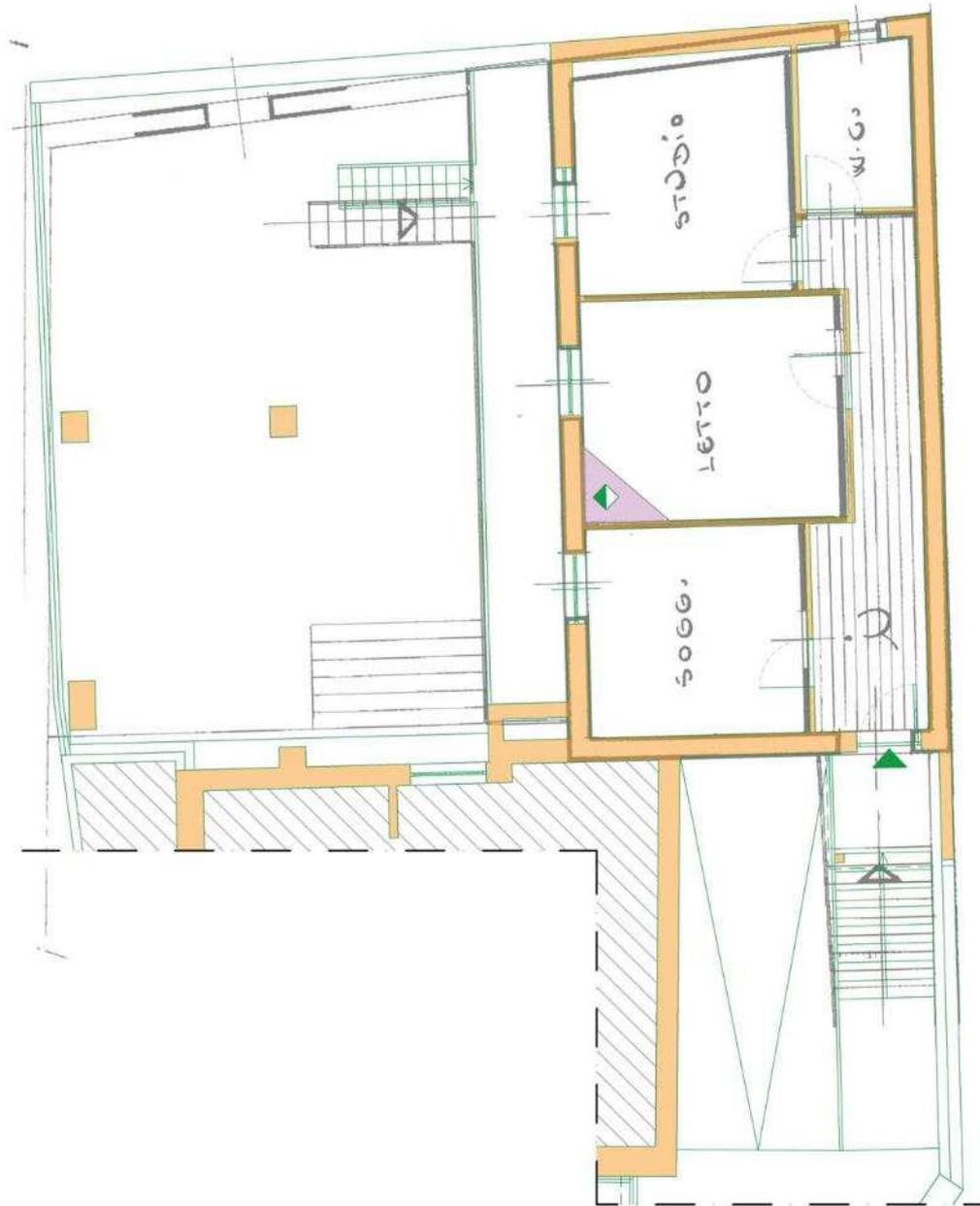
-  BENI PIGNORATI
-  P.LLA 64 ORIGINARIA

_confronto estratto mappa attuale e di impianto

3.3 - DIFFORMITA' CATASTALI

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le planimetrie catastali rinvenute, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica**, si evidenziano per ogni singola unità immobiliare le seguenti differenze:

- abitazione **sub 1** (cfr. Allegato 13 - grafico 05):
 - presenza del camino



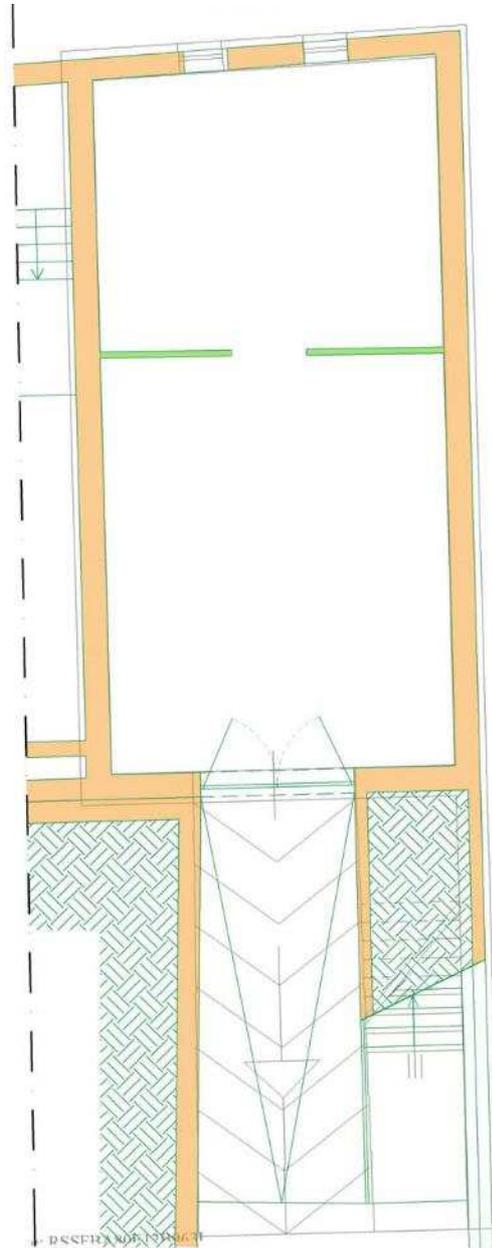
LEGENDA

 REALIZZAZIONE CAMINO

 MURATURA RILEVATA

_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto – SUB 1

- autorimessa **sub 2** (cfr. Allegato 13 - grafico 05):
 - realizzazione dei tramezzi interni



LEGENDA



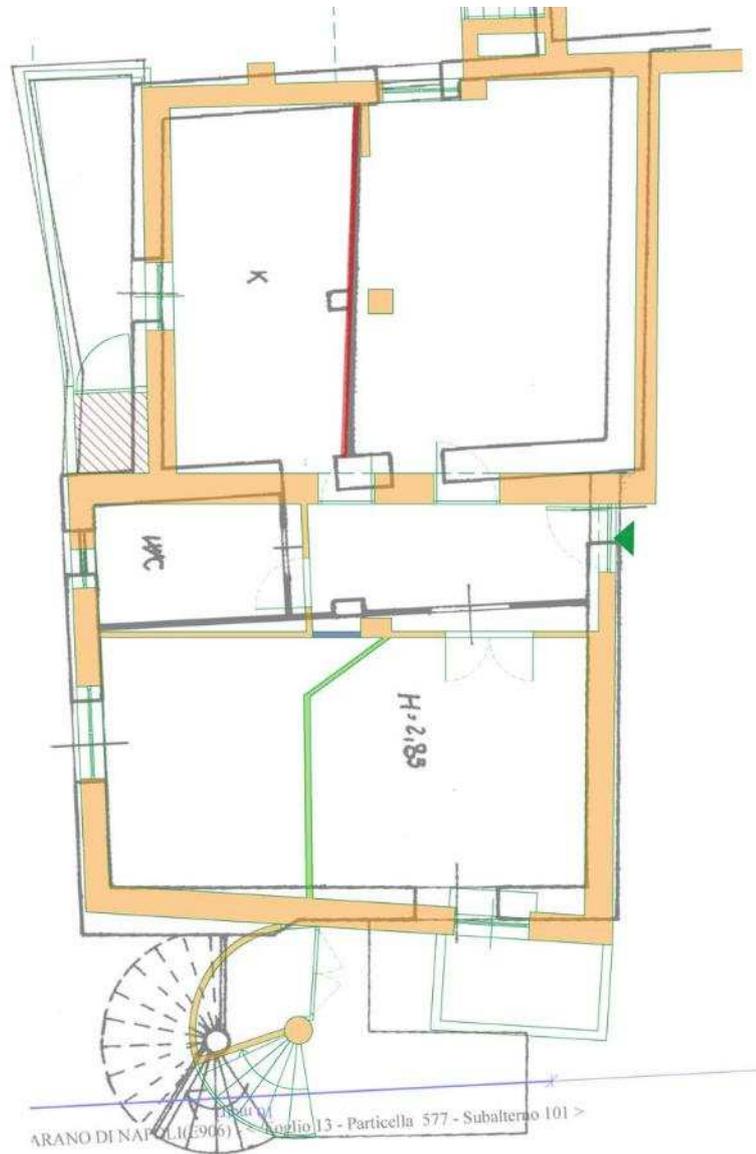
REALIZZAZIONE TRAMEZZI



MURATURA RILEVATA

_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto – SUB 1

- abitazione **sub 101** (cfr. Allegato 13 - grafico 06):
 - diversa organizzazione interna, con inversione delle camere da letto e della cucina, con relative modifiche delle tramezzature;
 - chiusura della parte terminale del balcone per la realizzazione di un locale tecnico contenente la caldaia murale a gas;



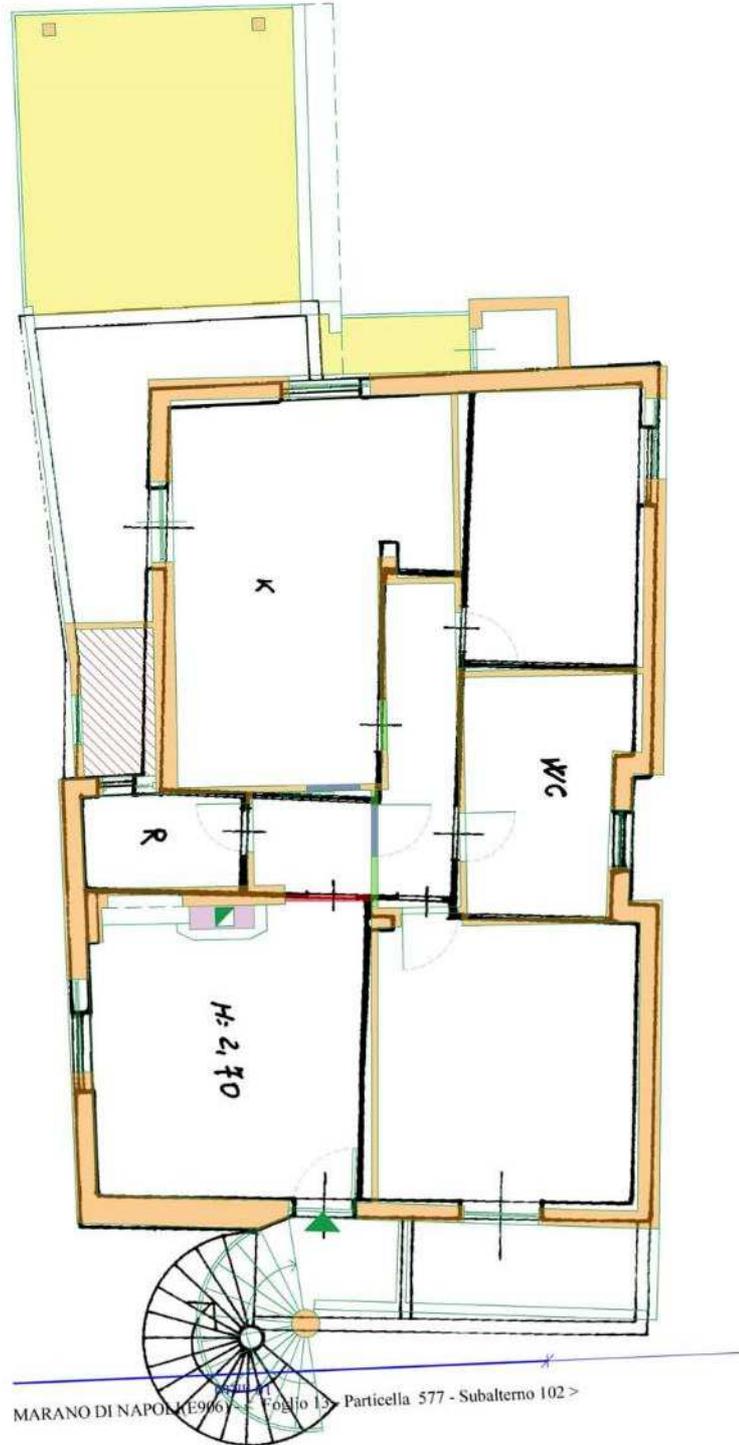
LEGENDA

	REALIZZAZIONE TRAMEZZI		MURATURA RILEVATA
	REALIZZAZIONE PORTA INTERNA		PARETE DEMOLITA
	CHIUSURA BALCONE		

_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto – SUB 101

- abitazione **sub 102** (cfr. Allegato 13 - grafico 06):
 - separazione del corridoio e del disimpegno con un tramezzo con porta;
 - presenza del camino;
 - spostamento della porta della cucina;

- chiusura di parte del balcone con la realizzazione di un piccolo vano lavanderia, in continuità con il bagno;
- ampliamento del balcone con la realizzazione del terrazzo esterno e tettoia in legno di copertura



LEGENDA

	REALIZZAZIONE TRAMEZZI		MURATURA RILEVATA
	REALIZZAZIONE PORTA INTERNA		PARETE DEMOLITA
	REALIZZAZIONE CAMINO		TERRAZZO e AMPLIAMENTO BALCONE
	CHIUSURA BALCONE		

_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto – SUB 102

Fermo restando la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DO.C.FA. ad un costo puramente indicativo di **€ 800 (ottocento) per unità**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali⁵ e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

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

quesito 4

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

⁵Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di **Marano di Napoli, in via san Marco 54**, e precisamente:

- **ABITAZIONE** al piano rialzato, composta da **ingresso/corridoio, cucina, due camere, bagno**, oltre ad un **balcone** ed un **cortile**; è distinta al N.C.E.U. al **Foglio 13, Particella 577, Sub 1**, Categoria A/3, consistenza 3,5 vani; confina a nord con area esterna p.lla 64 (altra ditta), a sud, a est e a ovest con area esterna comune p.lla 577.
- **AUTORIMESSA** al piano seminterrato, composta da **due locali** comunicanti; è distinta al **Foglio 13, Particella 577, Sub 2**, Categoria C/6, consistenza 62 mq; confina a nord con p.lla 64 (altra ditta), a sud con cortile sub 1, a est e a ovest con area esterna comune p.lla 577
- **ABITAZIONE** al piano rialzato, composta da **ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno**, oltre ad un **balcone** con **terrazzo** ed un **balconcino** distinta al N.C.E.U. al **Foglio 13, Particella 577, Sub 101**, Categoria A/2, consistenza 4 vani; confina a nord con area esterna comune p.lla 577, a sud con strada vicinale, a est con p.lla 181 e a ovest con p.lla 577 sub 1.
- **ABITAZIONE** al piano primo, composta da **soggiorno, cucina, disimpegno, corridoio, due camere, due bagni**, oltre a **due balconi**; è distinta al N.C.E.U. al **Foglio 13, Particella 577, Sub 102**, Categoria A/2, consistenza 5 vani; confina a nord con proiezione area esterna comune p.lla 577, a sud con strada vicinale, a est con p.lla 181 e a ovest con p.lla 577 sub 1.
- **AREA URBANA**, occupata da porzione di fabbricato, distinta al N.C.E.U. al **foglio 13, particella 64, sub 13**, categoria F/1, mq 20; confina a nord e a est con p.lla 64 sub 14, a sud con p.lla 577, a ovest con p.lla 542
- **TERRENO**, consistente in cortile pavimentato di ingresso al sub 102, distinto al N.C.T. al **foglio 13, particella 181**, qualità frutteto, superficie 40 mq; confina a nord con p.lla 64 sub 15 (altra ditta), a sud con strada vicinale, a est con via San Marco, a ovest con p.lla 577 sub 101
- **TERRENO** distinto al N.C.T. al **foglio 13, particella 940**, frutteto, 374 mq; confina a nord con p.lla 945, a sud con strada vicinale, a est con p.lla 577, a ovest con p.lla 939
- **TERRENO** distinto al N.C.T. al **foglio 13, particella 942**, frutteto, 87 mq; confina a nord con p.lla 941, a sud con p.lla 577, a est con p.lla 64, a ovest con p.lla 945
- **TERRENO** distinto al N.C.T. al **foglio 13, particella 945**, frutteto 110 mq; confina a nord e a est con p.lla 942, a sud con p.lla 940, a ovest con p.lla 944

“(…) con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato (…).”

Sull'area esterna comune ai fabbricati e sull'area urbana p.lla 64 sub 13 insiste un fabbricato non completato di un solo livello, in cemento armato, costituito dalla sola struttura intelaiata (pilastri e solai), privo di tompagnature, finiture e impianti.

Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/diformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute. In particolare, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica, si rilevano: per il **sub 1**, *la presenza del camino*; per il **sub 2** *la realizzazione dei tramezzi interni*; per il **sub 101** *la diversa organizzazione interna e le relative modifiche delle tramezzature*; *la chiusura della parte terminale del balcone per la realizzazione di un locale tecnico*; per il **sub 102**, *la separazione del corridoio e del disimpegno con un tramezzo con porta*; *lo spostamento della porta della cucina*; *la presenza del camino*; *la chiusura di parte del balcone con la realizzazione di un piccolo vano lavanderia*; *l'ampliamento del balcone con la realizzazione del terrazzo.*

Per i fabbricati non sono stati individuati titoli edilizi. In particolare:

- le unità distinte ai **sub 101 e 102** sono oggetto di **domande di condono ai sensi della L.724/94 del 17.02.1995** rispettivamente **prot. n.3962 (pratica edilizia n.296) e 3963 (pratica edilizia n.279). Le domande non risultano ancora definite.**
- il fabbricato di cui fanno parte i **subb 1 e 2 risale alla fine degli anni Sessanta.** Non è possibile stabilire con certezza se l'edificazione sia antecedente la data del 1 settembre 1967, né escludere, nonostante l'esito negativo delle ricerche presso l'U.T.C., l'esistenza di un titolo edilizio.

Il manufatto insistente sull'area esterna comune p.lla 577 e sull'area urbana (p.lla 64 sub 13) è **privo di titolo edilizio** e non accatastato.

L'U.T.C. **non ha dato riscontro circa l'esistenza di attuali provvedimenti repressivi** (ordinanza di demolizione, etc...) emesso nei confronti dei beni oggetto di procedimento. Per i fabbricati **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).** Per l'unità sub 1 sul contratto di locazione sono indicati gli estremi dell'A.P.E. (*Attestato di prestazione energetica n. AENGR-454907 – 07/09/2020*)

Le **particelle di terreno 181, 940, 942 e 945** ricadono in zona "**C19 – ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INTEGRAZIONE**" del vigente P.R.G., per la quale le NTA prevede un indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq, una superficie minima di intervento di 800 mq e una volumetria massima consentita di 1.500 mc. Su tali particelle **vige il vincolo paesaggistico** di cui al D.L. 42/2004.

PREZZO BASE € 300.000,00 (trecentomila)

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

quesito 5

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.),

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (04.11.2021), risulta che i beni sono pervenuti all'esecutata in virtù di:

1. ATTO DI DONAZIONE per notar **OMISSIS** del **12.07.2019** rep. 6343 e raccolta n.4495, trascritto il **09.08.2019** ai nn.41501/32357 e 41502/32358, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, esecutata, riceve in donazione:

- da **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)** la **piena ed intera proprietà** delle *seguenti unità immobiliari site in Marano di Napoli*: - **area urbana al piano terra, di mq 20, identificato al C.F. al Foglio 13, particella 64, subalterno 13**; - **appezzamento di terreno di circa mq 40, identificato al C.T. al Foglio 13, particella 181**; - **appezzamento di terreno di circa mq 374, identificato al C.T. al Foglio 13, particella 940**; - **appezzamento di terreno di circa mq 110, identificato al C.T. al Foglio 13, particella 945**.
- da **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/2, la **piena ed intera proprietà** dei *seguenti beni immobili*: **intero fabbricato sito in Marano di Napoli, alla Via San Marco n. 54, composto da**: - **appartamento al piano terra - rialzato, identificato al C.F. al Foglio 13, particella 577, subalterno 101, categoria A/2**; - **appartamento al primo piano, identificato al C.F. al Foglio 13, particella 577, subalterno 102, categoria A/2**; - **appartamento al piano terra; identificato al C.F. al Foglio 13, particella 577, subalterno 1, categoria A/3**; - **locale ad uso autorimessa al piano seminterrato, identificato al C.F. al Foglio 13, particella 577, subalterno 2, categoria C/6**; - **appezzamento di terreno sito in Marano di Napoli di circa mq 87, identificato al C.T. al Foglio 13, particella 942** (cfr. Allegato 05a);

Per la provenienza ultraventennale, relativamente alle particelle di terreno, si rilevano i seguenti titoli:

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **07.11.2007** rep. 38921 e raccolta n.12422, trascritto il **03.12.2007** ai nn.77444/40667, con cui **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)**, coniugato in regime di comunione dei beni con **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS)**, ha acquistato da **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS OMISSIS)**, per la quota di 3/6, e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS OMISSIS)**,

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/6, la **piena ed intera proprietà della seguente consistenza immobiliare in Marano di Napoli (NA) alla località S. Marco, e precisamente: - terreno della superficie catastale di are dieci e centiare quarantacinque (are 10.45), (...) nel C.T. del comune di Marano di Napoli, foglio 13, particella 270, frutteto di classe 2, are 10, centiare 45, r.d. 19,43, r.a. 9,44 (cfr. Allegato 05b).**

3. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del **17.06.1994** rep. 1792 e raccolta n.3516, trascritta il **03.03.1997** ai nn.7784/6398, contro **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS)** e a favore dei figli **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/6, relativamente alla quota di 1/2 di piena proprietà del terreno, tra gli altri immobili, sito in Marano di Napoli, distinto al N.C.T. al **foglio 13 particella 64** di are 10.45 (cfr. Allegato 05c).

Per la suddetta successione, vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**, trascritta il **15.02.2024** ai nn.7840/6203, in virtù di atto di compravendita per Notaio **OMISSIS OMISSIS** del 07.11.2007 rep. 38921 (cfr. Allegato 05c).

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **19.09.1978**, trascritto il **04.10.1978** ai nn.20707/18906, con cui **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS)** coniugato in regime di comunione dei beni con **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS)**, ha acquistato da **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS)** la **piena ed intera proprietà della zonetta di terreno agricolo in Marano di Napoli alla località San Marco estesa are dieci e centiare quarantacinque (...)** da distaccarsi in catasto, in conformità del tipo di frazionamento coi seguenti: **foglio 13 mappale 270 (già 64/b) are 10.45** (cfr. Allegato 05d).

Nei titoli il terreno oggetto del trasferimento è riportato con gli identificativi e le consistenze originari, dal cui frazionamento è derivata l'attuale particella 942.

5. ATTO DI DIVISIONE per notar Salvatore SICA del **17.12.1977** rep. 68776 e raccolta n.6247, trascritto il **16.01.1978** ai nn.1130/972, a favore e contro **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS**

OMISSIS (NA), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), 10.02.1939), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS).

In particolare, a **OMISSIS OMISSIS** (dante causa dell'esecutata) viene attribuito il **diritto di piena ed intera proprietà**: - *di parte del fondo rustico alla località San Marco in Marano di Napoli e precisamente la zona estesa are ventinove e centiare novantacinque (...) da distaccarsi in catasto, in conformità del tipo di frazionamento coi seguenti dati: foglio 13 mappale 64 (già 64/a) are 20.25 e mappale 269 (già 164/b) are 9.70;* - *piccola zonetta facente parte dello stesso predetto fondo in San Marco di Marano di Napoli (...) distinto in catasto in conformità del tipo di frazionamento coi seguenti dati: foglio 13 mappale 181 are 0.40. (...) Nella quota è compresa la zonetta di terreno estesa are 7.50 ricevuta in donazione atto per notar OMISSIS OMISSIS del 14.02.1974 (cfr. Allegato 05e);*

Il titolo ha per oggetto le originarie particelle di terreno, di maggiore estensione, da cui sono derivate per frazionamenti le attuali particelle pignorate 942 e 945 (dalla 64) e 940 (dalla 269).

Per i fabbricati, invece, si individua il seguente titolo:

6. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **09.03.1985** rep. 62410, trascritto il **21.03.1985** ai nn.8118/6852, con cui **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/2, hanno acquistato da **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)** la **piena ed intera proprietà** del *seguito bene sito in Marano di Napoli, località san Marco e precisamente: piccola costruzione composta di due vani ed accessori al piano terra con sottostante locale scantinato e circostante zona di terreno; il tutto della estensione di mq 750 circa (...) la costruzione non è ancora riportata nel N.C.E.U. ma è stata denunciata a tali fini presso l'U.T.E. di Napoli con scheda planimetrica reg.ta al n.ro 3539 in data 01/6/1971 (cfr. Allegato 05f).*

Il titolo riguarda il fabbricato originario, comprendente i sub 1 e 2, all'epoca non ancora identificato catastalmente, ma denunciato al Catasto al prot, 3539/1971, in

linea con quanto riportato al precedente quesito 3. Sull'area esterna circostante è stato poi edificato il fabbricato con le altre due abitazioni pignorate (sub 101 e 102).

I suddetti atti costituiscono i primi titoli derivativi, nonché inter vivos a carattere traslativo, antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

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

quesito 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art.

39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

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

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

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

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

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

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

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

In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Marano di Napoli, come da attestato reso dal responsabile del Settore prot. n.8525 in data 07.03.2024 (cfr. Allegato 06a), per i fabbricati pignorati non sono stati rinvenuti titoli edilizi. In particolare, per il fabbricato più recente, comprendente i subb. 101 e 102, risultano presentate le **domande di condono prot. n.3962 (pratica edilizia n.296)** (cfr. Allegato 06b) e **3963 (pratica edilizia n.279)** (cfr. Allegato 06c) **del 17.02.1995** ai sensi della L.724/94, rispettivamente da **OMISSIS OMISSIS** e da **OMISSIS OMISSIS** (esecutata), figli di **OMISSIS OMISSIS** all'epoca proprietario dell'area, in qualità di aventi diritto di abitazione sugli immobili. Consultando il fascicolo di entrambe le pratiche, risulta una prima richiesta di integrazione documentale da parte del Comune riscontrata per ciascuna di esse con il deposito in data 22.07.2011 dei grafici progettuali, della relazione tecnica, del rilievo fotografico, della perizia giurata dei documenti catastali aggiornati e dell'autocertificazione resa ai sensi del DPR 445/2000. Vi è poi una seconda richiesta di integrazione (prot.4719 del 06.11.2015), riguardante le ricevute di pagamento dei diritti di segreteria e di istruttoria, certificato di residenza storico e di stato di famiglia e modello 740 per i redditi del 1993, di cui però non si ha riscontro. Gli immobili erano stati oggetto

dell'Ordinanza n.56/96 da parte del Commissario Prefettizio con cui si ingiungeva a **OMISSIS OMISSIS**, in qualità di proprietario, la demolizione delle opere abusive, con sequestro preventivo delle opere del 06.11.1996, quest'ultimo poi revocato con decreto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli - sezione IX - del 20.09.2001 (cfr. Allegato 06d). **Ad aggi le due domande non risultano ancora definite.**

Relativamente all'altro fabbricato, comprendente i subb. 1 e 2, nell'atto di proprietà in capo all'esecutata ne è dichiarata la costruzione in epoca antecedente il 1° settembre 1967. Nel titolo precedente (*atto di compravendita per notar OMISSIS OMISSIS del 09.03.1985 rep. 62410, trascritto il 21.03.1985 ai nn.8118/6852*), invece, viene dichiarato che il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia, seppur senza indicarne gli estremi. Nel corpo dell'atto, infatti, è riportato testualmente che *l'immobile in oggetto (...) è stato costruito in virtù di regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Marano di Napoli dopo il pagamento della dovuta imposta di consumo sui materiali di costruzione (bolletta n.16/1 del 23.01.1969); della imposta per nulla osta lavori (bolla n.6/41 del 23.0.1969); dell'imposta sulle aree fabbricabili giusta quietanza rilasciata dal Comune di Marano di Napoli in data 29 settembre 1972 n.2486/2487. (...)* Le ricerche effettuate dal Comune, come detto, non hanno individuato un titolo riguardante il fabbricato: la datazione remota e l'esiguità dei dati disponibili e reperiti, però, non permettono di escludere in assoluto l'esistenza della licenza.

La data di denuncia al catasto del fabbricato (01.06.1971) e le caratteristiche tipologiche, compositive e strutturali dello stesso, che ne denunciano le origini remote, a parere dello scrivente, permettono di collocarne l'edificazione alla fine degli anni Sessanta. Del resto, stando alle dichiarazioni contenute nei titoli, le bollette di pagamento delle imposte risalgono al 1969.

Anche il manufatto in c.a. realizzato nell'area esterna comune ai fabbricati, ricadente sulla p.lla 577 e sull'area urbana p.lla 64 sub 13 risulta privo di titolo edilizio.

A parte i documenti rinvenuti nei fascicoli delle domande di condono, l'U.T.C. **non ha dato riscontro circa l'esistenza di provvedimenti** repressivi (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emesso nei confronti dei beni oggetto di procedimento.

Dal certificato di destinazione urbanistica prot. n.8531 del 07.03.2024 (cfr. Allegato 06e) risulta che le **particelle di terreno 181, 940, 942 e 945** ricadono in zona "C19

– **ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INTEGRAZIONE**” del vigente P.R.G. (approvato con decreto del P.G.P. n.8 del 30.01.1987), normata dall’art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base alle prescrizioni delle N.T.A., per le aree totalmente libere e inedificate è previsto un indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq, una superficie minima di intervento di 800 mq e una volumetria massima consentita di 1.500 mc. Su tali particelle **vige il vincolo paesaggistico** di cui al D.L. 42/2004; c.d. decretati (artt. 136, 157, 142 c.1 lett. M), vincolo **DUE ZONE ALTE VERSO I CAMALDOLI SITE NEL COMUNE DI MARANO DI NAPOLI** – pubblicazione in G.U. n.59 del 07.03.1967, emissione del 16.02.1967⁶ e c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. lett. E, H e M), zona vulcanica⁷.

⁶ Decreto Ministeriale 16 febbraio 1967. Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle due zone alte verso i Camaldoli, site nel territorio del comune di marano di Napoli. Il ministro per la pubblica istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge redatta; esaminati gli atti; considerato che la commissione provinciale di Napoli per la protezione delle bellezze naturali, nell'adunanza del 22 novembre 1965, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, due zone alte verso i Camaldoli site nel territorio del comune di marano di Napoli; considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge all'albo del comune di marano di Napoli; viste le opposizioni presentate, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo, da parte della signora Spinosa Teresa ed altri, del sig. Guido Guerra, dell'istituto nazionale case, dell'ing. Dott. Antonio de Marino, degli ingegneri Giovanni Frangilli, Francesco Tagliatela e Francesco Pianese; considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa; riconosciuto che le zone predette hanno notevole interesse pubblico: la prima perchè costituisce un quadro naturale di particolare bellezza, ricco di ambienti di pregio, quali quello della torre Piscitelli e del vallone di s. Maria di Pietraspaccata, godibile dei numerosi belvedere della pianura di quarto, lungo la via campana, e in special modo dal castello di Monteleone; la seconda perchè forma un quadro naturale di grande valore paesistico visibile da molteplici punti di vista e specialmente dalla strada che, salendo da pianura a marano, si addentra tra le alberature dei frutteti, prosegue poi liberamente con tortuoso pittoresco cammino, dominando la pianura e svelando, in una suggestiva cornice di verde, i diversi abitati della zona di Giugliano e nell'ultimo tratto di essa, ai piedi del castello, costituisce un nuovo stupendo belvedere, da cui si domina tutta la verdeggiante piana della terra di lavoro fino a Caserta al tifata e al massico; decreta: le due zone alte verso i Camaldoli site nel territorio del comune di marano di Napoli hanno notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, numero 1497, e sono quindi sottoposte a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. Tali zone sono così delimitate: I zona - delimitazione: confine comunale con Quarto e Napoli da torre dentice a cinque Cercole, strada carrareccia e sentiero da cinque Cercole a fuori Agnano, parallela alla strada comunale e sentieri, da fuori Agnano a s. Marco e masseria dentice, a 150 metri dal ciglio stradale verso nord-est strada carrareccia da masseria dentice a torre dentice. Il zona - delimitazione: cupa Montesanto da campo Marano a il Pigno, cupa da il Pigno a S. Antonio, carrareccia da S. Antonio fino alla provinciale pianura-marano, carrarecce e sentieri e cupa del monte dalla provinciale fino alle cave di tufo alla masseria S. Castrese, linea retta da masseria S. Castrese a campo marano. Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella gazzetta ufficiale insieme con il verbale della commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Napoli. La soprintendenza ai monumenti di Napoli curerà che il comune di Marano di Napoli provveda all'affissione della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati altra copia della gazzetta ufficiale con la planimetria delle zone vincolate, giusta l'art. 4 della legge precitata. La soprintendenza comunicherà al ministero la data della effettiva affissione della gazzetta ufficiale stessa. Roma, addì 16 febbraio 1967.

⁷ Informazioni acquisite dal sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea denominato Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico – SITAP, finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica, che contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n.

Infine, come attestato dalla *Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli* (prot. n.0022067-P del 13.11.2023) gli immobili pignorati **non sono sottoposti** alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004⁸, Parte II - Beni Culturali. Si precisa che nella stessa certificazione i beni non sono indicati come rientranti nel perimetro di aree sottoposte a tutela paesaggistica di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004: tale verifica comunque va in genere incrociata con le indagini presso l'U.T.C. (cfr. *Allegato 06f*).

6.1 - ANALISI DIFFORMITA' e REGOLARIZZAZIONE

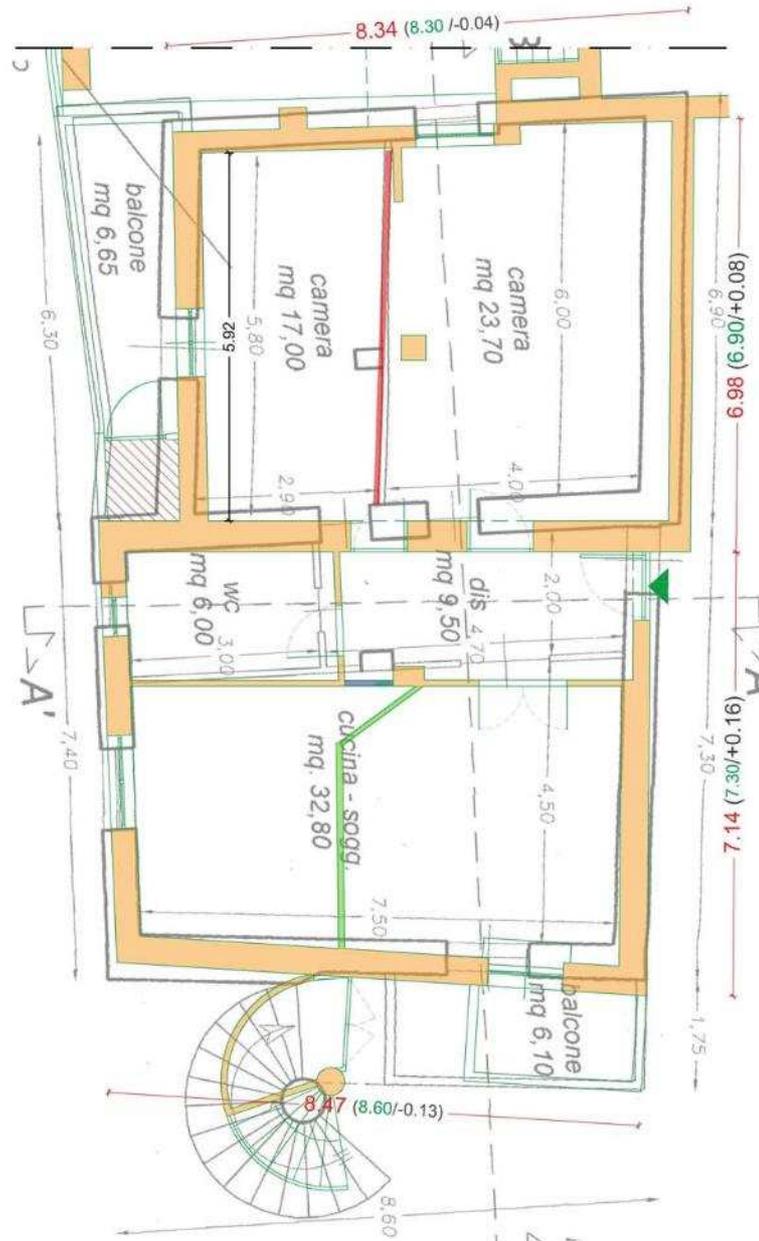
Per le unità sub 101 e 102, oggetto delle domande di condono, analizzando i grafici allegati alle pratiche presentate si rileva una sostanziale conformità dello stato di fatto, a meno di alcune variazioni effettuate più recentemente. In particolare, al di là di quelle attribuite alla rappresentazione grafica, dovute fondamentalmente alla forma irregolare della pianta, si evidenziano per ciascuna unità le seguenti differenze:

per l'abitazione **sub 101** (cfr. *Allegato 13 - grafico 07*):

- *diversa organizzazione interna, con inversione delle camere da letto e della cucina, con relative modifiche delle tramezzature;*
- *chiusura della parte terminale del balcone per la realizzazione di un locale tecnico accogliente la caldaia murale a gas;*

1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del T.U. in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii

⁸ D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137 (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004);

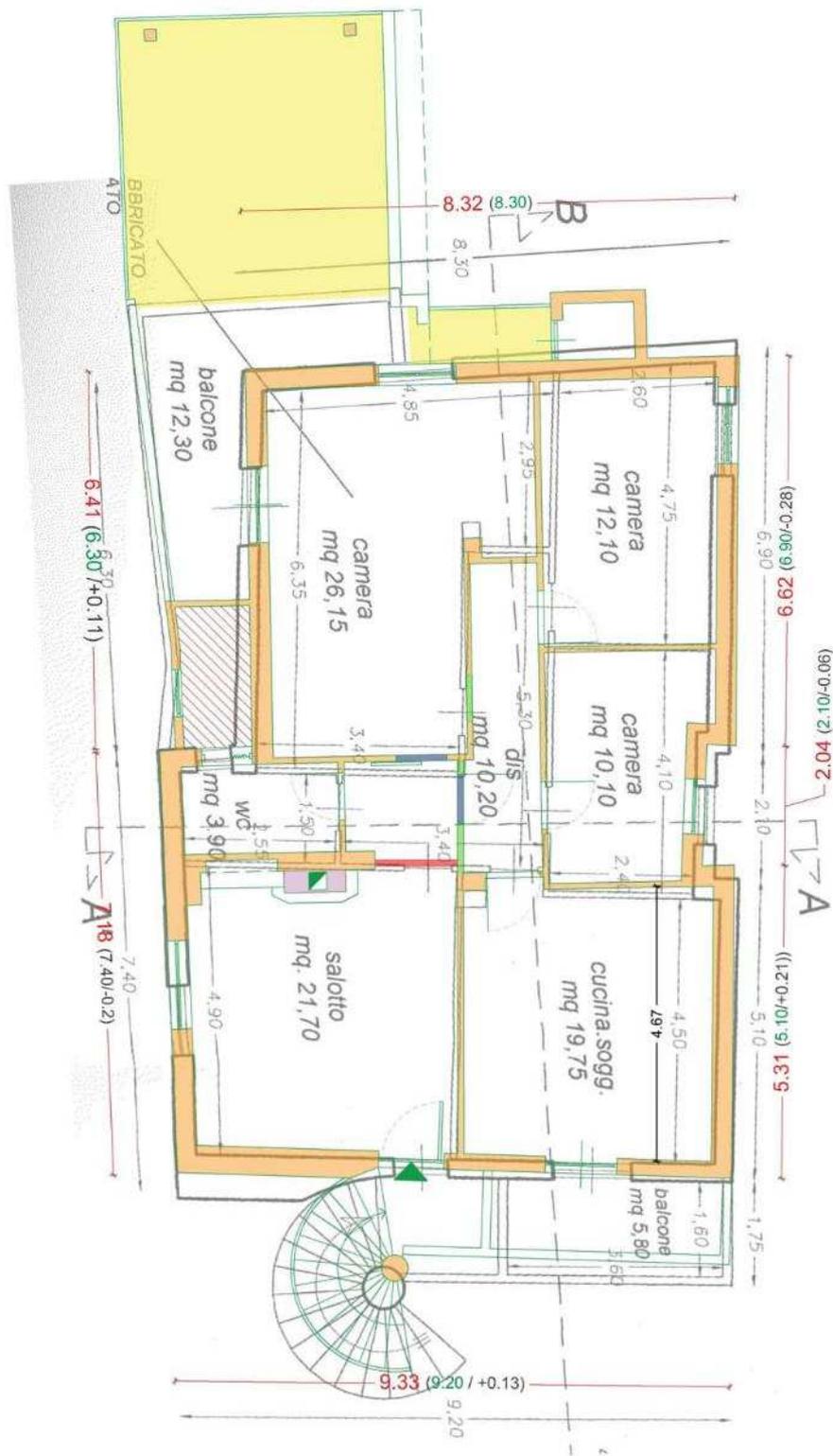


LEGENDA

	REALIZZAZIONE TRAMEZZI		MURATURA RILEVATA
	REALIZZAZIONE PORTA INTERNA		PARETE DEMOLITA
	CHIUSURA BALCONE		
			3.00 (2.00 / +1.00) quota rilievo (quota progetto / differenza)

per l'abitazione **sub 102** (cfr. Allegato 13 – grafico 07):

- separazione del corridoio e del disimpegno con un tramezzo con porta;
- spostamento della porta della cucina;
- realizzazione del camino;
- chiusura di parte del balcone con la realizzazione di un piccolo vano lavanderia, in continuità con il bagno;
- ampliamento del balcone con la realizzazione del terrazzo esterno e tettoia in legno di copertura



LEGENDA

	REALIZZAZIONE TRAMEZZI		MURATURA RILEVATA
	REALIZZAZIONE PORTA INTERNA		PARETE DEMOLITA
	REALIZZAZIONE CAMINO		TERRAZZO e AMPLIAMENTO BALCONE
	CHIUSURA BALCONE		3.00 (2.00 / +1.00) quota rilievo (quota progetto / differenza)

Per la regolarizzazione delle due unità, occorre procedere alla definizione delle domande di condono, con l'aggiornamento di tutta la documentazione prevista. Dovendo queste essere oggetto di istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, non è possibile dare alcuna indicazione sull'esito delle domande.

Per quanto riguarda l'altro fabbricato, per analizzare lo stato di fatto e accertare l'eventuale realizzazione di modifiche o aggiunte successive all'edificazione, si considera come riferimento la planimetria catastale di impianto, risalente alla denuncia al catasto del 01.06.1971 e da allora mai oggetto di aggiornamento. Come già evidenziato al precedente quesito 3, sovrapponendo la planimetria catastale con la pianta di rilievo risulta evidente come non siano state apportate modifiche alla configurazione originaria. Pur ritenendo che il fabbricato risalga agli anni Sessanta, come detto non è possibile accertarne con esattezza l'edificazione in data antecedente al 1° settembre 1967 e l'esistenza della licenza edilizia, come dichiarato nei titoli di provenienza. Sebbene il contesto e l'ubicazione lascino supporre che all'epoca il fabbricato ricadesse al di fuori del centro urbano, non necessitando, quindi, come previsto dalla L.1150/42 ancora vigente, del titolo edilizio, la mancanza però di una documentazione sull'esatta perimetrazione del centro urbano stesso non permette di valutare tale condizione in maniera certa.

Qualora si dovesse ritenere il fabbricato privo di titolo, per la regolarizzazione occorre procedere all'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, in base al quale occorre verificare che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. All'epoca della costruzione il Comune non era ancora dotato di strumenti urbanistici, dato che il Programma di Fabbricazione è stato approvato nel 1973, per cui si considerano le indicazioni fornite dalla L.U. n. 1150/1942; attualmente, invece, il bene ricade in zona *C19 – ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INTEGRAZIONE* del vigente P.R.G. In base alle N.T.A., nonostante l'indice di fabbricabilità riesca a compensare la volumetria realizzata, la particella 577 (di 750 mq) su cui insiste il fabbricato non rispetta la superficie minima di intervento prevista di 800 mq. Tale condizione sarebbe garantita solo con l'inclusione delle particelle di terreno adiacenti, anch'esse oggetto del presente procedimento. L'eventuale regolarizzazione è comunque subordinata al rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria e

dell'autorizzazione paesaggistica. Qualora la regolarizzazione si renda possibile, occorre poi procedere con la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (*art.24⁹, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.*) corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo (*a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi*).

Diversamente, nel caso in cui il fabbricato non fosse regolarizzabile, questo diventerebbe assoggettabile ai provvedimenti previsti dall'art.31 del D.P.R. 380/2001 (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*).

Riguardo il manufatto in c.a. presente nello spazio esterno, lo stesso non appare regolarizzabile per cui occorre prevederne la demolizione. Per un computo sommario del costo necessario per la rimozione si può far riferimento al Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania valido per il 2024. In base alle opere da demolire, le conseguenti opere di ripristino, gli oneri della sicurezza, nonché le spese per la pratica edilizia da presentare e gli onorari professionali, si può computare un costo di almeno 20.000 €. Tale importo è da ritenersi puramente indicativo, potendo variare in funzione delle precise richieste delle ditte e dei professionisti incaricati, oltre che di eventuali problematiche di natura esecutiva non valutabili in tale sede.

Infine, si evidenzia che la ragione del credito fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo del 05.07.2000, rep. n.35010 e raccolta n. 11223, per notar Giustino ROSSI*) è **antecedente l'entrata in vigore della L. 326 del 2003 (terzo condono)** (il termine ultimo posto dalla legge è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti e oggetto di stima si trovano nelle**

⁹art.24 (L) Agibilità;

condizioni previste dall'art. 40¹⁰, comma 6, della legge n. 47¹¹ del 1985 o dall'art. 46¹², comma 5 del D.P.R. n. 380¹³ del 2001 (già art. 17¹⁴, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Si evidenzia, però, che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo).

In definitiva, per tutto quanto esposto, in tale sede non è possibile avanzare alcuna conclusione sulla regolarità urbanistica dei fabbricati pignorati. Considerando che l'U.T.C. non si è espresso su tale situazione, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, l'eventuale regolarizzazione urbanistica e i possibili provvedimenti conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, nonché l'applicazione dell'art.40 comma 6 della l.47/85, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

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

quesito 7

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

¹⁰ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

¹¹ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

¹² art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

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

¹⁴ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

Al momento dell'accesso **tutti gli immobili pignorati, ad eccezione dell'abitazione sub 1, erano occupati ed in uso dall'esecutata**, dove risulta risiedere dal 21.10.2001 (cfr. Allegati 01 e 07).

L'abitazione **sub 1**, invece, era **occupato da OMISSIS OMISSIS, soggetto terzo alla procedura**, dove risulta residente dal 26.09.2022 (cfr. Allegato 07), in virtù di **contratto di locazione** ad uso abitativo, **registrato** all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 2 **al n. 6744/3T il 16.09.2020** (cfr. Allegato 08).

Il contratto, stipulato con la formula della cedolare secca, prevede una **durata della locazione di anni quattro dal 07.09.2020 al 06.09.2024**, con tacito rinnovo in mancanza di disdetta da una delle parti per ulteriori quattro anni, ad un **canone di locazione annuo di 1.800 €**, da versarsi in 12 rate anticipate di 150 €/mensili.

Poiché il contratto di locazione **è stato registrato in data antecedente al pignoramento**, lo stesso è opponibile alla procedura. In tale circostanza, quindi, se ne valuta la congruità del canone stabilito o, più precisamente, si verifica la condizione che non sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Tale verifica viene effettuata sulla base di un canone di locazione applicabile ad un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quello pignorato, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione alle caratteristiche del bene.

7.1 - ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Per la determinazione del probabile canone di locazione si considerano i valori unitari forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 09a), riferiti al primo semestre del 2003.

I valori indicati dall'O.M.I., con riferimento allo stato conservativo *normale*, per la tipologia delle *abitazioni civili*, spaziano in un intervallo compreso tra 3,2 e 4,9 €/mq x mese (**V_m = 4,05 €/m x mese**), e per la tipologia delle abitazioni di tipo economico, tra 2,2 e 3,4 €/mq x mese (**V_m = 2,8 €/m x mese**),

Ampliando le indagini, onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare, risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare. Tra questi si segnalano:

- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica, in via generale, per le *abitazioni* un valore unitario medio di **6,70 €/mq x mese** (cfr. Allegato 09c).

- Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona e per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* riporta un intervallo di valori compresi tra 2,67÷4,42 €/mq x mese, con un valore medio di **3,55 €/mq x mese**, mentre per *abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona* riporta un intervallo di valori compresi tra 1,77÷2,96 €/mq x mese, con un valore medio di **2,36 €/mq x mese** (cfr. Allegato 09d).

Incrociando i dati raccolti, all'esito delle indagini condotte anche in loco e analizzando gli annunci di mercato delle agenzie immobiliari della zona, considerata anche la tipologia degli immobili pignorati, si può ritenere congruo per la stima il valore medio unitario dell'O.M.I. di **2,80 €/mq x mese**. Tale valore è quindi da adeguare, alla luce delle caratteristiche di ciascun immobile oggetto di valutazione in relazione al mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): seppur ricadenti nella zona delimitata dall'OMI più in prossimità del centro cittadino, la posizione dei beni è alquanto defilata.

K₂ = 0,95 (*stato manutentivo, impianti, finiture*): il sub 1 si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, caratterizzato però da finiture semplici e datate. Manca l'impianto di riscaldamento.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 0,95 = 0,902 = \mathbf{0,90}$$

7.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del valore locativo, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate, si considera la **superficie utile lorda**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

Considerata la tabella di calcolo delle superfici riportata al quesito 2, la superficie utile lorda dell'unità è di 77,41 mq, arrotondabile a **77 mq**

7.3 - CALCOLO DEL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Pertanto, in base ai dati indicati si ottiene:

$$Cloc = Sul * Vuloc * K = 77 \text{ mq} * 2,8 \text{ €/mq} * 0,90 = 194,04 \text{ €/mensili} = 200,00 \text{ €/mensili}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **200 €/mensili (duecento)**.

Poiché il canone previsto dal contratto di locazione è pari a 150 € mensili, risulta essere inferiore di meno di un terzo rispetto a quello stimato, per cui **può ritenersi congruo ed in linea con i valori di mercato vigenti**.

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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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).

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare (cfr. Allegato 04), sui beni *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 10):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17.10.2022, rep. n.9787/2022, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, e trascritto il 04.11.2022 ai nn.53127/40691, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, e **a favore** di

gravante il diritto di **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Marano di Napoli al **foglio 13 particella 577, sub 1, 2, 101 e 102**, particella 64 sub 13, e al N.C.T. del Comune di Marano di Napoli al **foglio 13 particelle 181, 940, 942 e 945** (cfr. Allegato 10);

La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.363/2022;

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3*, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle rispettive planimetrie rinvenute, per i beni si evidenziano alcune difformità riguardanti la composizione interna. Ferma restando la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DO.C.FA. ad un costo puramente indicativo di **€ 800 (ottocento) per unità**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali¹⁵ e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

DIFFORMITA' URBANISTICHE

¹⁵Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, per i fabbricati pignorati non sono stati individuati titoli edilizi. Più in particolare, per il fabbricato comprendente i sub 101 e 102 risultano presentate due domande di condono per le quali, non essendo state definite, occorre far concludere l'istruttoria per l'eventuale rilascio del titolo in sanatoria. Per il fabbricato comprendente i sub 1 e 2, invece, pur ritenendone plausibile l'edificazione negli anni Sessanta, non è possibile stabilire con certezza l'origine in data antecedente il 1° settembre 1967, né escluderne l'esistenza di una licenza, dichiarata nei titoli di provenienza precedenti seppur senza estremi. Analogamente, non essendo disponibile una documentazione sulla perimetrazione del centro urbano, non è possibile neanche stabilire con certezza se il fabbricato all'epoca potesse risultare all'esterno di esso e quindi di non necessitare della Licenza Edilizia come previsto dalla L.1150/42. Per un'eventuale regolarizzazione occorre procedere all'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, in base al quale occorre verificare che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'eventuale regolarizzazione è subordinata al rilascio dell'autorizzazione sismica e dell'autorizzazione paesaggistica. Qualora la regolarizzazione si renda possibile, occorre poi procedere con la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Diversamente, nel caso in cui il fabbricato non fosse regolarizzabile, questo diventerebbe assoggettabile ai provvedimenti previsti dall'art.31 del D.P.R. 380/2001.

Si evidenzia, inoltre, che, poiché la ragione del credito fatta valere nella procedura espropriativa è **antecedente l'entrata in vigore della L. 326 del 2003 (terzo condono)**, a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47¹⁶ del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001.**

In definitiva, per tutto quanto esposto, in tale sede non è possibile avanzare alcuna conclusione sulla regolarità urbanistica dei fabbricati pignorati. Considerando che l'U.T.C. non si è espresso su tale situazione, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che

¹⁶ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, l'eventuale regolarizzazione urbanistica e i possibili provvedimenti conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, nonché l'applicazione dell'art.40 comma 6 della l.47/85, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Ai fini della stima, la situazione di difformità urbanistica evidenziata e le relative problematiche saranno considerati con una decurtazione percentuale da applicare al valore di mercato dei beni stimato in condizioni ordinarie.

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

quesito 9

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

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio¹⁷ (<https://dati.agenziademano.it>) risulta che i beni *de quo* **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

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

quesito 10

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli - Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03), risulta che l'area su cui ricadono i beni oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.04.1928

¹⁷ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

(cfr. Allegato 11) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.**

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

quesito 11

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

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

I beni oggetto di stima **non fanno parte di un Condominio formalmente costituito.**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-
-
- esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*¹⁸(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima dei beni *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o*

¹⁸ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

*reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*¹⁹(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*²⁰ (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare²¹.

12.2 - ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate (*cf.* Allegato 09a), riferiti al primo semestre del 2023:

¹⁹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

²⁰ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

²¹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.100, cap. 8

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SAN ROCCO, CASTEL BELVEDERE, SAN MARCO, ZONA P.L.P.

Codice zona: D5

Microzona: 0

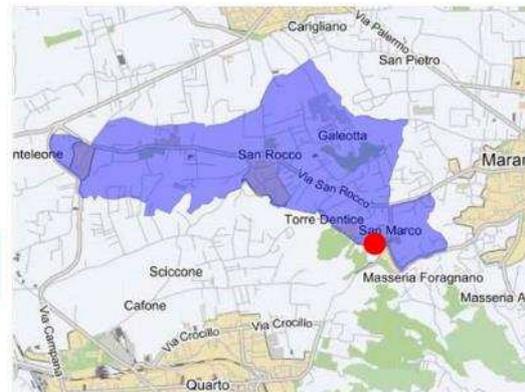
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	1100	L	2,2	3,4	L
Box	Normale	590	910	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L

Spazio disponibile per annotazioni

BENI PIGNORATI



Per la specifica zona, i valori dell'O.M.I variano in un intervallo compreso tra 1.050 €/mq e 1.600 €/mq (valore medio di **1.325 €/mq**) per le *abitazioni civili* in stato conservativo *normale*, e tra 720 €/mq e 1.100 €/mq (valore medio di **910 €/mq**) per le *abitazioni di tipo economico*.

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

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti alla zona *San Rocco* a Marano, indica un valore unitario medio di **1.550 €/mq** per la tipologia degli *appartamenti* e di **1.400 €/mq** per quella delle *case indipendenti* (cfr. Allegato 09b)
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.537 €/mq** (cfr. Allegato 09c).
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 967 €/mq e 1.594 €/mq, con un **valore medio di 1.280 €/mq**, per *abitazioni in stabili di fascia media*, e tra 699 €/mq e 1.054 €/mq, con un valore medio di **877 €/mq**, per *abitazioni in stabili di 2a fascia* (cfr. Allegato 09d).

Sono state condotte, inoltre, indagini in loco, consultando gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari della zona. Analizzando il contesto, la tipologia residenziale maggiormente ravvisabile è quella dei fabbricati pluripiano isolati o in parco, realizzati con l'espansione edilizia avvenuta nella zona collinare immediatamente a ridosso del centro cittadino. A questi si aggiungono le soluzioni indipendenti, analoghe ai beni pignorati, di epoca più remota, o ville più recenti. Gli annunci rinvenuti fanno riferimento soprattutto ad appartamenti in parco, più o meno recenti, con superficie per lo più compresa tra 80 e 100 mq: per tali soluzioni, in buone condizioni, i valori unitari si aggirano tra 1.200 e 1.400 €/mq. Per le soluzioni indipendenti, invece, i valori unitari appaiono leggermente più bassi, soprattutto in considerazione delle origini in genere datate degli immobili.

Confrontando le diverse fonti si appura una certa coerenza dei valori indicati. Incrociandone i dati con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può quindi considerare congruo per la stima il valore medio unitario dell'O.M.I. di **910 €/mq**, per le *abitazioni di tipo economico*.

Per quanto riguarda i terreni, invece, al di là del carattere e dell'uso prettamente agricolo rilevato al momento dell'accesso, occorre considerarne la capacità edificatoria che le N.T.A. del P.R.G. riconoscono per la zona di ubicazione. Eppur vero, però, che la consistenza dei terreni pignorati è tale da non garantire la superficie minima di intervento prevista di 800 mq, per cui di fatto costituiscono un appezzamento di per sé non edificabile direttamente. Per questo motivo, volendo considerare entrambi gli aspetti caratterizzanti i terreni e darne una valutazione più appropriata, si ritiene opportuno considerare questi in relazione ai fabbricati e quindi come spazi esterni pertinenziali, omogeneizzandone la superficie con il relativo coefficiente del 10% secondo i criteri già esposti al quesito 2.

12.3 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle varie unità è di:

ABITAZIONE (sub 1):	90 mq
AUTORIMESSA (sub 2):	45 mq
ABITAZIONE (sub 101):	121 mq
ABITAZIONE (sub 102):	136 mq

La superficie dell'**area esterna comune (p.IIa 577)**, escludendo l'area occupata dai fabbricati, è pari a **426 mq**.

La superficie commerciale dei terreni pignorati, assimilabile a quella catastale, è pari a:

particella 181:	40 mq
particella 940:	374 mq
particella 942:	87 mq
particella 945:	110 mq

12.4 - STIMA DEI BENI

La valutazione del compendio pignorato è effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. In base ai riferimenti analizzati e al tessuto edilizio della zona, gli elementi da tenere in considerazione, in quanto ritenuti maggiormente incidenti sul valore immobiliare, sono l'ubicazione, lo stato manutentivo, le caratteristiche compositive e il livello di finitura e di dotazione impiantistica, nonché la tipologia edilizia.

Per quanto detto, si applica il valore unitario medio di **910 €/mq** (*abitazioni di tipo economico*) da adeguare in virtù dei seguenti coefficienti, variabili in funzione delle singole unità:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): seppur ricadenti nella zona delimitata dall'OMI più in prossimità del centro cittadino, la posizione dei beni è alquanto defilata.

K₂ = 0,90÷1,05 (*stato di manutenzione, finiture, impianti*): si considerano lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare, la qualità e la datazione delle finiture, la presenza degli impianti

K₃ = 0,90÷1,05 (*caratteristiche compositive*): si considera l'organizzazione interna dell'unità, la dotazione di spazi, le vedute, il livello di piano, le caratteristiche degli ambienti in termini di dimensione e luminosità

Nella tabella seguente, si riporta la stima delle singole unità e quindi dell'intero complesso immobiliare in condizioni ordinarie ($V_{m.c.o.}$).

unità principali									
unità	piano	S comm	V um (€/mq)	coefficienti			Vm (condizioni ordinarie)	Vm (arrotondato)	
				k1	k2	k3			
ABITAZIONE - sub.1	R	90 mq	910	0,95	0,95	0,95	€ 70.219,01	€ 70.000,00	
AUTORIMESSA - sub.2	S1	45 mq	910	0,95	0,85	0,95	€ 31.413,77	€ 31.000,00	
ABITAZIONE - sub.101	R	121 mq	910	0,95	1	1	€ 104.604,50	€ 105.000,00	
ABITAZIONE - sub.102	1	136 mq	910	0,95	1,05	1,05	€ 129.623,13	€ 130.000,00	
TOTALE								€ 336.000,00	
spazio esterno e terreni									
spazio esterno comune p.lla 577		426 mq	N.B.: è inclusa l'area occupata dal manufatto in c.a.						
terreno p.lla 181 (cortile)		40 mq							
terreno p.lla 940		374 mq							
terreno p.lla 942		87 mq							
terreno p.lla 945		110 mq							
totale spazio esterno		1.037 mq							
fino al 5plo della S.tot. (1.960 mq)		0,1	104 mq	910	0,95	1	1	€ 89.648,65	€ 90.000,00
TOTALE								€ 90.000,00	
VALORE TOTALE INTERO COMPLESSO								€ 426.000,00	

Il più probabile valore dell'intero compendio, considerato in condizioni ordinarie, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **426.000,00 €** (quattrocentoventiseimila).

12.5 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Alla luce delle difformità rilevate, in particolar modo di quelle di natura urbanistica illustrate al precedente *quesito 6*, è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto proprio delle problematiche esistenti. Considerate la natura e l'entità delle difformità accertate, alla luce dei conseguenti costi che si possono prevedere per oneri, sanzioni o ripristini, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% ($K_{diff} = 0,80$). Quindi si avrà:

$$V_{m \text{ s.f.}} = V_{m,c.o.} \times K_{diff} = 426.000,00 \text{ €} \times 0,80 = 340.800,00 \text{ €} = \mathbf{340.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore stimato del compendio secondo lo stato attuale è di **340.000,00 €** (trecentoquarantamila).

12.6 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la

data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10% al suddetto valore stimato.

Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 340.000,00 \text{ €} - 10\% = 306.000,00 \text{ €} = \mathbf{300.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del lotto di vendita, opportunamente arrotondato, è di **300.000,00 € (trecentomila).**

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

quesito 13

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

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

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

quesito 14

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

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Marano di Napoli risulta che l'esecutata è residente nel suddetto Comune in via S. San Marco n.54, presso i beni staggiti, dal 21.10.2001, quindi già alla data del pignoramento notificato (cfr. Allegato 07).

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Marano di Napoli risulta che l'esecutata è coniugata dal 19.05.1993 in regime di comunione legale dei beni (cfr. Allegato 12).

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.74 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie catastali dei beni staggiti, elaborato planimetrico e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
 - a. atto di DONAZIONE per notar **OMISSIS** del 12.07.2019 rep. 6343, trascritto il 09.08.2019 ai nn.41501/32357 e 41502/32358, + n.t.;
 - b. n.t. atto di COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS** del 07.11.2007 rep. 38921 e raccolta n.12422, trascritto il 03.12.2007 ai nn.77444/40667;
 - c. n.t. denuncia di SUCCESSIONE del 17.06.1994 rep. 1792 e raccolta n.3516, trascritta il 03.03.1997 ai nn.7784/6398 + n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ, trascritta il 15.02.2024 ai nn.7840/6203;
 - d. n.t. atto di COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS** del 19.09.1978, trascritto il 04.10.1978 ai nn.20707/18906;
 - e. n.t. atto di DIVISIONE per notar **OMISSIS** del 17.12.1977 rep. 68776 e raccolta n.6247, trascritto il 16.01.1978 ai nn.1130/972;
 - f. atto di COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS** del 09.03.1985 rep. 62410, trascritto il 21.03.1985 ai nn.8118/6852 + n.t.;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a. Attestazione del responsabile dell'Area Tecnica prot. n.8525 in data 07.03.2024;
 - b. Domanda di condono prot. n.3962 (pratica edilizia n.296) e relativa documentazione;
 - c. Domanda di condono prot. n.3963 (pratica edilizia n.279) e relativa documentazione;
 - d. Ordinanza n.56/96 e revoca, con relativa documentazione;
 - e. Certificato di destinazione urbanistica prot. n.8531 del 07.03.2024;
 - f. Attestazione della Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli prot. n.0022067-P del 13.11.2023;
- **all.07 – Certificati storici di residenza dell'esecutata e dell'occupante;**
- **all.08 – Contratti di locazione;**
- **all.09 – Valori di mercato reperiti:**
 - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;
 - b. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info;
 - c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it;
 - d. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it;
- **all.10 - Note delle formalità:**
 - a. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17.10.2022, rep. n.9787/2022, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, e trascritto il 04.11.2022 ai nn.53127/40691;
- **all.11 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.12 – Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutata;**
- **all.13 - Elaborati grafici (n.7 tavole);**

-
- **all.14 - Documentazione fotografica;**
 - **all.15 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

San Nicola la Strada, 21.03.2024

l'esperto stimatore
OMISSIS