

**TRIBUNALE
DI
NAPOLI NORD**

Architetto Barbara Apa

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE) cell. 3293545657 mail: info@studioapa.net Pec: barbara.apa@pec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 235/2020 PROMOSSA DA OMISSIS
CONTRO OMISSIS**

DATA: Maggio 2023

L'Esperto
arch. Barbara Apa

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTE AI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Caserta

1. PREMESSA

Con ordinanza del 23.11.2022, il G.E. dott.ssa Paola Caserta nominava la sottoscritta arch. Barbara Apa, con studio in Aversa alla via A. Garofalo n° 4, ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1916, Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare promossa da OMISSIS contro OMISSIS, procedimento N° 235/2020 R.G.E.

(Cfr. All. "A" – Nomina Esperto)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un attento studio dei fascicoli scaricati telematicamente per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario dott. Giovanni Rosselli, fissò il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, siti in Marano di Napoli (NA), alla via Merolla n. 29, per il giorno **15 Dicembre 2022**.

Alle ore 9:30, sui luoghi di causa era presente, oltre la scrivente il custode giudiziario, nessun'altro era presente per il debitore e per il creditore procedente.

Dopo aver atteso svariati minuti, il custode giudiziario, dott. Giovanni Rosselli, contattò telefonicamente il debitore esecutato, il quale riferiva di non aver presenziato l'accesso in quanto non aveva ricevuto alcuna comunicazione (in realtà tale comunicazione è risultata non ritirata e lasciata in giacenza), ma che si affrettava comunque a raggiungere i luoghi di causa.

Giunto sul posto, il sig. *Omissis* comunicava agli ausiliari di non poter far accedere gli stessi presso gli immobili, in quanto, per gli immobili locati, i locatari, non avvisati dell'accesso non erano disponibili, mentre, per gli immobili liberi, al momento, il debitore era sprovvisto delle chiavi di accesso.

A questo punto, si decise di comune accordo di rimandare l'accesso al giorno **24 gennaio 2023**.

Alle ore 16:15, erano presenti sui luoghi di causa e precisamente in Marano di Napoli alla via Merolla n. 29 (ex n. 21), oltre la scrivente, il custode giudiziario ed il debitore esecutato.

Con i presenti si procedette ad effettuare una prima ricognizione dei luoghi di causa, successivamente, la scrivente esperì rilievi metrico-grafici e fotografici degli immobili staggiti. L'immobile, sito al piano terra, si componeva di due stanze comunicanti, di cui una soppalcata, con annesso locale wc con antibagno. Al momento del sopralluogo l'immobile era adibito a locale deposito di un negozio di abbigliamento, di fatti, al suo interno si rinveniva del vestiario e altro materiale.

Successivamente si procedette a rilevare gli immobili siti in via Merolla nn. 23-27.

L'immobile, sito al piano terra, si componeva di un locale commerciale adibito a gioielleria, al momento in disuso, composto da ingresso, ambiente vendita, piccolo disimpegno con cassaforte e scala di collegamento ad un deposito posto al piano primo, quest'ultimo non oggetto di pignoramento.

Il negozio, come già accennato, al momento non svolgeva alcuna attività, anche se al suo interno vi erano ancora arredi e suppellettili.

Infine, si procedette a visionare gli immobili siti alla via Del Mare. Ad una prima indagine critico-visiva la consistenza degli immobili pignorati risultava differente da quella presente sul posto, poiché iniziava ad imbrunire, al fine di meglio individuare gli immobili staggiti, si decise di rimandare le operazioni peritali.

Le stesse furono riprese in data **24 febbraio 2023**, alle ore 9:30, erano presenti sui luoghi di causa e precisamente in Marano di Napoli alla via Sconditi n. 2, oltre la scrivente, il custode giudiziario ed il debitore esecutato.

Con i presenti si procedette ad effettuare una prima ricognizione dei luoghi di causa, successivamente, la scrivente esperì rilievi metrico-grafici e fotografici degli immobili staggiti. L'immobile, sito al primo piano, si componeva di un'unica stanza con locale wc annesso. Al momento del sopralluogo, il bene risultava in disuso ed in stato di abbandono, con all'interno del materiale vario lasciato dal precedente locatario.

Successivamente si procedette a rilevare l'immobile sito in via Merolla n. 78, esso risultava adibito a negozio di abbigliamento e concesso in locazione alla società *Omissis*, in virtù di regolare contratto di locazione che, sia il debitore che il locatario, si fecero carico di esibirne copia successivamente.

L'immobile, sito al piano terra con accesso e vetrina su via Merolla, si componeva di un unico ambiente con annesso locale wc e piccolo disimpegno.

Successivamente si procedette a rilevare l'immobile sito in via Merolla n. 37. Detto immobile risultava posto al piano primo, in corrispondenza del locale gioielleria anch'esso oggetto di pignoramento. L'immobile era composto da due stanze con locale wc, quest'ultimo non oggetto di pignoramento. Al momento del sopralluogo il bene risultava libero e nelle disponibilità del debitore.

Infine, si procedette a rilevare gli immobili siti alla via Del Mare, qui, come già accennato, la consistenza degli immobili presenti sul posto risultava differente da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Nella fattispecie si rilevava la presenza di un rudere distribuito su due piani, in stato di abbandono e non accessibile, un piccolo deposito con tettoia annessa, altro deposito composto da due corpi, di cui uno alto e uno basso, una porcilaia, tutti ricadenti all'interno di un lotto di terreno sul quale risultavano piantumati alcuni alberi da frutto. A questo punto si sospesero le operazioni peritali.

Le stesse furono riprese in data **14.03.2023**, alle ore 9:30 erano presenti sui luoghi e

precisamente in via Merolla n. 29, oltre la scrivente, il custode giudiziario ed il debitore esecutato.

Con i presenti si procedette ad effettuare una prima ricognizione dei luoghi di causa, successivamente, la scrivente esperò rilievi metrico-grafici e fotografici degli immobili staggiti. Gli immobili *de quibus*, secondo la consistenza catastale si componevano di una stanzetta al piano terra, una stanza al primo piano ed una al secondo piano, invece, sui luoghi la scrivente riscontrava, un'abitazione posta al primo piano con accesso dal cortile comune, mediante una rampa scala in muratura, parzialmente coperta. Detta unità immobiliare si componeva di un ingresso con disimpegno, cucina, una camera da letto e locale wc. Non si rinveniva la stanza posta al piano terra, e sulla quale, tra l'altro, neanche il debitore esecutato sapeva dare indicazione sull'esistenza della stessa.

L'immobile sopra descritto risultava occupato dal sig. *Omissis*, unitamente al sig. *Omissis*, in virtù di regolare contratto di locazione che veniva esibito.

Alle ore 11:00 si conclusero le operazioni peritali.

(Cfr. All. "B" – Verballi di sopralluogo)

3. RISPOSTE AI QUESITI

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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona;

indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione

dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

Diritti reali

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento, in riferimento a ciascun immobile pignorato, sono i seguenti:

DESCRIZIONE DEI BENI

- Marano di Napoli (NA) via del Mare

- 1- diritti pari a 655/1000 (seicentocinquantacinque millesimi) dell'immobile riportato in catasto al foglio 17, p.lla 1161, sub 1, cat. A/3;
- 2- diritti pari a 655/1000 (seicentocinquantacinque millesimi) dell'immobile riportato in catasto al foglio 17, p.lla 1155, sub 1, cat. A/3;
- 3- diritti pari a 655/1000 (seicentocinquantacinque millesimi) dell'immobile riportato in catasto al foglio 17, p.lla 1155, sub 2, cat. C/2;
- 4- diritti pari a 655/1000 (seicentocinquantacinque millesimi) dell'immobile riportato in catasto al foglio 17, p.lla 1155, sub 3, cat. C/6.

- Marano di Napoli (NA) via Vincenzo Merolla n. 104 (ex 78)

- 5- Piena proprietà dell'immobile riportato in catasto al foglio 15, p.lla 449, sub 1, cat. C/1.

- Marano di Napoli (NA) via Sconditi n. 2

- 6- Piena proprietà indiviso dell'immobile riportato in catasto al foglio 15, p.lla 449, sub 4, cat. A/5.

- Marano di Napoli (NA) via Vincenzo Merolla n. 37

- 7- diritti pari ad 1/3 indiviso dell'immobile riportato in catasto al foglio 37, p.lla 24, sub 7, cat. A/4;

- Marano di Napoli (NA) via Vincenzo Merolla n. 23/37

- 8- diritti pari ad 1/6 indiviso dell'immobile riportato in catasto al foglio 37, p.lla 24, sub 101, cat. C/1;

- Marano di Napoli (NA)

- via Vincenzo Merolla n. 29 (ex 21)

- 9- diritti pari ad 1/3 indiviso dell'immobile riportato in catasto al foglio 37, p.lla 25,

sub 1, cat. A/4;

10-Piena proprietà dell'immobile riportato in catasto al foglio 37, p.lla 25, sub 6, cat. A/5;

11-diritti pari ad 1/3 indiviso dell'immobile riportato in catasto al foglio 37, p.lla 25, sub 7, cat. A/4.

Per gli immobili di cui ai **nn. 1-2-3 e 4**, che precedono, il diritto in capo al debitore esecutato previene dall'**Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Filippo Improta **del 18.01.2011**, rep. n. 97670/16488, trascritto in data 17.02.2011 ai nn. 6833/4905, con il quale la sig. *Omissis*, acquistava dalla Società *Omissis* in liquidazione, con sede in Marano di Napoli, gli immobili in oggetto, unitamente alla sig.ra *Omissis*, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. *Omissis*, la quale acquistava la quota di comproprietà pari a 345/1000 dei beni in oggetto.

(Cfr. All. "C" – Copia atto di compravendita del 18.01.2011)

Per gli immobili di cui ai **nn. 5-6-7-8-9-10 e 11**, il diritto in capo al debitore esecutato previene dalla Successione a seguito del decesso del genitore sig. *Omissis*. **Successione apertasi il 14.04.2010, denuncia n. 635, vol. 9990**, registrata a Napoli 2 il 14.04.2011, trascritta il 17.05.2011 al nn. 20891/14793, con **trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità eseguita il 11.07.2017** ai nn. 35347/21864, con la quale i beni in oggetto cadono in favore del sig. *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per la quota di 1/3 indiviso, ad eccezione dell'immobile di cui al n. 8, la cui quota di proprietà caduta in successione in capo al debitore è pari ad 1/6.

Non sono state rilevate "diffformità formali" tra i dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, tuttavia, si precisa che, per l'immobile di cui al n. 8, lo stesso in catasto risulta intestato ai germani *Omissis* per la quota di 333/1000 ciascuno. In realtà, come precisato in seguito, detto immobile risulta acquistato dal sig. *Omissis*, in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra *Omissis*, per tanto, le quote di proprietà riportate incatasto risultano errate.

Suddivisione in lotti:

Per i beni oggetto di pignoramento, la scrivente ha provveduto alla formazione di un **SEI LOTTI di vendita.**

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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNO: diritti di proprietà pari a 655/1000 (seicentocinquantacinque millesimi) di porzioni immobiliari poste all'interno di una corte sita nel Comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via del Mare snc.

Prima di procedere alla descrizione degli immobili componenti il lotto di vendita, la scrivente ritiene opportuno precisare che, la corte all'interno della quale ricadono gli immobili staggiti è riportata in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 17, p.lla 1155, sub 4, come bene comune non censibile, essa non rientra tra gli immobili pignorati, per tanto, come meglio precisato in seguito, dovranno essere eseguite delle operazioni catastali al fine di scorporare gli immobili dalla succitata corte.

Inoltre, occorre altresì precisare che, agli immobili oggetto di pignoramento, allo stato attuale, si accede direttamente dalla via del Mare snc, mediante un

cancello carrabile in ferro, il quale immette su una p.lla di terreno, intestata a terzi ed utilizzata come strada di accesso comune.

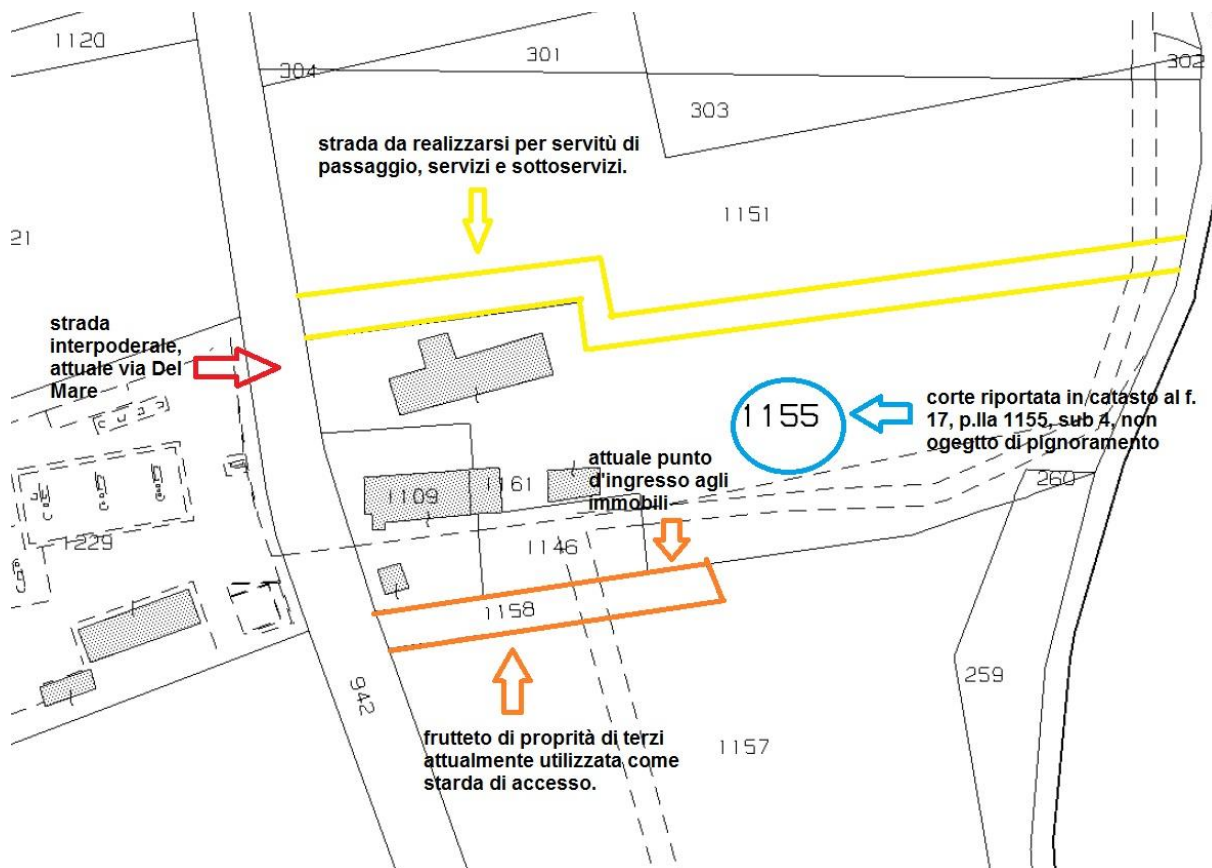
La p.lla in questione è riportata al foglio 17, p.lla 1158, la quale non costituisce l'accesso ufficiale agli immobili, ma viene impiegata come tale secondo un accordo "bonario" tra i confinanti.

La scrivente, inoltre rappresenta che, nell'atto di compravendita in capo al debitore esecutato del 18.01.2011, rep. 97670 del Notaio Filippo Improta, la società venditrice *Omissis* in liquidazione, all'art. 6 del predetto atto, concedeva agli acquirenti, a titolo gratuito, la servitù di passaggio pedonale e carrabile, nonché l'installazione di servizi e sottoservizi, a favore della corte, attraverso il viale di accesso a realizzarsi, della larghezza costante di metri 7 (sette), che partendo da via del Mare, attraverserà la p.lla 1151 del foglio 17, di proprietà della Società venditrice, posta sul confine nord della p.lla 1155, e servirà l'intero lotto compravenduto.

La scrivente in merito a quanto sopra riportato stigmatizza che, detta servitù di passaggio, la quale consentirebbe un accesso autonomo ed indipendente dalle altre p.lle confinanti, ad oggi non risulta realizzato.

Infine, sempre all'interno del sopracitato atto, all'art. 5 viene precisato che, sulla corte riportata alla p.lla 1155, sub 4, non esiste più servitù di passaggio a favore dei proprietari dei lotti confinanti.

Di seguito la scrivente riporta l'estratto di mappa catastale degli immobili, al fine di meglio chiarire la loro consistenza, accessi etc.



Nella fattispecie gli immobili pignorati facenti parte del LOTTO 1, consistono in : **a) appartamento articolato tra piano terra e primo** di 3,5 vani catastali, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 17, p.lla 1161, sub 1, cat. A/3**, piano T-1, classe 3, vani 3,5, rendita € 234,99. Confinante a nord ed est con corte non oggetto di pignoramento, a sud con p.lla 1146 e ad ovest con p.lla 1109.

Al momento del sopralluogo detto immobile si presentava in completo stato di abbandono e non accessibile al suo interno, in quanto il solaio intermedio risultava parzialmente crollato. Ad ogni modo la scrivente è riuscita a scattare alcune foto degli interni al fine di definirne la consistenza.

Il piccolo fabbricato risulta realizzato con muratura portante in mattoni pieni di tufo, mentre le partizioni interne sono realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di 10 cm e solai in legno, di cui quello di copertura risulta sormontato da un manto di tegole.

L'accesso al piano superiore avviene mediante una scala esterna, scoperta, in muratura posta sul lato est del manufatto.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica).

Il piano terra occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 36,00 mq, con un'altezza utile interna di mt

3,30, esso si compone di un unico ambiente con annesso locale wc.

Il piano primo, invece, occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 37,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 4,25, e si compone di un unico ambiente con camino a legna.

L'immobile risulta sprovvisto in infissi interni ed esterni.

Purtroppo, per lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, la scrivente non è riuscita a visionare gli interni e quindi stabilire la tipologia di rifiniture e la tipologia di impianti presenti.

La scrivente precisa che, la planimetria catastale rappresenta una corte esclusiva, posta a sud, annessa al piano terra, mentre, come risulta dall'estratto di mappa catastale, nonché dai luoghi, detta corte risulta abolita. Il tutto è stato meglio precisato nei quesiti che seguono.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in pessimo stato manutentivo ed in evidente stato di abbandono, per tanto si ritiene che, per rendere abitabile l'immobile in oggetto, dovranno essere eseguite una serie d'interventi di ristrutturazione, nonché il rifacimento degli impianti secondo le vigenti normative in materia. (Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento degli impianti. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianti

C1	Costo adeguamento impianto elettrico (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 2.500,00
----	--	-------------------

Tabella costi adeguamento impianti

C2	Costo realizzazione impianto di riscaldamento e/o climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 3.500,00
----	---	-------------------

b) appartamento al piano terra di 4,5 vani catastali, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 17, p.lla 1155, sub 1, cat. A/3**, piano T, classe 2, vani 4,5, rendita € 302,13. Confinante a nord con p.lla 1151, ad est con sub 2, anch'esso oggetto di pignoramento, a sud ed ovest con corte riportata in catasto alla p.lla 1155 sub 4, non oggetto di pignoramento.

A detto immobile si accede direttamente dalla via del Mare snc mediante un cancello carrabile in ferro, questo immette su una p.lla di terreno, intestata a terzi, utilizzata

come strada di accesso comune. Da qui, attraversando la p.lla 1155 è possibile accedere all'immobile staggito.

Al momento del sopralluogo detto immobile, di fatto, si componeva di due corpi, uno alto ed uno basso.

Il corpo alto, presenta una muratura perimetrale in blocchi di calcestruzzo prefabbricati e copertura realizzata con travi in ferro e lamiera grecata di copertura.

L'accesso a detto manufatto avviene dal lato ovest, mediante una porta a doppio battente in ferro. Esso occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 30,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,50, e si compone di un unico ambiente. Il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti interne non risultano né intonacate né tinteggiate.

Impianti: al momento del sopralluogo l'immobile presentava un impianto elettrico composto da quadro salvavita, con prese elettriche e punti luce a soffitto realizzate con canaline aeree. Non è stato rilevato nessun impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava mediocre stato manutentivo, in effetti esso si presenta ancora allo stato grezzo, ovvero privo di pavimenti, rivestimenti, rifiniture etc.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica). (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento degli impianti. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianti

C1	Costo adeguamento impianto elettrico (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 2.000,00
----	--	-------------------

Tabella costi adeguamento impianti

C2	Costo realizzazione impianto di riscaldamento e/o climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 3.000,00
----	---	-------------------

Il corpo basso, presenta una muratura perimetrale in mattoni pieni di tufo, e si divide in due ambienti, di cui quello orientato a nord, risulta sottoposto di circa un metro rispetto al resto del fabbricato, e presenta un solaio di copertura composto da travetti in ferro e tavelloni in laterizio. Il secondo ambiente orientato ad est, al momento del sopralluogo presentava alcune tracce di una preesistente copertura realizzata con travi in ferro e lamiera grecata metallica.

L'accesso ai suddetti ambienti avviene mediante due porte a doppio battente in ferro.

L'ambiente posto a nord occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 15,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 2,30, e si compone di un unico ambiente. Mentre, l'ambiente posto ad est occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 14,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 2,15, e si compone di un unico ambiente. In entrambi gli ambienti il pavimento è in battuto di cemento.

Le pareti ed i soffitti, invece, non risultano né intonacate né tinteggiate.

Impianti: al momento del sopralluogo il vano orientato a nord presentava un impianto elettrico composto da quadro, con prese elettriche e punti luce a soffitto realizzate con canaline aeree. Non è stato rilevato nessun impianto di riscaldamento. versava in pessimo stato manutentivo ed in evidente stato di abbandono.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in mediocre stato manutentivo, in effetti esso si presenta ancora allo stato grezzo, ovvero privo di pavimenti, rivestimenti, rifiniture etc.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica). (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

c) locale deposito in disuso al piano terra, con copertura in lamiera di 62 mq catastali, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 17, p.lla 1155, sub 2, cat. C/2**, piano T, classe 2, mq 62, rendita € 211,33. Confinante a nord, sud ed est con corte riportata alla p.lla 1155, sub 4, non oggetto di pignoramento, e ad ovest con p.lla 1155, sub 1, oggetto di pignoramento.

A detto immobile si accede direttamente dalla via del Mare snc mediante un cancello carrabile in ferro, questo immette su una p.lla di terreno, intestata a terzi, utilizzata come strada di accesso comune. Da qui, attraversando la p.lla 1155 è possibile accedere all'immobile staggito.

Al momento del sopralluogo detto immobile risultava parzialmente crollato, mentre, la restante porzione, quella posta ad est, ospitava una porcilaia. Il piccolo agglomerato risulta realizzato nella parte basamentale con mattoni pieni di tufo, mentre la parte sovrastante e le coperture sono realizzate con reti, travi di ferro e lamiera grecate.

Dal confronto dei grafici dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, la scrivente ha rilevato anche una diversa sagoma in pianta per la zona adibita a porcilaia, questa occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed interni) di circa 27,00 mq, con un'altezza utile massima pari a 1,95 mt ed un'altezza minima pari a 1,35 mt.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in pessimo stato manutentivo ed in evidente stato di abbandono.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

d) locale autorimessa in disuso al piano terra, di 35 mq catastali, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 17, p.lla 1155, sub 3, cat. C/6**, piano T, classe 3, mq 35, rendita € 119,30. Confinante su tutti i lati con corte riportata alla p.lla 1155, sub 4, non oggetto di pignoramento.

A detto immobile, come gli altri, si accede direttamente dalla via del Mare snc mediante un cancello carrabile in ferro, questo immette su una p.lla di terreno, intestata a terzi, utilizzata come strada di accesso comune. Da qui, attraversando la p.lla 1155 è possibile accedere all'immobile staggito.

Al momento del sopralluogo detto immobile risultava composto da due corpi, uno chiuso su tutti e quattro i lati da blocchi in cls prefabbricato, porta di accesso in ferro sul lato sud e copertura in lamiera metallica. In adiacenza, sul lato est, vi è un secondo corpo, composto da una tettoia aperta su due lati, realizzata con materiale di fortuna.

L'ambiente chiuso occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 11,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 2,57, e si compone di un unico ambiente. Mentre, la tettoia adiacente occupa in pianta una superficie utile di circa 16,00 mq, con un'altezza utile media pari a mt 2,90. In entrambi gli ambienti il pavimento è in battuto di cemento.

Le pareti ed i soffitti per corpo chiuso, invece, non risultano né intonacate né tinteggiate.

Impianti: al momento del sopralluogo gli immobili erano sprovvisti di qualsivoglia impianto.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in pessimo stato manutentivo.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

LOTTO DUE: Piena proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Merolla n. 104 (ex n. 78), riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 15, p.lla 449, sub 1, cat. C/1**, piano T, classe 1, mq 20, rendita € 599,09. Confinante a sud con via Merolla e a nord, est e ovest con proprietà aliena.

A detto immobile si accede direttamente dalla via Merolla, mediante una porta con annessa vetrina in ferro e doppio vetro camera.

Il fabbricato all'intero del quale ricade il locale pignorato, è composto da due piani fuori terra, esso presenta una muratura portante in mattoni pieni di tufo, mentre le partizioni interne sono realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di 10 cm e solai intermedi in laterocemento.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica).

Il locale commerciale occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni e dei tramezzi interni) di circa 24,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,57, esso si compone di un unico ambiente con annesso locale wc e piccolo disimpegno.

Le bussole interne sono in legno tamburato laccato bianco.

La pavimentazione interna di tutto il negozio è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di dim. 60x60 cm, effetto marmo lucido, ad eccezione del locale wc, il quale presenta a pavimento ed a rivestimento mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm, di colore bianco e beige.

Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile a varie cromie. Il soffitto presenta un controsoffitto, dove all'interno risultano inseriti alcuni faretti.

Impianti: L'immobile risulta dotato di un climatizzatore composto da macchina interna e motore esterno, impiegato sia per il raffrescamento che per il riscaldamento. Per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un piccolo boiler elettrico nel locale wc.

L'impianto elettrico esistente è del tipo sottotraccia, dotato di quadro (salvavita).

Inoltre vi è un sistema di video sorveglianza composto da due telecamere interne ed una esterna.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in buono stato manutentivo e risultava locato ed adibito a negozio di abbigliamento

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

LOTTO TRE: piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Sconditi n. 2, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 15, p.lla 449, sub 4, cat. A/5**, piano 1, classe 6, vani 1, rendita € 54,23. Confinante a sud con via Merolla, a nord ed ovest con via Sconditi e ad est con proprietà aliena.

A detto immobile si accede direttamente dalla via Sconditi, mediante un portoncino d'ingresso, il quale immette in un piccolo vano scala comune. Da qui, mediante una rampa scala in muratura si accedere al portoncino d'ingresso all'immobile *de quo*.

Il fabbricato all'intero del quale ricade il bene pignorato, è composto da due piani fuori terra, caratterizzato da una muratura portante in mattoni pieni di tufo, mentre le partizioni interne sono realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di 10 cm e solai intermedi in laterocemento.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica).

Il locale occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 34,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,46, esso si compone di un unico ambiente con annesso locale wc, oltre a due balconcini prospicienti i lati sud ed est.

Gli infissi esterni sono in ferro con doppio vetro camera con apertura a bilico verticale, senza sistema di oscuramento.

La bussola del locale wc è in legno tamburato effetto noce.

La pavimentazione interna di tutto l'ambiente è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di dim. 33x33 cm, di colore grigio venato.

Il rivestimento delle pareti del locale wc è realizzato con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm, di colore bianco.

Infine, il balcone ad est è realizzato con una lastra di pietra lavica, mentre, il balcone a sud è pavimentato con mattonelle di dim. 20x20 cm di colore beige e corrente in marmo bianco venato.

Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile di colore bianco. Il soffitto presenta un controsoffitto, dove all'interno risultano inseriti alcuni faretti.

Impianti: L'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento, di raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico esistente è dotato di quadro (salvavita), in parte realizzato sottotraccia ed in parte con canaline a vista.

Per lo stato manutentivo in cui versa e per i materiali impiegati, la scrivente ritiene che l'impianto elettrico debba essere revisionato ed adeguato alle vigenti normative in materia, inoltre, per rendere usufruibile l'immobile dovrà esser realizzato un impianto di riscaldamento e/o climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in mediocre stato manutentivo, nella fattispecie la scrivente ha rilevato copiose ed estese macchie d'infiltrazioni di acque meteoriche provenienti del sovrastante tetto, con conseguente sgretolamento dello strato d'intonaco sottostante, macchie e bollatura del strato di pittura superficiale e comparsa di muffe.

Detto immobile, al momento risultava libero da persone, con al suo interno alcuni arredi appartenenti al debitore esecutato ed ai suoi comproprietari.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento degli impianti. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianti

C1	Costo adeguamento impianto elettrico (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 500,00
----	--	----------

Tabella costi adeguamento impianti

C1	Costo realizzazione impianto di riscaldamento e/o climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 1.500,00
----	---	------------

LOTTO QUATTRO: diritti di proprietà pari ad 1/6 indiviso di un **locale commerciale posto al piano terra** e diritti di proprietà pari ad 1/3 indiviso di un **appartamento posto al primo piano**, il tutto sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Merolla nn. 23-27 e 37, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 37, p.lla 24, sub 101, cat. C/1**, piano T, classe 3, mq 44, rendita € 615,82 e **sub 7, cat. A/4**, piano 1, classe 1, vani 2,5, rendita € 80,05. Il locale commerciale confina ad est con via Merolla, a nord con vano scala di accesso al sub 7 (anch'esso oggetto di pignoramento) a sud con vicolo cieco di via Merolla e ad ovest con proprietà aliena, mentre, l'appartamento confina est con via Merolla, a nord con vano scala di accesso, a sud con vicolo cieco di via Merolla e ad ovest con proprietà aliena. Il fabbricato all'intero del quale ricadono gli immobili staggiti, è composto da tre piani fuori terra, con il piano terra adibito a locali commerciali ed i piani superiori a civili abitazioni.

Esso presenta una muratura portante in mattoni pieni di tufo, mentre le partizioni interne sono realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di 10 cm e solai intermedi in laterocemento.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica).

Al locale commerciale si accede direttamente dal via Merolla, mediante un ingresso caratterizzato da serranda metallica avvolgibile.

Mentre, all'abitazione posta al primo piano si accede da un portoncino d'ingresso, il quale immette in un piccolo vano scala comune. Da qui, mediante una rampa scala in muratura si accedere al portoncino d'ingresso all'immobile.

Il **locale commerciale** occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 37,00 mq, con un'altezza utile interna misurata sotto al controsoffitto di mt 2,75, esso si compone un ingresso e zona vetrine prospiciente via Merolla, secondo ingresso filtrato ed un ambiente dedicato alla vendita.

La scrivente precisa che, in adiacenza alla zona vendita, di fronte alla cassaforte, ha

rilevato la presenza di una scala in muratura, la quale, come dichiarato dal debitore esecutato, da accesso ad un locale utilizzato come deposito e non oggetto di pignoramento. Purtroppo, al momento del sopralluogo non fu possibile visionare detto ambiente in quanto inaccessibile.

Gli infissi esterni sono in ferro con doppio vetro camera e sistema di chiusura composto da serrande metalliche avvolgibili.

Le bussole interne sono in legno tamburato effetto wengè.

La pavimentazione interna di tutto l'ambiente è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di dim. 60x60 cm, color lavagna con inserimento di inserti in mosaico nella zona vetrine.

Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile a varie cromie e applicate con tecniche diverse, ad eccezione della parete di fondo della zona vendita, la quale presenta un rivestimento in pietra.

Il soffitto presenta un controsoffitto, dove all'interno risultano inseriti alcuni faretti.

Impianti: L'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento, di raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico esistente è dotato di quadro (salvavita), realizzato sottotraccia.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in buono stato manutentivo, al suo interno non vi è alcuna attività commerciale in essere, tuttavia sono stati rinvenuti degli arredi, una cassaforte vuota e suppellettili di vario genere di proprietà del debitore esecutato e dei suoi comproprietari.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

L'appartamento al piano primo occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 42,00 mq, con un'altezza utile interna misurata sotto al controsoffitto di mt 2,75, esso si compone di due ampie camere, oltre ad un balcone prospiciente via Merolla.

L'immobile presenta infissi esterni in alluminio anodizzato e doppio vetrocamera, di cui quelli prospicienti via Merolla hanno un sistema di oscuramento composto da napoletane in ferro, mentre, gli infissi prospicienti il vicolo a fondo cieco, non hanno alcun sistema di oscuramento, ma sono dotati di grate di protezione in ferro.

Le bussole interne sono in legno tamburato laccato bianco.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di dim. 30x30 cm, di colore grigio scuro.

Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile di colore bianco.

Il soffitto presenta un controsoffitto, dove all'interno risultano inseriti alcuni faretti.

Impianti: L'immobile presenta un climatizzatore, posto nella stanza d'ingresso, esso viene impiegato sia per il riscaldamento che per il raffrescamento, esso è composto da macchina interna e motore esterno.

L'impianto elettrico esistente è dotato di quadro (salvavita), realizzato parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne.

Per lo stato manutentivo in cui versano e per i materiali impiegati, la scrivente ritiene che l'impianto di climatizzazione e l'impianto elettrico debbano essere revisionati ed adeguati alle vigenti normative in materia.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in discreto stato manutentivo, esso risultava libero da persone, con al suo interno alcuni arredi appartenenti al debitore debitore esecutato ed ai suoi comproprietari.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento dell'impianto elettrico. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianti

C1	Costo adeguamento impianto elettrico (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 500,00
----	--	----------

Tabella costi adeguamento impianti

C2	Costo adeguamento impianto riscaldamento (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 800,00
----	--	----------

LOTTO CINQUE: diritti di proprietà pari ad 1/3 indiviso di un'abitazione popolare sita nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Merolla n. 29 (ex n. 21), riportata in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 37, p.lla 25, sub 1, cat. A/4**, piano T, classe 3, vani 2, rendita € 88,83. Confinante a sud con androne comune, ad est con cortile comune, e a nord ed ovest con proprietà aliena.

A detto immobile si accede direttamente da una stradina a fondo cieco, perpendicolare alla principale via Merolla, da qui mediante un cancello carrabile, con accesso pedonale in ferro, ci si immette in un androne comune. L'ingresso all'immobile *de quo* corrisponde alla porta di fronte al portone d'ingresso.

Il fabbricato all'intero del quale ricade il locale pignorato, è composto da tre piani fuori terra, caratterizzato da una muratura portante in mattoni pieni di tufo, mentre le partizioni interne sono realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di 10 cm e solai intermedi in laterocemento.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica).

Il locale occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 45,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,20, esso si compone di due ambienti comunicanti, di cui uno soppalcato, con annesso locale wc e antibagno.

Tra la prima e la seconda stanza vi è un dislivello di circa 18 cm, allo stesso modo, il locale wc risulta posto a quota + 0,45 mt rispetto alla stanza n. 2, da cui ha accesso.

L'immobile presenta il portoncino d'ingresso in ferro, non blindato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro camera, di cui quello presente nella prima stanza, risulta dotato anche di sistema di oscuramento composto da napoletana in ferro, mentre, per gli altri infissi non vi è sistema di oscuramento ma solo grate di protezione in ferro.

Le bussole interne sono in legno tamburato effetto noce, di cui alcune con inserti in vetro.

La pavimentazione interna di tutto l'ambiente è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di dim. 40x40 cm, di colore grigio venato, ad eccezione del locale wc, il quale presenta a pavimento ed a rivestimento mattonelle in gres porcellanato di dim. 20x20 cm, di colore bianco venato.

Mentre, il locale antibagno ed alcune pareti della prima stanza presentano un rivestimento in maiolica smaltata bianca di dim. 10x10 cm.

Come già accennato in precedenza, la stanza n. 2 risulta in parte soppalcata, la struttura del soppalco e le scale di collegamento sono realizzate in ferro, le pedate della scala sono realizzate con lastre di pietra lavica, mentre, la pavimentazione del soppalco è realizzata con massetto sottile e mattonelle in gres porcellanato di dim. 40x40 cm, di colore grigio venato.

Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile di colore bianco. Il soffitto presenta un controsoffitto, dove all'interno risultano inseriti alcuni faretti.

Impianti: L'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento, di raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria. Tuttavia, la scrivente riporta che, nel locale wc è stato rilevato un termoarredo al momento non collegato ad alcuna caldaia, altresì, in entrambe le stanze vi è la sola predisposizione per l'installazione di due climatizzatori.

L'impianto elettrico esistente è dotato di quadro (salvavita), in parte realizzato sottotraccia ed in parte con canaline a vista aeree.

Per lo stato manutentivo in cui versa e per i materiali impiegati, la scrivente ritiene che l'impianto elettrico debba essere revisionato ed adeguato alle vigenti normative

in materia, inoltre, per rendere usufruibile l'immobile dovrà esser realizzato un impianto di riscaldamento e/o climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in mediocre stato manutentivo, nella fattispecie la scrivente ha rilevato nella seconda stanza, copiose ed estese macchie d'infiltrazioni di acque meteoriche provenienti del solaio sovrastante, con conseguente comparsa macchie, bollatura del strato di pittura superficiale, efflorescenze e comparsa di muffe.

Detto immobile, al momento risultava adibito a deposito, di fatti al suo interno sono stati rinvenuti alcuni arredi e merce varia. L'immobile *de quo*, al momento del sopralluogo era nelle disponibilità del debitore esecutato.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento degli impianti. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianti

C1	Costo adeguamento impianto elettrico (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 600,00
----	--	----------

Tabella costi adeguamento impianti

C2	Costo realizzazione impianto di riscaldamento e/o climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 1.800,00
----	---	------------

LOTTO SEI: piena proprietà di una porzione d'abitazione popolare e diritti di proprietà pari ad 1/3 indiviso di una porzione di abitazione ultrapopolare, catastalmente distribuite tra piano terra, primo e secondo, il tutto sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Merolla n. 29 (ex n. 21), riportate in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 37, p.lla 25, sub 6, cat. A/5, piano T, classe 1, vani 2, rendita € 49,58 e sub 7, cat. A/4, piano 2, classe 3, vani 1, rendita € 44,42. L'immobile di cui al sub 6 confina a sud con rampa scala di accesso, ad ovest con cortile comune, ad est con sub 7 (oggetto di pignoramento) e a nord con proprietà aliena, mentre, il sub 7, confina ad est con sub 6 (oggetto di pignoramento) e a nord, sud ed est con proprietà aliena.

Il fabbricato all'intero del quale ricadono gli immobili staggiti, è composto da due

piani fuori terra, esso presenta una muratura portante in mattoni pieni di tufo, mentre le partizioni interne sono realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di 10 cm e solai intermedi in laterocemento.

A detto immobile si accede direttamente da una stradina a fondo cieco, perpendicolare alla principale via Merolla, da qui mediante un cancello carrabile, con accesso pedonale in ferro, ci si immette in un androne comune, a destra dell'androne si apre il cortiletto comune, alla cui destra si sviluppa una scala esterna in muratura di accesso agli immobili *de quibus*.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica).

La scrivente precisa che, dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nelle planimetrie catastali, è emersa una diversa disposizione e consistenza degli immobili. Nella fattispecie il sub 6 ed il sub 7, al momento, risultano fusi tra loro a comporre un unico appartamento posto al primo piano, inoltre, non è stato rinvenuto alcun vano posto al piano terra e di pertinenza del sub 6, infine, rispetto alla sagoma originaria del sub 6, risulta realizzato fuori sagoma il locale wc.

La scala di accesso all'unità abitativa è di uso esclusivo, mentre, il vano sottoscala risulta di uso comune.

Detta scala presenta pedate ed alzate rivestite in pietra lavica, inoltre, l'ultima rapa presenta una copertura in ferro e manto di tegole.

L'unità abitativa, complessivamente occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 42,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,50, esso si compone un ingresso, cucina, disimpegno, una camera da letto e locale wc.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro camera e sistema di oscuramento composto da napoletane in alluminio.

Le bussole interne sono in legno tamburato effetto noce, di cui alcune con inserti in vetro.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con mattonelle in maiolica di dim. 33x33 cm, di colore beige, ad eccezione del locale wc, il quale presenta a pavimento ed a rivestimento mattonelle in maiolica di dim. 20x30 cm, di colore grigio venato, mentre il rivestimento della cucina è realizzato con mattonelle in gres porcellanato di dim. 20x20 cm, di colore grigio chiaro.

Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile di colore bianco.

Impianti: L'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e di raffrescamento. È stata rilevata la presenza di una caldaia nel locale wc, al momento in disuso, per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un boiler elettrico nel locale wc.

L'impianto elettrico esistente è dotato di quadro (salvavita), realizzato sottotraccia.

Per lo stato manutentivo in cui versa e per i materiali impiegati, la scrivente ritiene che l'impianto elettrico debba essere revisionato ed adeguato alle vigenti normative in materia, inoltre, per rendere usufruibile l'immobile dovrà esser realizzato un impianto di riscaldamento e/o climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in mediocre stato manutentivo, altresì, esso risulta locato in virtù di regolare di locazione.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento degli impianti. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianti

C1	Costo adeguamento impianto elettrico (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 600,00
----	--	-----------------

Tabella costi adeguamento impianti

C2	Costo realizzazione impianto di riscaldamento e/o climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 1.800,00
----	---	-------------------

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili risultavano sprovvisti di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Di seguito si riportano i costi per l'acquisizione degli stessi, in riferimento ai soli immobili ad uso abitativo.

LOTTO N.1- Tabella costi acquisizione di N. 2 A.P.E.

C3	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 400,00
----	--	-----------------

LOTTO N.3- Tabella costi acquisizione di N. 1 A.P.E.

C3	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 200,00
-----------	--	----------

LOTTO N.4- Tabella costi acquisizione di N. 1 A.P.E.

C3	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 200,00
-----------	--	----------

LOTTO N.5- Tabella costi acquisizione di N. 1 A.P.E.

C3	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 200,00
-----------	--	----------

LOTTO N.6- Tabella costi acquisizione di N. 1 A.P.E.

C3	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 200,00
-----------	--	----------

Caratteristiche della zona.

L'area ove ricadono gli immobili di cui al LOTTO N. 1, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Marano di Napoli, ricade in zona "B21" – Zona omogenea di Lottizzazione, e secondo il P.D.F. ricadono nel Piano di Lottizzazione C2* - Piano di Dettaglio di Città Giardino, l'area risulta periferica rispetto al centro cittadino, caratterizzata principalmente da aree agricole.

Mentre, per i restanti LOTTI tutti gli immobili ricadono all'interno del centro storico della città di Marano di Napoli, l'area è centralissima, piena di attività commerciali e servizi.

(Cfr. All. "F" – Documentazione reperita dal sito del comune di Marano di Napoli)

Caratteristiche zone limitrofe. Pressoché simili.

Riepilogo dati metrici: (Cfr. All. "E" – Grafici di rilievo)

LOTTO 1

Appartamento PT e P 1°

- vano al p.t.	mq 33,20
- wc	mq 3,63
- vano al piano primo	mq 37,28
- scala di collegamento = $8,15\text{mq} \times 0,35=$	mq 2,85
<hr/>	
SC =SU+ 0,35 SNR =	MQ 76,96

Appartamento PT

- corpo alto	mq 30,78
- corpo basso nord= $15,22\text{mq} \times 0,35=$	mq 5,32
- corpo basso est= $14,25\text{mq} \times 0,35=$	mq 4,98
<hr/>	
SC =SU+ 0,35 SNR =	MQ 41,08

Deposito PT

- porzione inesistente/crollata= $25,00\text{mq} \times 0,15=$	mq 3,75
- porcilaia = $21,55\text{mq} \times 0,35=$	mq 5,32
<hr/>	
SC =SU+ 0,35+0,15 SNR =	MQ 9,07

Autorimessa PT

- porzione chiusa	mq 11,41
- porzione aperta	mq 16,46
<hr/>	
SC =	MQ 27,87

RIEPILOGO DATI METRICI LOTTO 1

UNITA' ABITATIVE SC = MQ 118,04

DEPOSITO SC = MQ 9,07

AUTORIMESSA SC = MQ 27,87

LOTTO 2

Locale commerciale

- zona vendita	mq 19,16
- disimpegno	mq 2,20
- locale wc	mq 2,67
<hr/>	
SC =SU+ 0,35 SNR =	MQ 24,03

RIEPILOGO DATI METRICI LOTTO 2

LOCALE COMMERCIALE SC = MQ 24,03

LOTTO 3

Unità abitativa la p.1°

- monolocale	mq 30,50
- locale wc	mq 3,30
- balcone est= (0,25x1,30mq) =	mq 0,32
- balcone sud= (0,25x1,70mq) =	mq 0,42
<hr/>	
SC =SU+ 0,35 SNR =	MQ 34,54

RIEPILOGO DATI METRICI LOTTO 3

UNITA' ABITATIVA SC = MQ 34,54

LOTTO 4

Locale commerciale ex gioielleria

- ingresso	mq 3,70
- zona vetrine	mq 10,15
- zona vendita	mq 23,70
<hr/>	
SC =	MQ 37,55

Appartamento p.1°

- prima stanza	mq 23,62
- seconda stanza	mq 17,65
- balcone= (0,25x4,62mq) =	mq 1,15
<hr/>	
SC =SU+ 0,25 SNR =	MQ 42,42

RIEPILOGO DATI METRICI LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE SC = MQ 37,55

UNITA' ABITATIVA SC = MQ 42,42

LOTTO 5

Appartamento al p.t. in cortile comune

- stanza 1	mq 21,21
- stanza 2	mq 16,98
- antibagno	mq 4,25
- locale wc	mq 2,05
<hr/>	
SC =	MQ 44,49

RIEPILOGO DATI METRICI LOTTO 5

UNITA' ABITATIVA SC = MQ 44,49

LOTTO 6

Appartamento al p.1° in corte comune

- ingresso	mq 2,97
- disimpegno	mq 7,52
- cucina	mq 13,15
- camera da letto	mq 15,65
- locale wc	mq 3,18
- scala di collegamento = 4,28mq x 0,35=	mq 1,49
<hr/>	
SC =SU+ 0,35 SNR =	MQ 43,96

RIEPILOGO DATI METRICI LOTTO 6

UNITA' ABITATIVA SC = MQ 43,96

I calcoli sopra riportati sono stati eseguiti secondo i criteri per la valutazione patrimoniale della superficie commerciale stabiliti dalla Norma UNI 10750.

Nota: la superficie convenzionale è stata determinata mediante il calcolo:

S.U. superficie utile interna all'appartamento, computata al 100%;

S.N.R. superficie non residenziale di locali e pertinenze non residenziali computata commercialmente al 50%;

S.N.R. superfici non residenziali quali terrazzi e balconi computata commercialmente al 25%;

S.N.R. superfici non residenziali quali patii e porticati computata commercialmente al 35%;

S.N.R. superfici non residenziali quali giardini di ville e villini computata commercialmente al 10%;

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

L'Esperto, nel verificare la completezza della documentazione depositata, si è accertato che, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

- Marano di Napoli (NA) via del Mare

- 1- foglio 17, p.lla 1161 (ex 1109/5), sub 1, cat. A/3, piano T, classe 2, vani 3,5, R.C € 234,99;
- 2- foglio 17, p.lla 1155, sub 1, cat. A/3, piano T, classe 2, vani 4,5, R.C € 302,13;
- 3- foglio 17, p.lla 1155, sub 2, cat. C/2, piano T, classe 2, mq 62, R.C € 211,33;

- 4- foglio 17, p.lla 1155 (ex 1156/1), sub 3, cat. C/6, piano T, classe 3, mq 35, R.C € 119,30.
Il tutto per i diritti pari a 655/1000 (seicentocinquantacinque millesimi) in capo al debitore esecutato.
- **Marano di Napoli (NA) via Vincenzo Merolla n. 104 (ex 78)**
- 5- foglio 15, p.lla 449, sub 1, cat. C/1, piano T, classe 8, mq 20, R.C € 599,09, per la piena proprietà.
- **Marano di Napoli (NA) via Sconditi n. 2**
- 6- foglio 15, p.lla 449, sub 4, cat. A/5, piano 1, classe 6, vani 1, R.C € 54,23, per la piena proprietà.
- **Marano di Napoli (NA) via Vincenzo Merolla n. 37**
- 7- foglio 37, p.lla 24, sub 7, cat. A/4, piano 1, classe 1, vani 2,5, R.C € 80,05, per i diritti pari ad 1/3 indiviso.
- **Marano di Napoli (NA) via Vincenzo Merolla n. 23/37**
- 8- foglio 37, p.lla 24, sub 101, cat. C/1, piano T, classe 3, mq 44, R.C € 615,82; per i diritti pari ad 1/6 indiviso
- **Marano di Napoli (NA) via Vincenzo Merolla n. 29 (ex 21)**
- 9- foglio 37, p.lla 25, sub 1, cat. A/4, piano T, classe 3, vani 2, R.C € 88,83; per i diritti pari ad 1/3 indiviso.
- 10- foglio 37, p.lla 25, sub 6, cat. A/5, piano T, classe 1, vani 2, R.C € 49,58; per la piena proprietà.
- 11- foglio 37, p.lla 25, sub 7, cat. A/4, piano 2, classe 3, vani 1, R.C € 44,42, per i diritti pari ad 1/3 indiviso.

I dati sopra riportati corrispondono ai dati catastali attuali, ad eccezione per l'immobile di cui al punto n. 8, per il quale risulta riportata erroneamente in capo ai germani *Omissis* la quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno, anziché di 1/6.

(Cfr. All. "G" – Documentazione catastale)

Al momento della stesura della presente relazione di stima non si riscontrano variazioni catastali richieste dall'esecutata o disposte di ufficio dal Comune o dalla Agenzia del Territorio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento, né risultano variati gli identificativi per

riallineamento mappe.

Dal confronto delle schede catastali con i grafici dello stato dei luoghi, la scrivente ha potuto riscontare le seguenti difformità:

LOTTO 1

Come già accennato al quesito n. 2 che precede, dalle indagini condotte dalla scrivente è emerso che, la corte all'interno della quale ricadono gli immobili staggiati, è riportata in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 17, p.lla 1155, sub 4, come bene comune non censibile, essa non rientra tra gli immobili pignorati, per tanto, occorrerà eseguire delle operazioni catastali al fine di scorporare gli immobili dalla succitata corte.

Le operazioni previste dalla scrivente consistono nel distacco del solo sedime dei fabbricati (ovvero abolire la graffatura degli immobili alla corte) attribuendo una nuova particella sia ai fabbricati che alla corte, quest'ultima diventerebbe un immobile a se stante, accatastato come area urbana cat. F/1.

Si rappresenta altresì che, per poter accedere ai succitati immobili dovrà essere costituita servitù di passaggio sulle stessa p.lla di terreno costituita ex novo. Tale servitù dovrà essere definita e riportata nell'atto di trasferimento dei beni in oggetto.

Per poter eseguire l'operazione catastale sopra descritta, ovvero staccare il sedime degli immobili dalla p.lla di terreno 1155, sub 4 **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO**, occorre elaborare un Tipo mappale e il documento DOCFA afferente l'area urbana da costituire.

Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenersi per la definizione della summenzionata pratica catastale.

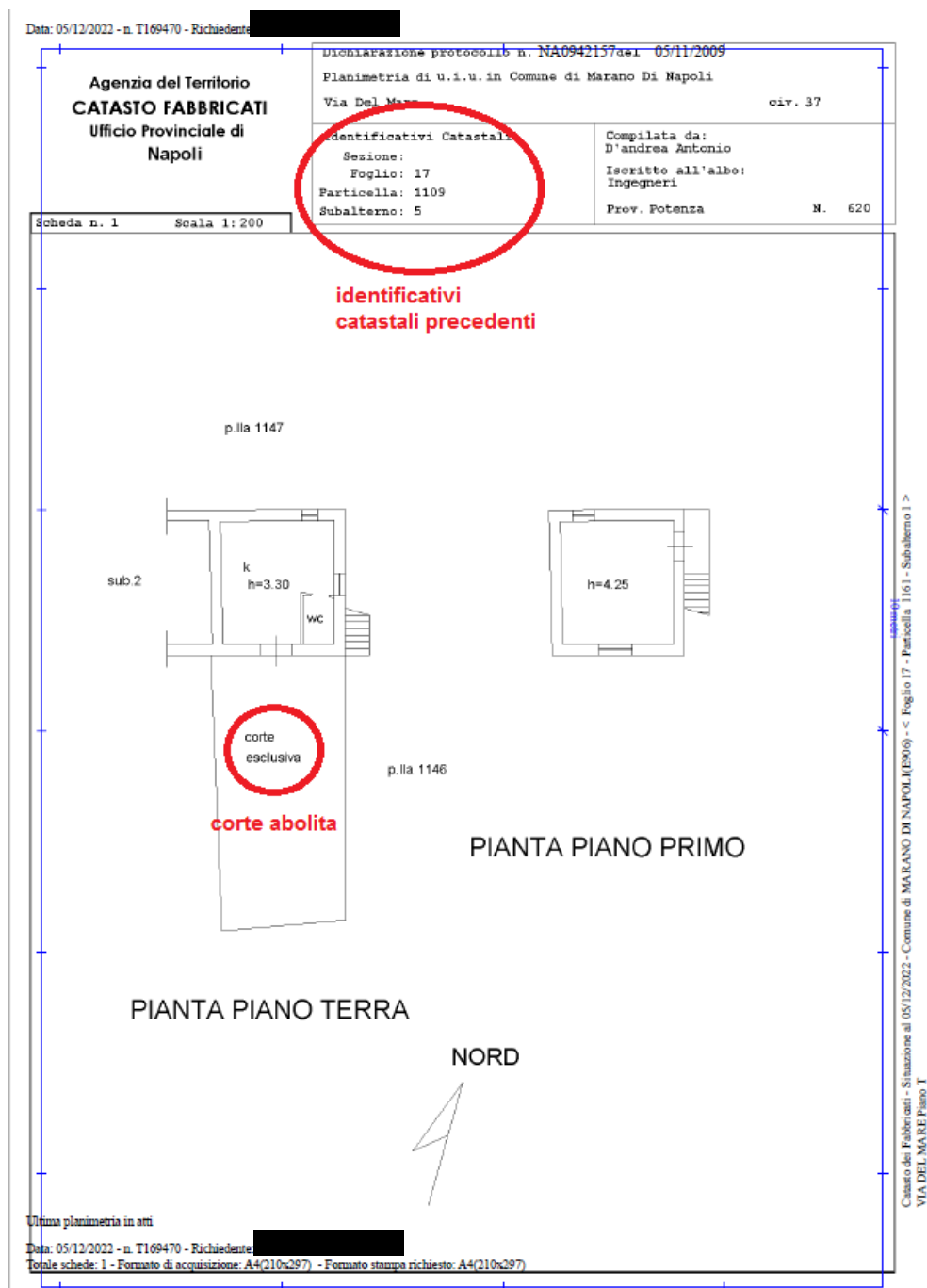
Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

C7	spese per presentazione tipo mappale ed elaborazione di DOCFA area urbana (comprensive di IVA e CNPAIA come per legge) calcolo forfettario.	€ 1.300,00
-----------	---	-------------------

Per l'**abitazione** disposta su due livelli p.t. e p. 1, in catasto al foglio 17, p.lla 1161, sub 1, questa deriva dall'originaria p.lla 1109, sub 5, la quale a sua volta deriva dalla p.lla 1109 di più ampia estensione.

Con tipo mappale del 04.01.2011, l'immobile viene trasformato nell'attuale p.lla 1161, sub 1, la cui consistenza di 43 mq catastali, riguarda la sola area di sedime del fabbricato, ciò comporta che, la corte esclusiva riportata in planimetria catastale, di fatti, è stata abolita, per tanto, allo stato attuale **non risulta aggiornata la planimetria catastale**, come anche gli identificativi catastali (riquadro in alto a sinistra) riportati in planimetria sono errati.

I seguito la scrivente riporta la planimetria catastale con le difformità riscontrate.
(Cfr. All. "G" – Documentazione catastale)



Per l' **autorimessa di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 3**, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa sagoma in pianta e consistenza in pianta;**
- **Diversa altezza del corpo di fabbrica.**

(Cfr. All. "H" – Grafici di rilievo con difformità catastale)

Per l' **unità abitativa di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 1**, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Diverse bucatore sui muri perimetrali;**
- **Altezza del corpo a nord non corrispondente.**

(Cfr. All. "H" – Grafici di rilievo con difformità catastale)

Per il **deposito di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 2**, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa sagoma e diversa consistenza in pianta;**
- **Altezza non corrispondente.**

(Cfr. All. "H" – Grafici di rilievo con difformità catastale)

Per regolarizzare sotto il profilo catastale la succitata difformità, è necessario provvedere all' elaborazione di documento DOCFA (procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti), con il quale saranno presentate le nuove planimetrie catastali. Si precisa che, per i manufatti realizzati fuori sagoma alla p.lla 1155, sub 2, si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo catastale.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

C4	spese presentazione ed elaborazione di n. 4 DOCFA (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge) calcolo forfettario.	€ 1.200,00
-----------	---	-------------------

LOTTO 2

Per il locale commerciale di cui al foglio 15, p.lla 449, sub 1, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Diverso dimensionamento e posizionamento delle bucatore.**

(Cfr. All. "H" – Grafici di rilievo con difformità catastale)

Per regolarizzare sotto il profilo catastale la succitata difformità, è necessario provvedere all'elaborazione di documento DOCFA(procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti), con il quale saranno presentate la nuova planimetria catastale. Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo catastale.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

C1	spese presentazione ed elaborazione di n. 1 DOCFA (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge) calcolo forfettario.	€ 300,00
-----------	---	-----------------

LOTTO 3

Per l'unità abitativa di cui al foglio 15, p.lla 449, sub 4, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Realizzazione di balconi.**

(Cfr. All. "H" – Grafici di rilievo con difformità catastale)

Per regolarizzare sotto il profilo catastale la succitata difformità, è necessario provvedere all'elaborazione di documento DOCFA(procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti), con il quale saranno presentate la nuova planimetria catastale. Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo catastale.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

C2	spese presentazione ed elaborazione di n. 1 DOCFA (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge) calcolo forfettario.	€ 300,00
-----------	---	-----------------

LOTTO 4

Per il locale commerciale di cui al foglio 34, p.lla 24, sub 101, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Abolizione di scala di collegamento;**
- **Abolizione di montacarichi;**
- **Realizzazione di scala di collegamento.**

Altresì, si fa osservare che, il bene in oggetto risulta acquistato dal sig. *Omissis*, padre e dante causa del debitore esecutato, in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra *Omissis*. Considerato che, ad oggi, non risulta trascritta la successione anche a nome della sig.ra *Omissis*, ma nell'ipotesi che ella abbia predisposto la rinuncia dell'eredità, seppur non trascritta, la quota di proprietà in capo ai germani *Omissis* con corrisponde ad 1/3 ciascuno, ma ad 1/6 ciascuno dell'intero.

Mentre, per l'unità abitativa di cui al foglio 34, p.lla 24, sub 7, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Abolizione id montacarichi.**
- (Cfr. All. "H" – Grafici di rilievo con difformità catastale)*

Per regolarizzare sotto il profilo catastale la succitata difformità, è necessario provvedere all'elaborazione di documento DOCFA(procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti), con il quale saranno presentate la nuova planimetria catastale. Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo catastale.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

C4	spese presentazione ed elaborazione di n. 2 DOCFA (comprensive di IVA e CNPAIA come per legge) calcolo forfettario.	€ 600,00
-----------	---	-----------------

LOTTO 5

Per gli immobili di cui al presente lotto, di **cui al foglio 37, p.lla 25, sub 1**, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Realizzazione di soppalco;**
- **spostamento vani porta;**
- **Ampliamento di volume su cortile comune.**
- *(Cfr. All. "H" – Grafici di rilievo con difformità catastale)*

Per le succitate difformità, la scrivente ritiene che le stesse non siano sanabili, per tanto si prevede la loro demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. Da tutto quanto sopra, al momento non necessitano variazioni catastali.

LOTTO 6

Per l'unità abitativa di **cui al foglio 37, p.lla 25, sub 6**, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa consistenza, all'immobile risulta annesso un vano al piano terra di fatti non esistente;**
- **Diversa distribuzione interna;**
- **Realizzazione di volume adibito a wc;**
- **Fusione con il sub 7.**
- *(Cfr. All. "H" – Grafici di rilievo con difformità catastale)*

Mentre per l'unità abitativa di cui **al foglio 37, p.lla 25, sub 7**, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Fusione con il sub 6.**

Per regolarizzare sotto il profilo catastale la succitata difformità, è necessario provvedere all'elaborazione di documento DOCFA(procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti), con il quale saranno presentate la nuova

planimetria catastale. Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo catastale.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

C2	spese presentazione ed elaborazione di n. 2 DOCFA (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge) calcolo forfettario.	€ 600,00
-----------	---	-----------------

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNO: diritti di proprietà pari a 655/1000 (seicentocinquantacinque millesimi) di porzioni immobiliari poste all'interno di una corte, non oggetto di pignoramento, site nel Comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via del Mare snc, e consistenti in : **a) appartamento articolato tra piano terra e primo** di 3,5 vani catastali, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 17, p.lla 1161, sub 1, cat. A/3**, piano T-1, classe 3, vani 3,5, rendita € 234,99. Confinante a nord ed est con corte non oggetto di pignoramento, a sud con p.lla 1146 e ad ovest con p.lla 1109. Il piano terra occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 36,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,30, esso si compone di un unico ambiente con annesso locale wc. Il piano primo, invece, occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 37,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 4,25, e si compone di un unico ambiente con camino a legna. **b)**

appartamento al piano terra di 4,5 vani catastali, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 17, p.lla 1155, sub 1, cat. A/3**, piano T, classe 2, vani 4,5, rendita € 302,13. Confinante a nord con p.lla 1151, ad est con sub 2, anch'esso oggetto di pignoramento, a sud ed ovest con corte riportata in catasto alla p.lla 1155 sub 4, non oggetto di pignoramento. Al momento del sopralluogo detto immobile, di fatto, si componeva di due corpi, uno alto ed uno basso. Il corpo alto occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 30,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,50, e si compone di un unico ambiente. Il corpo basso si divide in due ambienti, di cui quello orientato a nord, risulta sottoposto di circa un metro rispetto al resto del manufatto. Esso occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 15,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 2,30, e si compone di un unico ambiente. Mentre, l'ambiente posto ad est occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 14,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 2,15, e si compone di un unico ambiente. **c) locale deposito in disuso al piano terra, con copertura in lamiera** di 62 mq catastali, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 17, p.lla 1155, sub 2, cat. C/2**, piano T, classe 2, mq 62, rendita € 211,33. Confinante a nord, sud ed est con corte riportata alla p.lla 1155, sub 4, non oggetto di pignoramento, e ad ovest con p.lla 1155, sub 1, oggetto di pignoramento. Al momento del sopralluogo detto immobile risultava parzialmente crollato, mentre, la restante porzione, quella posta ad est, ospitava una porcilaia, questa occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed interni) di circa 27,00 mq, con un'altezza utile massima pari a 1,95 mt ed un'altezza minima pari a 1,35 mt. **d) locale autorimessa in disuso al piano terra**, di 35 mq catastali, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 17, p.lla 1155, sub 3, cat. C/6**, piano T, classe 3, mq 35, rendita € 119,30. Confinante su tutti i lati con corte riportata alla p.lla 1155, sub 4, non oggetto di pignoramento. Al momento del sopralluogo detto immobile risultava composto da due corpi, uno chiuso su tutti e quattro i lati, mentre, in adiacenza, sul lato est, vi è un secondo corpo, composto da una tettoia aperta su due lati. L'ambiente chiuso occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 11,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 2,57, e si compone di un unico ambiente. Mentre, la tettoia adiacente occupa in pianta una superficie utile di circa 16,00 mq, con un'altezza utile media pari a mt 2,90. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle schede catastali in merito ai seguenti punti: Per **l'abitazione** disposta su due livelli p.t. e p. 1, in catasto al foglio **17, p.lla 1161, sub 1**, vi è la planimetria catastale non aggiornata, nella quale figura ancora una corte esclusiva di fatti abolita. Per **l'autorimessa** di cui al **foglio 17, p.lla 1155, sub 3**, sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa sagoma in pianta e consistenza in pianta; Diversa altezza del corpo di fabbrica. Per **l'unità abitativa** di cui al **foglio 17, p.lla 1155, sub 1**, sono

state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna; Diverse bucaure sui muri perimetrali; Altezza del corpo a nord non corrispondente. Per il **deposito** di cui **al foglio 17, p.lla 1155, sub 2**, sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa sagoma e diversa consistenza in pianta; Altezza non corrispondente. Per detti immobili risulta rilasciato P. di C. in sanatoria n. 0877 del 29.07.2010, purtroppo non è stato possibile reperire il succitato titolo edilizio, in quanto l'UTC del Comune di Marano di Napoli non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti della scrivente. Ad ogni buon conto, dato atto che le planimetrie catastali degli immobili risultano presentate in una data prossima a quella del citato titolo edilizio, si suppone che quanto riportato in planimetria catastale corrisponda ai grafici allegati al citato P. di C. in sanatoria n. 0877/2010. Per tutto quanto sopra, le difformità riscontrate si ritengono sanabili a meno dei volumi realizzati extra sagoma, per i quali si dovrà prevedere la demolizione. L'area su cui insistono i manufatti, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Marano di Napoli, ricade in zona "B21" – Zona omogena di Lottizzazione, e secondo il P.D.F. ricadono nel Piano di Lottizzazione C2* - Piano di Dettaglio di Città Giardino. **PREZZO BASE euro 75.000,00.**

LOTTO DUE: piena proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Merolla n. 104 (ex n. 78), riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 15, p.lla 449, sub 1, cat. C/1**, piano T, classe 1, mq 20, rendita € 599,09. Confinante a sud con via Merolla e a nord, est e ovest con proprietà aliena. Il locale commerciale occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni e dei tramezzi interni) di circa 24,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,57, esso si compone di un unico ambiente con annesso locale wc e piccolo disimpegno, al momento adibito a negozio di abbigliamento. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle schede catastali in merito alla diversa distribuzione interna dell'appartamento e diverso dimensionamento e posizionamento delle bucaure. Non è stato possibile reperire documentazione e copie di eventuali titoli edilizi rilasciati a nome del debitore esecutato o di proprietari pregressi, in quanto l'UTC del Comune di Marano di Napoli non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti della scrivente. Ad ogni buon conto, dato atto che la planimetria catastale dell'immobile è datata 30.12.1939, si suppone che detti immobili non abbiano subito variazioni. Per tutto quanto sopra, si ritiene che le difformità catastali riscontrate debbano comunque essere sanate. L'area su cui insistono i manufatti, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Marano di Napoli, ricade in zona "A" – centro storico. **PREZZO BASE euro 44.000,00.**

LOTTO TRE: piena proprietà dell'unità abitativa sita nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Sconditi n. 2, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 15, p.lla 449, sub 4, cat. A/5**, piano 1, classe 6, vani 1, rendita € 54,23. Confinante a sud con via Merolla, a nord ed ovest con via Sconditi e ad est con proprietà aliena. Il locale occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 34,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,46, esso si compone di un unico ambiente con annesso locale wc, oltre a due balconcini prospicienti i lati sud ed est. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle schede catastali in merito alla diversa distribuzione interna dell'appartamento e la realizzazione di due balconi. Non è stato possibile reperire documentazione e copie di eventuali titoli edilizi rilasciati a nome del debitore esecutato o di proprietari pregressi, in quanto l'UTC del Comune di Marano di Napoli non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti della scrivente. Ad ogni buon conto, dato atto che la planimetria catastale dell'immobile è datata 30.12.1939, si suppone che detti immobili non abbiano subito variazioni. Per tutto quanto sopra, si ritiene che le difformità catastali riscontrate debbano comunque essere sanate. L'area su cui insistono i manufatti, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Marano di Napoli, ricade in zona "A" – centro storico. **PREZZO BASE euro 28.000,00.**

LOTTO QUATTRO: diritti di proprietà pari ad 1/6 indiviso **di un locale commerciale posto al piano terra** e diritti di proprietà pari ad 1/3 indiviso **di un appartamento posto al piano primo**, il tutto sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Merolla nn. 23-27 e 37, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 37, p.lla 24, sub 101, cat. C/1**, piano T, classe 3, mq 44, rendita € 615,82 e **sub 7, cat. A/4**, piano 1, classe 1, vani 2,5, rendita € 80,05. Il locale commerciale confina ad est con via Merolla, a nord con vano scala di accesso al sub 7 (anch'esso oggetto di pignoramento) a sud con vicolo cieco di via Merolla e ad ovest con proprietà aliena, mentre, l'appartamento confina est con via Merolla, a nord con vano scala di accesso, a sud con vicolo cieco di via Merolla e ad ovest con proprietà aliena. Il **locale commerciale** occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 37,00 mq, con un'altezza utile interna misurata sotto al controsoffitto di mt 2,75, esso si compone un ingresso e zona vetrine prospiciente via Merolla, secondo ingresso filtrato ed un ambiente dedicato alla vendita. **L'appartamento** al piano primo occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 42,00 mq, con un'altezza

utile interna misurata sotto al controsoffitto di mt 2,75, esso si compone di due ampie camere, oltre ad un balcone prospiciente via Merolla. Per il **locale commerciale** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle schede catastali in merito alla diversa distribuzione interna, Abolizione di scala di collegamento; Abolizione di montacarichi; Realizzazione di scala di collegamento, mentre, **per l'unità abitativa**, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle schede catastali in merito all'abolizione di montacarichi. Non è stato possibile reperire documentazione e copie di eventuali titoli edilizi rilasciati a nome del debitore esecutato o di proprietari pregressi, in quanto l'UTC del Comune di Marano di Napoli non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti della scrivente. Ad ogni buon conto, dato atto che lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale, la quale dovrebbe corrispondere allo stato assentito, si ritiene che le difformità riscontrate debbano comunque essere sanate. L'area su cui insistono i manufatti, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Marano di Napoli, ricade in zona "A" – centro storico. **PREZZO BASE euro 24.000,00.**

LOTTO CINQUE: diritti di proprietà pari ad 1/3 indiviso di un'abitazione popolare sita nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Merolla n. 29 (ex n. 21), riportata in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 37, p.lla 25, sub 1, cat. A/4**, piano T, classe 3, vani 2, rendita € 88,83. Confinante a sud con androne comune, ad est con cortile comune, e a nord ed ovest con proprietà aliena. Il locale occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 45,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,20, esso si compone di due ambienti comunicanti, di cui uno soppalcato, con annesso locale wc e antibagno. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle schede catastali in merito alla **realizzazione di soppalco; spostamento vani porta; Ampliamento di volume su cortile comune.** Per le succitate difformità, la scrivente ritiene che le stesse non siano sanabili, per tanto si prevede la loro demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. Da tutto quanto sopra, al momento non necessitano variazioni catastali. Non è stato possibile reperire documentazione e copie di eventuali titoli edilizi rilasciati a nome del debitore esecutato o di proprietari pregressi, in quanto l'UTC del Comune di Marano di Napoli non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti della scrivente. Ad ogni buon conto, dato atto che la planimetria catastale dell'immobile è datata 20.02.1940, si suppone che detti immobili non abbiano subito variazioni. Per tutto quanto sopra, si ritiene che le difformità catastali riscontrate debbano comunque essere sanate. L'area su cui insistono i manufatti, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Marano di Napoli, ricade in zona "A" – centro storico. **PREZZO BASE euro 11.000,00.**

LOTTO SEI: piena proprietà di una porzione di abitazione popolare e diritti di proprietà pari ad 1/3 indiviso di una porzione di abitazione ultarpopolare, catastalmente distribuite tra piano terra, primo e secondo, il tutto sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla via Merolla n. 29 (ex n. 21), riportate in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 37, p.lla 25, sub 6, cat. A/5, piano T, classe 1, vani 2, rendita € 49,58 e sub 7, cat. A/4, piano 2, classe 3, vani 1, rendita € 44,42. L'immobile di cui al sub 6 confina a sud con rampa scala di accesso, ad ovest con cortile comune, ad est con sub 7 (oggetto di pignoramento) e a nord con proprietà aliena, mentre, il sub 7, confina ad est con sub 6 (oggetto di pignoramento) e a nord, sud ed est con proprietà aliena. L'unità abitativa, complessivamente occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 42,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,50, esso si compone un ingresso, cucina, disimpegno, una camera da letto e locale wc. Si precisa che, dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nelle planimetrie catastali, è emersa una diversa disposizione e consistenza degli immobili. Nella fattispecie il sub 6 ed il sub 7, al momento, risultano fusi tra loro a comporre un unico appartamento posto al primo piano, inoltre, non è stato rinvenuto alcun vano posto al piano terra e di pertinenza del sub 6, infine, rispetto alla sagoma originaria del sub 6, risulta realizzato fuori sagoma il locale wc. Dette difformità si ritengono sanabili a meno della realizzazione del locale wc, il quale dovrà essere demolito, in quanto fuori sagoma. Non è stato possibile reperire documentazione e copie di eventuali titoli edilizi rilasciati a nome del debitore esecutato o di proprietari pregressi, in quanto l'UTC del Comune di Marano di Napoli non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti della scrivente. Ad ogni buon conto, dato atto che le planimetrie catastali degli immobili sono datate 20.02.1940 e 24.04.1940, si suppone che detti immobili non abbiano subito variazioni. Per tutto quanto sopra, si ritiene che le difformità catastali riscontrate debbano comunque essere sanate. L'area su cui insistono i manufatti, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Marano di Napoli, ricade in zona "A" – centro storico. **PREZZO BASE euro 21.000,00.**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

1. 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;

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

I trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono i seguenti:

Beni di cui al LOTTO 1

- **Atto di Compravendita del 18.01.2011**, rep. N. 97670/16488, a rogito del notaio Filippo Improta, trascritto in data 17.02.2011 ai nn. 6833/4905, con il quale la società *Omissis* in liquidazione, con sede in Marano alla via del Mare n. 21, vendeva al sig. *Omissis*, i diritti pari a 655/1000 degli immobili in oggetto, unitamente alla sig.ra *Omissis*, la quale acquistava i diritti pari a 345/1000 degli immobili in oggetto, in regime di comunione legale dei beni con il sig. *Omissis*.

(Cfr. All. "C" – Atto di compravendita del 18.01.2011)

- Alla *Omissis*, con sede in Napoli, P. IVA *Omissis*, gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto di **Compravendita del 13.02.1978**, rep. N. 69144, a rogito del notaio Salvatore Sica, trascritto in data 15.03.1978 ai nn. 6178/5350.

(Cfr. All. "I" – Atto di compravendita del 13.02.1978)

Beni di cui al LOTTO 2 e 3

- Alla sig.ra *Omissis*, la quota di 9/16 è pervenuta nel seguente modo: gli 8/16 per **donazione** da *Omissis*, con atto del notaio Nicola Salomone del **20.03.1970**, trascritto a Napoli il 09.04.1970 al n. 14429/10633, e la quota di 1/16 per **successione** dal padre *Omissis*, deceduto a Calvizzano (NA) il *Omissis*, lasciando a se superstiti la stesa ed i germani, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, giusta denuncia registrata il **31.10.2002** al n. 7377, vol. 4448.

(Cfr. All. "L" – Atto di donazione del 20.03.1970)

La scrivente stigmatizza che, per la Successione del Sig. *Omissis* non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità da parte dei legittimi eredi.

- Alla sig.ra *Omissis* ed ai figli *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, la quota complessiva di 1/16 è pervenuta **per successione** dal rispettivo padre e coniuge sig. *Omissis*, deceduto a Calvizzano (NA) il *Omissis*, giusta denuncia registrata il **31.10.2002** al n. 7377, vol. 4448.

La scrivente stigmatizza che, per la Successione del Sig. *Omissis* non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità da parte dei legittimi eredi.

- Ai sig.ri *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, la residua quota complessiva di 4/16 è pervenuta parte in virtù della successione a seguito del decesso della sig.ra *Omissis*, deceduta a Marano di Napoli il *Omissis*, giusta **denuncia di successione registrata il 21.11.1990** al n. 6802, vol. 3309, ed in parte in virtù della successione a seguito del decesso della sig.ra *Omissis* e deceduta, nubile e senza figli, a Napoli il *Omissis*, lasciando a sé superstiti quali uniche eredi le germane *Omissis* e *Omissis*.

La scrivente stigmatizza che, per la Successione della Sig.ra *Omissis* non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità da parte dei legittimi eredi, inoltre, non risultano indicati gli estremi della successione della sig.ra *Omissis*.

Ai germani *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, ed alle nipoti *Omissis* e *Omissis* è caduta in successione la quota di proprietà di 1/8 in capo al sig. *Omissis* celibe, deceduto il *Omissis*, giusta **denuncia di successione registrata il 05.08.2003** al n. 4424, vol. 4512.

La scrivente stigmatizza che, per la Successione del Sig. *Omissis* non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità da parte dei legittimi eredi.

- Al sig. *Omissis*, gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto di **Compravendita del 16.09.2003**, rep. N. 69227/15178, a rogito del notaio Giancarlo Laurini,

trascritto in data 23.09.2003 ai nn. 38271/27649, con il quale egli acquistava dalla sig.ra *Omissis* la quota di proprietà pari a 81/144, dalle sig.re *Omissis* e *Omissis*, la quota di proprietà pari a 9/144 ciascuno, dalla sig.ra *Omissis* la quota di proprietà pari a 3/144, dai sig.ri *Omissis* e *Omissis* la quota di proprietà pari a 2/144 ciascuno, dai sig.ri *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, la quota di proprietà pari a 9/144 ciascuno, ed infine, dalle sig.re *Omissis* e *Omissis*, la quota di proprietà pari a 4,5/144 ciascuno.

(Cfr. All. "M" – Atto di compravendita del 16.09.2003)

- **Successione del 18.04.2010**, a seguito del decesso del sig. *Omissis*, denuncia N. 635, vol. 990, trascritta in data 17.05.2011 ai nn. 20891/14793, e trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità eseguita il 11.07.2014 ai nn. 35347/21864, con la quale i beni in oggetto cadono in successione in capo ai germani *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per i diritti pari ad 1/3 dell'intero indiviso.

Beni di cui al LOTTO 4

- **Atto di Permuta del 15.05.1990**, rep. N. 38671, a rogito del notaio Giancarlo Laurini, trascritto in data 02.06.1990 ai nn. 18682/14151, con il quale il sig. *Omissis*, diveniva proprietario dell'immobile sito in Marano di Napoli alla via Merolla n. 37, e riportato in catasto fabbricati al foglio 37, p.lla 24, sub 7, piano 1, cat. A/4.

(Cfr. All. "N" – Atto di permuta del 15.05.1990)

- **Atto di Compravendita del 19.11.1980**, rep. N. 74197, a rogito del notaio Salvatore Sica, trascritto in data 31.12.1980 ai nn. 30973/27125, con il quale il sig. *Omissis*, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra *Omissis*, acquistava dalla sig.ra *Omissis*, l'immobile sito in Marano di Napoli alla via Merolla n. 23/37, ed oggi riportato in catasto fabbricati al foglio 37, p.lla 24, sub 101, piano T, cat. C/1.

(Cfr. All. "O" – Atto di compravendita del 19.11.1980)

La scrivente stigmatizza che, all'interno dell'atto di permuta sopra citato sono erroneamente riportati i dati catastali dell'immobile acquistato, di fatti, l'immobile oggetto di permuta viene riportato con i dati catastali del cespite di cui al Lotto 5. Tale circostanza viene evidenziata e precisata nell'atto di acquisto dell'immobile di cui al Lotto 5, del 21.03.2000 a rogito del Notaio Giancarlo Laurini.

Inoltre, dalla visura catastale di detto immobile, risulta che il bene deriva dalla soppressione degli immobili originariamente riportati in catasto al foglio 37, p.lla 24 sub 1 e 2.

- Entrambi gli immobili di cui al Lotto 4, acquistati dal sig. *Omissis* con i sopra riportati atti, sono pervenuti ai germani *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per i diritti pari ad 1/3 dell'intero indiviso, a seguito del decesso del sig. *Omissis*, giusta denuncia di **Successione del 18.04.2010**, denuncia N. 635, vol. 990, trascritta in data 17.05.2011 ai nn. 20891/14793, e trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità eseguita il 11.07.2014 ai nn. 35347/21864.

Beni di cui al LOTTO 5

- **Atto di Donazione del 21.07.1989**, rep. N. 37484, a rogito del notaio Giancarlo Laurini, trascritto in data 07.08.1989 ai nn. 25369/19302, con il quale, tra l'altro, la sig.ra *Omissis*, donava alla sig.ra *Omissis*, l'immobile sito in Marano di Napoli alla via Merolla n. 29 (già n. 25) e riportato in catasto fabbricati al foglio 37, p.lla 25, sub 1, piano T, cat. A/5.

(Cfr. All. "P" – Atto di donazione del 21.07.1989)

- **Atto di Compravendita del 21.03.2000**, rep. N. 56011, a rogito del notaio Giancarlo Laurini, trascritto in data 29.03.2000 ai nn. 10202/6945, con il quale il sig. *Omissis*, acquistava dalla sig.ra *Omissis*, l'immobile sito in Marano di Napoli alla via Merolla n. 29 (già n. 25) e riportato in catasto fabbricati al foglio 37, p.lla 25, sub 1, piano T, cat. A/5.

(Cfr. All. "Q" – Atto di compravendita del 21.03.2000)

Beni di cui al LOTTO 6

- **Atto di Compravendita del 08.03.1959**, rep. N. 358, a rogito del notaio Costantino De Feo, trascritto in data 11.03.1959 ai nn. 9577/6940, con il quale la sig.ra *Omissis* acquistava dai sig.ri *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per i propri diritti di proprietà e solidalmente per l'intero l'immobile sito in Marano di Napoli alla via Merolla n. 29 (ex 21), riportato in catasto al foglio 37, p.lla 25, sub 6, cat. A/5.

(Cfr. All. "R" – Atto di compravendita del 08.03.1959)

- **Atto di Divisione del 26.06.1969**, rep. N. 1171 a rogito del notaio Antonio Del Balzo, trascritto in data 15.07.1969 ai nn. 33260/24482, con il quale, tra l'altro, alla sig.ra *Omissis*, veniva attribuito l'immobile sito in Marano di Napoli alla via Merolla n. 29 (ex 21), riportato in catasto al foglio 37, p.lla 25, sub 7, cat. A/4.

(Cfr. All. "S" – Atto di divisione del 26.06.1969)

- **Atto di Compravendita del 10.01.1995**, rep. N. 45574 a rogito del notaio Giancarlo Laurini, trascritto in data 21.01.1995 ai nn. 1993/1528, con il quale la sig.ra *Omissis*, vendeva al sig. *Omissis*, una camera posta al primo piano nel cortile comune entrando a destra, sul piccolo basso di proprietà *Omissis*, in catasto fabbricati al foglio 37, p.lla 25, sub 6 e camera adiacente alla prima, posta al primo piano, confinante con al stessa ed altri, in catasto al foglio 37, p.lla 25, sub 7.

(Cfr. All. "T" – Atto di compravendita del 10.01.1995)

- **Atto di Compravendita del 01.04.1997**, rep. N. 48884 a rogito del notaio Giancarlo Laurini, trascritto in data 09.04.1997 ai nn. 12142/9763, con il quale la sig.ra *Omissis*, acquistava dal sig. *Omissis*, una camera posta al primo piano nel cortile comune entrando a destra, sul piccolo basso di proprietà *Omissis*, in catasto fabbricati al foglio 37, p.lla 25, sub 6 e camera adiacente alla prima, posta al primo piano, confinante con al stessa ed altri, in catasto al foglio 37, p.lla 25, sub 7.

(Cfr. All. "U" – Atto di compravendita del 01.04.1997)

- **Atto di Donazione del 01.10.2002**, rep. N. 65908 a rogito del notaio Giancarlo Laurini, trascritto in data 05.10.2002 ai nn. 41838/32046, con il quale la sig.ra *Omissis*, donava al sig. *Omissis*, una camera posta al primo piano nel cortile comune entrando a destra, sul piccolo basso di proprietà *Omissis*, in catasto fabbricati al foglio 37, p.lla 25, sub 6 e camera adiacente alla prima, posta al primo piano, confinante con al stessa ed altri, in catasto al foglio 37, p.lla 25, sub 7.

(Cfr. All. "V" – Atto di donazione del 01.10.2002)

- Gli immobili di cui al Lotto 6, in capo al sig. *Omissis*, sono pervenuti ai germani *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per i diritti pari ad 1/3 dell'intero indiviso, a seguito del decesso del sig. *Omissis*, giusta denuncia di **Successione del 18.04.2010**, denuncia N. 635, vol. 990, trascritta in data 17.05.2011 ai nn. 20891/14793, e trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità eseguita il 11.07.2014 ai nn. 35347/21864.

(Cfr. All. "Z" – Ispezione ipotecaria)

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/codonabilità di cui in prosieguo.

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

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando,

anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Per verificare la regolarità degli immobili staggiti sotto il profilo edilizio-urbanistico, la scrivente ha provveduto ad inoltrare formale istanza, prot. n. 9970 del 21.03.2023 e successivi solleciti, prot. 11955 del 05.04.2023, e prot. n. 12735 del 13.04.2023. Purtroppo, nonostante i vari solleciti, anche telefonici, a tutt'oggi, l'UTC del Comune di Marano di Napoli (NA) non ha dato riscontro alla richiesta di documentazione della scrivente.

(Cfr. All. "F" – Documentazione inoltrata al Comune di Marano di Napoli)

Per rispondere compiutamente al presente quesito, la scrivente ha esperito una serie di indagini sul sito del Comune di Marano di Napoli, attingendo notizie e materiale pubblicato on-line sul sito di detto Comune nell'area Amministrazione trasparente – Pianificazione del territorio.

Da quanto sopra la scrivente può asserire che, per gli immobili di cui al LOTTO 1, dal titolo di provenienza in capo al debitore esecutato, viene dichiarato che per detti beni risulta rilasciato P. di C. in sanatoria n. 0877 del 29.07.2010, purtroppo non è stato possibile reperire il succitato titolo edilizio, in quanto l'UTC del Comune di Marano di Napoli non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti della scrivente. Ad ogni buon conto, dato atto che le planimetrie catastali degli immobili risultano presentate in una data prossima a quella del citato titolo edilizio, si suppone che quanto riportato in planimetria catastale corrisponda ai grafici allegati al citato P. di C. in sanatoria n. 0877/2010. Per tutto quanto sopra, si ritiene che, le difformità da sanare consistono in:

DIFFORMITA' LOTTO 1

Per l'**autorimessa di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 3**, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa sagoma in pianta e consistenza in pianta;**
- **Diversa altezza del corpo di fabbrica.**

-

Per l'**unità abitativa di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 1**, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Diverse bucaure sui muri perimetrali;**
- **Altezza del corpo a nord non corrispondente.**

Per il **deposito di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 2**, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa sagoma e diversa consistenza in pianta;**
- **Altezza non corrispondente.**

Considerata la normativa nazionale in materia urbanistica, nella fattispecie il DPR n. 380/2001, la scrivente ritiene che le summenzionate difformità siano sanabili mediante la presentazione di una SCIA alternativa al P. di C. in sanatoria, a meno dei volumi realizzati extra sagoma, per i quali si dovrà prevedere la demolizione.

Per tutto quanto sopra, la scrivente riporta di seguito un calcolo forfettario dei costi relativi alla presentazione di SCIA alternativa al P. di C. in sanatoria, nonché, dei costi da sostenersi per la demolizione dei volumi abusivi ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Ai suddetti costi, oltre le spese tecniche, andranno aggiunte ulteriori spese di diritti di

segreteria e/o altro, se previsti, da corrispondere al Comune di Marano di Napoli.

C5	Costo per definizione di SCIA alternativa al P. di C. in Sanatoria oneri tecnici, D.L. lavori demolizione (<i>oltre IVA e CNPAIA</i>)	€ 3.000,00
	Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (calcolo forfettario)	€ 1.000,00
	Totale C3	€ 4.000,00

Di seguito si riportano i costi per la demolizione dei volumi abusivi ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Detti costi sono stati desunti intervistando imprese edili operanti sul territorio.

C6	Demolizione dei manufatti abusivi e Ripristino dello stato dei luoghi (porcilaia) (<i>oltre IVA</i>) <i>calcolo forfettario</i>	€ 500,00
	Trasporto a rifiuto e oneri di discarica (<i>oltre IVA</i>)	€ 150,00
	Totale C4	€ 650,00

LOTTO 2

Per quanto attiene gli immobili di cui al presente lotto, dal titolo di provenienza in capo al debitore esecutato ed il suo dante causa, risulta che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al primo settembre 1967. Non potendo confrontare lo stato dei luoghi con grafici allegati ad eventuali titoli edilizi, la scrivente ha eseguito tale confronto con le planimetrie catastali.

Da tale confronto sono emerse le seguenti difformità:

- **diversa distribuzione interna;**
- **diverso dimensionamento e posizionamento delle bucaure.**

Dette difformità si ritengono sanabili mediante la presentazione di una SCIA alternativa al P. di C. in sanatoria. Di seguito si riporta un calcolo forfettario dei costi relativi alla presentazione del titolo edilizio in sanatoria.

C2	Costo per definizione di SCIA alternativa al P. di C. in Sanatoria oneri tecnici (<i>oltre IVA e CNPAIA</i>)	€ 2.500,00
	Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (calcolo forfettario)	€ 1.000,00
	Totale C3	€ 3.500,00

LOTTO 3

Allo stesso modo, per quanto riguarda gli immobili di cui al presente lotto, dal titolo di provenienza in capo al debitore esecutato ed il suo dante causa, risulta che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al primo settembre 1967. Non potendo confrontare lo stato dei luoghi con grafici allegati ad eventuali titoli edilizi, la scrivente ha eseguito tale confronto con le planimetrie catastali e, dato atto che la planimetria catastale dell'immobile è datata 30.12.1939, si suppone che detti immobili non abbiano subito variazioni, dovute a titoli edilizi intervenuti tra la data di presentazione della planimetria catastale a tutt'oggi.

Da tale confronto sono emerse le seguenti difformità:

- **diversa distribuzione interna;**
- **realizzazione di due balconi.**

Dette difformità si ritengono sanabili mediante la presentazione di una SCIA alternativa al P. di C. in sanatoria. Di seguito si riporta un calcolo forfettario dei costi relativi alla presentazione del titolo edilizio in sanatoria. Si precisa che, per la sanatoria dei balconcini, trattandosi di elementi strutturali, per essi dovrà procedersi anche alla verifica sismica degli stessi, secondo quanto stabilito dai vigenti regolamenti nazionale e comunali.

C5	Costo per definizione di SCIA alternativa al P. di C. in Sanatoria oneri tecnici (<i>oltre IVA e CNPAIA</i>)	€ 2.500,00
	Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (calcolo forfettario)	€ 1.000,00
	Predisposizione della verifica sismica dei balconcini (<i>oltre IVA e CNPAIA</i>)	€ 2.000,00
	Totale C3	€ 5.500,00

LOTTO 4

Per gli immobili di cui al presente lotto, la scrivente precisa che, essi risultano recentemente ristrutturati, in particolare il locale commerciale, risulta significativamente modificato nella distribuzione interna. Per tanto, a parere della scrivente, è probabile che sia stato presentato/richiesto un titolo edilizio per poter eseguire detti interventi, titoli che però, come già accennato in precedenza, non è stato possibile reperire.

Per cui, anche in questo caso, la scrivente ha provveduto a confrontare lo stato dei

luoghi con le planimetrie catastali, da cui sono emerse le seguenti difformità:

Per il **locale commerciale** si ha:

- **diversa distribuzione interna;**
- **Abolizione di scala di collegamento;**
- **Abolizione id montacarichi;**
- **Realizzazione di scala di collegamento.**

Mentre, per l'**unità abitativa**, si ha:

- **abolizione id montacarichi.**

Dette difformità si ritengono sanabili mediante la presentazione di una SCIA alternativa al P. di C. in sanatoria. Di seguito si riporta un calcolo forfettario dei costi relativi alla presentazione del titolo edilizio in sanatoria. Si precisa che, per la chiusura dei solai, in luogo delle preesistenti scala e montacarichi, nonché per la realizzazione della nuova scala, trattandosi di opere strutturali, per essi dovrà procedersi anche alla verifica sismica degli stessi, secondo quanto stabilito dai vigenti regolamenti nazionale e comunali.

C5	Costo per definizione di SCIA alternativa al P. di C. in Sanatoria oneri tecnici (<i>oltre IVA e CNPAIA</i>)	€ 3.000,00
	Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (calcolo forfettario)	€ 1.000,00
	Predisposizione della verifica sismica delle modifiche strutturali apportate (<i>oltre IVA e CNPAIA</i>)	€ 5.000,00
	Totale C3	€ 9.000,00

LOTTO 5

Per quanto attiene gli immobili di cui al presente lotto, dal titolo di provenienza in capo al debitore esecutato ed il suo dante causa, risulta che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al primo settembre 1967. Non potendo confrontare lo stato dei luoghi con grafici allegati ad eventuali titoli edilizi, la scrivente ha eseguito tale confronto con la planimetria catastale, la quale è datata 20.02.1940, per tanto si suppone che detti immobili non abbiano subito variazioni, dovute a titoli edilizi intervenuti tra la data di presentazione della planimetria catastale a tutt'oggi.

Da tale confronto sono emerse le seguenti difformità:

- **realizzazione di soppalco;**
- **spostamento vani porta;**
- **ampliamento di volume su cortile comune.**

Per le succitate difformità, la scrivente ritiene che le stesse non siano sanabili, per tanto dovrà prevedersi la loro demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Per tutto quanto sopra, la scrivente riporta di seguito un calcolo forfettario dei costi relativi alla presentazione di SCIA in sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, nonché, dei costi da sostenersi per la demolizione dei volumi abusivi.

C4	Costo per definizione di SCIA alternativa al P. di C. in Sanatoria oneri tecnici, D.L. lavori demolizione (<i>oltre IVA e CNPAIA</i>)	€ 3.000,00
	Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (calcolo forfettario)	€ 1.000,00
	Totale C3	€ 4.000,00

Di seguito si riportano i costi per la demolizione dei volumi abusivi ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Detti costi sono stati desunti intervistando imprese edili operanti sul territorio.

C5	Demolizione dei manufatti abusivi realizzati all'interno della corte comune e ripristino stato dei luoghi (<i>oltre IVA</i>) <i>calcolo forfettario</i>	€ 3.500,00
	Trasporto a rifiuto e oneri di discarica (<i>oltre IVA</i>)	€ 1.000,00
	Totale C4	€ 4.500,00

LOTTO 6

Infine, anche per gli immobili di cui al presente lotto, dal titolo di provenienza in capo al debitore esecutato ed il suo dante causa, essi risultano realizzati in epoca antecedente al primo settembre 1967. Inoltre, in assenza di titoli edilizi, il confronto dello stato dei luoghi è stato eseguito, anche questa volta, con le planimetrie catastali, le quali risultano datate 20.02.1940 e 24.04.1940, tale confronto ha fatto emergere le seguenti difformità:

- **fusione dei sub 6 e 7;**
- **diversa distribuzione interna;**
- **realizzazione fuori sagoma il locale wc.**

Dette difformità si ritengono sanabili mediante la presentazione di una SCIA alternativa al P. di C. in sanatoria, a meno della realizzazione del locale wc, il quale dovrà essere demolito.

Per tutto quanto sopra, la scrivente riporta di seguito un calcolo forfettario dei costi relativi alla presentazione del titolo edilizio, nonché, dei costi da sostenersi per la demolizione dei volumi abusivi.

C5	Costo per definizione di SCIA alternativa al P. di C. in Sanatoria oneri tecnici, D.L. lavori demolizione (<i>oltre IVA e CNPAIA</i>)	€ 3.000,00
	Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (calcolo forfettario)	€ 1.000,00
	Totale C5	€ 4.000,00

Di seguito si riportano i costi per la demolizione dei volumi abusivi ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Detti costi sono stati desunti intervistando imprese edili operanti sul territorio.

C6	Demolizione dei manufatti abusivi realizzati all'interno della corte comune e ripristino stato dei luoghi (<i>oltre IVA</i>) <i>calcolo forfettario</i>	€ 2.000,00
	Trasporto a rifiuto e oneri di discarica (<i>oltre IVA</i>)	€ 800,00
	Totale C6	€ 2.800,00

Altresì, dalla documentazione reperita sul sito del Comune di Marano di Napoli, la scrivente ha potuto verificare che, l'area su cui insistono i manufatti di cui al **LOTTO 1**, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Marano di Napoli, ricade in zona "B21" – Zona omogena di Lottizzazione, e secondo il P.D.F. ricadono nel Piano di Lottizzazione C2* - Piano di Dettaglio di Città Giardino. Mentre, l'area su cui insistono i manufatti di cui ai **LOTTI 2-3-4-5-6**, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Marano di Napoli, ricade in zona "A" – centro storico.
(Cfr. All. "F" – Documentazione reperita sul sito del Comune di Marano di Napoli)

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

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

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di

assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

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

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

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

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

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

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

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

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili pignorati sono nelle disponibilità del debitore esecutato e dei suoi comproprietari, ad eccezione dell'immobile sito alla via Merolla n. 21, per il quale vi è contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Napoli 2, il 30.03.2017 al n. 2907/3, tra i locatari sig.ri *Omissis*, *Omissis* e *Omissis* ciascuno per il 33.33% ed il sig. *Omissis*.

La scrivente si fa osservare che, detto contratto ha ad oggetto solo l'immobile riportato in catasto al foglio 37, p.lla 25, sub 7, cat. A/5, R. C. € 39,77, non viene riportato l'immobile di cui al foglio 37, p.lla 25, sub 6, il quale risulta di fatti fuso con il sub 7.

Il citato contratto prevede una durata di anni 4 con decorrenza dal 22.03.2017 e scadenza 21.03.2021, tacitamente rinnovato per altri 4 anni, per cui la scadenza ultima è fissata per il 21.03.2025.

L'importo del canone è fissato in tremila euro annui, pari a 250€/mensili.

Per verificare se il canone di locazione stabilito contrattualmente sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, la scrivente ha eseguito il calcolo del canone locativo dell'unità abitativa riportata in catasto fabbricati al foglio 37, p.lla 25, sub 6 e 7.

(Cfr. All. "J" – Contratto di locazione)

Per il succitato calcolo la scrivente ha interrogato Osservatorio Immobiliare Italiano (O.M.I.) dell’Agenzia dell’Entrate, il quale per abitazioni di tipo economico site in Marano di Napoli in zona centrale – zona B2, mostra canoni di locazione che variano da un massimo di 3,5 €/mq ad un minimo 2,30 €/mq, come di seguito riportato.

The screenshot shows the Agenzia dell'Entrate website interface. At the top, there is a navigation bar with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below this, a breadcrumb trail reads: Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato. The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Underneath, it specifies the search parameters: Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. The search details are: Provincia: NAPOLI, Comune: MARANO DI NAPOLI, Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO - CORSO UMBERTO, VIA MEROLLA, PIAZZA PLEBISCITO, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, and Destinazione: Residenziale. A table follows, detailing market and rental values for different property types.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700	L	3,4	5,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	2,3	3,5
Box	NORMALE	660	1000	L	2,5	3,8

La scrivente, per gli immobili *de quibus*, ha ritenuto opportuno di dover applicare un canone mensile pari a €/mq 3,00, per tanto si avrà:

Tipologia immobile	Valore dell'immobil e al mq	Sup. commer. ragguagliata	Canone mensile
Unità abitativa al piano primo, sita in Marano di Napoli (NA) alla via Merolla n. 21.	€ 3,00	43,96 mq	€ 131,88

Da cui si ha, che il canone locativo di mercato dell'immobile in oggetto è pari a

131,88 €/mese (centotrentuno,88€/mese)
corrispondenti a 1.582,56 €/annui (millecinquecentottantadue,56€/annui).

Da quanto sopra si ha che, il canone di locazione riportato nel contratto di fitto risulta superiore, circa il doppio, rispetto a quello di mercato.

Infine, il locale commerciale sito alla via Merolla n. 104, (ex n. 78), risulta in uso dalla società *Omissis*. In sede di sopralluogo il debitore esecutato, dichiarava che per l'occupazione di detto immobile vi era regolare contratto di locazione che, ad oggi, non è stato ancora esibito. Ad ogni buon conto la scrivente riporta di seguito il calcolo dell'indennità di occupazione del locale commerciale riportato in catasto fabbricati al foglio 15, p.la 449, sub 1.

Per il succitato calcolo la scrivente ha interrogato Osservatorio Immobiliare Italiano (O.M.I.) dell'Agenzia dell'Entrate, il quale per locali commerciali siti in Marano di Napoli nell'area compresa nella fascia centrale – zona B2, mostra canoni di locazione che variano da un massimo di 10,3 €/mq ad un minimo 5,00 €/mq, come di seguito riportato.



The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there is a navigation menu with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below the menu, a breadcrumb trail reads: "Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Below this, the search parameters are listed: "Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2", "Provincia: NAPOLI", "Comune: MARANO DI NAPOLI", "Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO - CORSO UMBERTO, VIA MEROLLA, PIAZZA PLEBISCITO", "Codice di zona: B2", "Microzona catastale n.: 1", "Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico", and "Destinazione: Commerciale". A table provides market and rental values for different property types.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		S
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	570	L	1,1	2,2	L
Negozi	NORMALE	1000	2050	L	5	10,3	L

La scrivente, per gli immobili *de quibus*, ha ritenuto opportuno di dover applicare un canone mensile pari a €/mq 10,00, per tanto si avrà:

Tipologia immobile	Valore dell'immobil e al mq	Sup. commer. ragguagliata	Canone mensile
Locale commerciale, sito in Marano di Napoli (NA) alla via Merolla n. 104 (ex n. 78)	€ 10,00	24,03 mq	€ 240,30

Da cui si ha, che l'indennità di occupazione mensile relativa agli immobili sopra descritti è pari a 240,00 €/mese
(duecentoquaranta€/mese)

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1.1 Domande giudiziali: Nessuna

1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuna

1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna

1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (ad es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: Nessuna

1.5 Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo: Nessuna

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

1. Iscrizioni:

1.1 Iscrizione del 12.01.2017, presentata il 10.02.2017 ai nn. 6518/770, derivante da ipoteca volontaria a garanzia di residuo prezzo, a favore di *Omissis* e gravante, sulla piena proprietà degli immobili siti in Marano di Napoli (NA) alla via Merolla n. 78, e riportati al NCEU di detto comune al foglio 15, p.lla 449, sub 1, cat. A/2; via Sconditi n. 2, e riportati al NCEU di detto comune al foglio 15, p.lla 449, sub 4, cat. A/5 e via Merolla n. 21, e riportati al NCEU di detto comune al foglio 37, p.lla 25, sub 6, cat. A/5.

Si precisa che, in virtù della sopra riportata trascrizione, con la quale i germani *Omissis*, *Omissis* e *Omissis* accendevano ipoteca volontaria sugli immobili sopra descritti, a garanzia del prezzo residuo da pagare, a favore della sig.ra *Omissis*, avendo disatteso tale accordo, l'atto del Notaio Malatesta Laurini del 12.01.2017, rep. 40633,

racc. 12830, veniva notificato, in forma esecutiva, in uno all'atto di precetto ai germani *Omissis*.

Da tutto quanto sopra si ha che, **i seguenti immobili risultano pignorati per la piena proprietà**, ovvero, oltre alla quota di proprietà in capo al debitore esecutato, risultano coinvolte anche le quote di proprietà in testa i sig.ri *Omissis* e *Omissis*:

- Marano di Napoli (NA) via Merolla n. 78, riportati in catasto al **foglio 15, p.lla 449, sub 1, cat. A/2;**
- Marano di Napoli (NA) via Sconditi n. 2, riportati in catasto al **foglio 15, p.lla 449, sub 4, cat. A/5;**
- Marano di Napoli (NA) via Merolla n. 21, riportati in catasto al **foglio 37, p.lla 25, sub 6, cat. A/5.**

2. Pignoramenti:

2.1 Pignoramento immobiliare registrato il 04.04.2014 ai nn. 21326/10371, a favore di *Omissis*, contro *Omissis* e gravante, sulla quota di proprietà pari a 665/1000 degli immobili siti in Marano di Napoli (NA) alla via del Mare, e riportati al NCEU di detto comune al foglio 17, p.lla 1161, sub 1, cat. A/3; p.lla 1155, sub 1, cat. A/3; p.lla 1155, sub 2, cat. C/2 e p.lla 1155, sub 3, cat. A/5. E sulla quota di proprietà pari ad 1/3 degli immobili siti in Marano di Napoli (NA) al vico Sconditi e riportati al NCEU di detto comune al foglio 15, p.lla 449, sub 4, cat. A/5; in via Merolla n. 78 e riportati al NCEU di detto comune al foglio 15, p.lla 449, sub 1, cat. C/1, in via Merolla n. 21 e riportati al NCEU di detto comune al foglio 37, p.lla 25, sub 1, cat. A/4; in via Merolla n. 37 e riportati al NCEU di detto comune al foglio 37, p.lla 24, sub 7, cat. A/4; in via Merolla n. 23-37 e riportati al NCEU di detto comune al foglio 37, p.lla 24, sub 101, cat. C/1; in via Merolla n. 21 e riportati al NCEU di detto comune al foglio 37, p.lla 25, sub 6, cat. A/5 e sub 7, cat. A/4.

2.1 Pignoramento immobiliare registrato il 03.08.2020 ai nn. 28626/20912, a favore di [REDACTED] gravante sui seguenti beni:

Unità negoziale n. 1- immobili siti in Marano di Napoli (NA) alla via Merolla n. 104 e riportati al NCEU di detto comune al foglio 15, p.lla 449, sub 1, cat. C/1; immobili siti in Marano di Napoli (NA) al vico Sconditi e riportati al NCEU di detto comune al foglio 15, p.lla 449, sub 4, cat. A/5; in via Merolla n. 29 e riportati in catasto al foglio 37, p.lla 25, sub 6, cat. A/5.

Unità negoziale n. 2- immobili siti in Marano di Napoli (NA) alla via del Mare e riportati al NCEU di detto comune al foglio 17, p.lla 1161, sub 1, cat. A/3, p.lla 1155, sub 1, cat. A/3; p.lla 1155, sub 2, cat. C/2 e p.lla 1155, sub 3, cat. A/5.

Unità negoziale n. 3- immobili siti in Marano di Napoli (NA) alla via Merolla n. 29 e riportati al NCEU di detto comune al foglio 37, p.lla 25, sub 1, cat. A/4; alla via Merolla n. 37, riportati in catasto al foglio 37, p.lla 24, sub 7, cat. A/4; in via Merolla n. 29 e riportati in catasto al foglio 37, p.lla 25, sub 7, cat. A/4.

Unità negoziale n. 4- immobili siti in Marano di Napoli (NA) alla via Merolla n. 23/27 e riportati al NCEU di detto comune al foglio 37, p.lla 24, sub 101, cat. C/1.

Contro il sig. *Omissis*, per i diritti di proprietà pari ad 1/3 relativamente all'unità negoziale 1; per i diritti di proprietà pari a 665/1000 relativamente all'unità negoziale 2; per i diritti di proprietà pari ad 1/3 relativamente all'unità negoziale 3 e per i diritti di proprietà pari ad 1/6 relativamente all'unità negoziale 4.

Contro *Omissis* e contro *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari ad 1/3 relativamente all'unità negoziale 1.

(Cfr. All. "Z" – Ispezione ipotecaria)

La scrivente fa presente che, in riferimento all'immobile di cui all'UNITÀ NEGOZIALE N. 4, come già evidenziato dal notaio Alberto Mario Mancini, nella certificazione notarile presente in atti, detto bene apparteneva al sig. *Omissis*, acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge sig.ra *Omissis*.

Ad oggi, per il citato cespite risulta trascritta successione ed accettazione dell'eredità, esclusivamente dai germani *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*. Non risulta trascritta successione a nome della moglie di *Omissis*, sig.ra *Omissis*, né risulta trascritta la rinuncia all'eredità.

Nel caso, ci sia stata rinuncia dell'eredità della sig.ra *Omissis* in riferimento all'eredità del coniuge, la quota del bene di cui all'unità negoziale n. 4 in capo al debitore esecutato è pari ad 1/6.

Altresì, si stigmatizza che, nella nota di trascrizione della successione di morte del sig. *Omissis*, tutti i beni appartenuti al *de cuius*, compreso quello acquistato in regime di comunione dei beni con la moglie sig.ra *Omissis*, sono riportati nella piena proprietà del defunto e devoluti per legge nella quota di 1/3 ciascuno ed indiviso ai suoi tre figli. Si fa osservare, inoltre che, nel quando D delle annotazioni, non viene riportata alcuna precisazione in riferimento all'accoglimento o meno dell'eredità da parte della sig.ra *Omissis*.

Infine, la scrivente, per verificare se a nome della sig.ra *Omissis* fosse stata trascritta accettazione o rinuncia all'eredità del coniuge, ha esperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, un'ispezione ipotecaria a nome della stessa e, come si evince dall'elenco sintetico delle formalità trascritte,

tale ricerca ha dato esito negativo.

(Cfr. All. "W" – Ispezione ipotecaria a nome della sig.ra Omissis)

3. Difformità urbanistico-edilizie:

LOTTO 1

Per l'autorimessa di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 3, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- Diversa sagoma in pianta e consistenza in pianta;
- Diversa altezza del corpo di fabbrica.

Per l'unità abitativa di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 1, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna;
- Diverse bucatore sui muri perimetrali;
- Altezza del corpo a nord non corrispondente.

Per il deposito di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 2, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- Diversa sagoma e diversa consistenza in pianta;
- Altezza non corrispondente.

LOTTO 2

- diversa distribuzione interna;
- diverso dimensionamento e posizionamento delle bucatore.

LOTTO 3

- diversa distribuzione interna;
- realizzazione di due balconi.

LOTTO 4

Per il locale commerciale si ha:

- diversa distribuzione interna;
- Abolizione di scala di collegamento;
- Abolizione id montacarichi;
- Realizzazione di scala di collegamento.

Mentre, per l'unità abitativa, si ha:

- abolizione id montacarichi.

LOTTO 5

- realizzazione di soppalco;

- spostamento vani porta;
- ampliamento di volume su cortile comune.

LOTTO 6

- fusione dei sub 6 e 7;
- diversa distribuzione interna;
- realizzazione fuori sagoma il locale wc.

Difformità Catastali:

LOTTO 1

- Per l'immobile di cui alla p.lla 1161, sub 1, non risulta aggiornata la planimetria catastale, nei dati identificativi catastali e nel grafico.

Per l'autorimessa di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 3, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa sagoma in pianta e consistenza in pianta;**
- **Diversa altezza del corpo di fabbrica.**

Per l'unità abitativa di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 1, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Diverse bucatore sui muri perimetrali;**
- **Altezza del corpo a nord non corrispondente.**

Per il deposito di cui al foglio 17, p.lla 1155, sub 2, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa sagoma e diversa consistenza in pianta;**
- **Altezza non corrispondente.**

LOTTO 2

Per il locale commerciale di cui al foglio 15, p.lla 449, sub 1, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Diverso dimensionamento e posizionamento delle bucatore.**

LOTTO 3

Per l'unità abitativa di cui al foglio 15, p.lla 449, sub 4, dal confronto dello stato

dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Realizzazione di balconi.**

LOTTO 4

Per il locale commerciale di cui al foglio 34, p.lla 24, sub 101, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Abolizione di scala di collegamento;**
- **Abolizione id montacarichi;**
- **Realizzazione di scala di collegamento.**

Mentre, per l'unità abitativa di cui al foglio 34, p.lla 24, sub 7, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Abolizione id montacarichi.**

LOTTO 5

Per gli immobili di cui al presente lotto, di cui al foglio 37, p.lla 25, sub 1, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Realizzazione di soppalco;**
- **spostamento vani porta;**
- **Ampliamento di volume su cortile comune.**

LOTTO 6

Per l'unità abitativa di cui al foglio 37, p.lla 25, sub 6, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa consistenza, all'immobile risulta annesso un vano al piano terra di fatti non esistente;**
- **Diversa distribuzione interna;**
- **Realizzazione di volume adibito a wc;**
- **Fusione con il sub 7.**

Mentre per l'unità abitativa di cui al foglio 37, p.lla 25, sub 7, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Fusione con il sub 6.**

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (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.

Dalla documentazione in atti e dai titoli reperiti, i beni in oggetto, non ricadono su suolo demaniale.

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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalla documentazione in atti e dai titoli reperiti, i beni in oggetto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

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

Gli immobili non ricadono all'interno di un condominio, per tanto, in riferimento al presente quesito null'altro vi è da riferire.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
7. nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
8. nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
9. 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;
10. nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il Valore di Mercato (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione¹.

Il Valore di Mercato rappresenta un valore di stima che gli Standards valutativi internazionali² e nazionali³ definiscono chiaramente.

Premesso che, la scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare, è possibile procedere alla valutazione di un bene applicando i seguenti metodi:

- Metodo reddituale/finanziario (***Income Approach***) che fornisce un'indicazione del valore di mercato convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore capitale attuale;
- Metodo del confronto di mercato (***Market Comparison Approach***) che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili;
- Metodo dei costi (***Cost Approach***) che si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

L'***Income Approach*** comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. In genere, si utilizza l'***Income Approach*** quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il ***Market Comparison Approach*** oppure nella

¹ IVS 2007, IVS 1, 3.1

² International Valuation Standards (IVS); European Valuation Standards (EVS); Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

³ Norma UNI 10839-1:1999, Norma UNI 10839-2:1999; Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa); Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI); Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia delle Entrate).

verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti. Può accadere che in un mercato immobiliare non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi. La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti di immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare. In pratica, l'*Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata. Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile. Il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Riveste, quindi, un'importanza particolare la rilevazione dei redditi ed il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Il ***Cost Approach*** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (*Market Comparison Approach*).

Il ***Market Comparison Approach (MCA)***, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il

mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

In relazione ai beni in oggetto da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione del valore di mercato dell'immobile applicando il metodo del **Market Comparison Approach**.

STIMA SINTETICA PER METRO QUADRATO

Tale stima è basata sulla ricerca del più probabile prezzo unitario al metro quadrato, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto. Essa tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Circa le fonti di informazioni cui ci si è riferiti al fine di dedurre il "range" del valore di mercato unitario dei beni pignorati, si sono prese in considerazione le indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Marano di Napoli, nonché da informazioni reperite da siti web specializzati:

- Gabetti Franchising Agency - Via Baracca, 8;
- Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare S.R.L. Via Vincenzo Merolla, 80;
- Agenzia immobiliare RE/MAX Revolution, Via Euclide, 2/A .
- Sito web: www.immobiliare.it

Le indagini condotte presso le agenzie immobiliari ed i siti web specializzati riferiscono che per gli immobili siti alla Via Del Mare a destinazione residenziale, hanno un valore di mercato compresi tra un minimo di **900,00 €/mq** ad un massimo di **1.300 €/mq**, mentre per i box/autorimesse i valori oscillano tra un minimo di

700,00 €/mq ad un massimo di **1.000 €/mq**,

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 2° semestre 2022 per il Comune di Marano di Napoli – zona periferia Via Del Mare, che di seguito si riporta in dettaglio. I valori di mercato, riferiti ad abitazioni di tipo economico, risultano compresi tra un minimo di **780,00 €/mq** ad un massimo di **1.200,00€/mq**.



The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there is a navigation bar with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below this, a breadcrumb trail reads: Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato. The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Underneath, it specifies "Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2".

Provincia: NAPOLI
Comune: MARANO DI NAPOLI
Fascia/zona: Periferia/VIA DEL MARE (PARTE ALTA), CASTELLO SCILLA, VIA MARANO-PIANURA (LATO MARANO)
Codice di zona: D6
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1750	L	3,5	5,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,4	3,7
Box	NORMALE	630	970	L	2,4	3,6
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	3,7	5,6

Da confronto dei valori monetari sopra riportati, considerato lo stato d'uso e manutenzione degli immobili, la scrivente ritiene opportuno per gli **immobili residenziali** applicare un valore di mercato pari a **900,00€/mq**, per i **box/autorimesse** un valore di mercato pari a **750,00€/mq**, e per i **deposti** un valore di mercato pari a **650,00€/mq**,

LOTTO UNO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento dislocato tra piano T e 1° sito in Marano di Napoli alla via del Mare	€ 900,00	76,96 mq	€ 69.264,00

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento posto al piano T sito in Marano di Napoli alla via del Mare	€ 900,00	41,08 mq	€ 36.972,00

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Locale deposito posto al piano T sito in Marano di Napoli alla via del Mare	€ 650,00	9,07 mq	€ 5.895,50

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Locale autorimessa posto al piano T sito in Marano di Napoli alla via del Mare	€ 750,00	27,87 mq	€ 20.902,50

Valore complessivo del LOTTO 1= 133.034,00 €

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1a	Costo adeguamento impianto elettrico unità abitativa p.T e 1°	€ 2.500,00
C1b	Costo adeguamento impianto elettrico unità abitativa p.T	€ 2.000,00
C2a	Costo adeguamento impianto riscaldamento e a.c.s. unità abitativa p.T e 1°	€ 3.500,00
C2b	Costo adeguamento impianto riscaldamento e a.c.s. unità abitativa p.T	€ 3.000,00
C3a	Costo per acquisizione certificato A.P.E. unità abitativa p.T e 1°	€ 200,00
C3b	Costo per acquisizione certificato A.P.E. unità abitativa p.T	€ 200,00
C4	Spese per regolarizzazione sotto il profilo catastale per tutti gli immobili del LOTTO 1	€ 1.200,00
C5	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica per tutti gli immobili del LOTTO 1	€ 4.000,00
C6	Spese per demolizione manufatti abusivi (porcilaia)	€ 500,00
C7	Spese per distacco fabbricati dalla corte non oggetto di pignoramento	€ 1.300,00
	TOTALE	€ 18.400,00

Per cui si avrà:

€ 133.034,00 (valore di mercato) - € 18.400,00 (Spese) = **€ 114.634,00**

In considerazione del fatto che, la quota in capo al debitore esecutato dei beni di cui al presente lotto equivale a 655/1000 si ha che:

$$i \text{ 655/1000 di } 114.634,00\text{€} = \text{75.085,27 €}$$

LOTTO UNO Diritti di proprietà pari a 655/1000 di un porzioni immobiliari composte da un'unità abitativa dislocata tra p. T e 1°, una seconda unità abitativa posta al p. T, un locale deposito ed un locale autorimessa Valore dell'immobile pignorato [differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto] €75.000,00 (settantacinquemila,00)
--

Mentre, per gli immobili siti tra Via Merolla e via Sconditi a destinazione residenziale, il valore di mercato risulta compreso tra un minimo di **900,00 €/mq** ad un massimo di **1.500 €/mq**,

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 2° semestre 2022 per il Comune di Marano di Napoli – zona centrale, che di seguito si riporta in dettaglio. I valori di mercato, riferiti ad abitazioni di tipo economico, risultano compresi tra un minimo di **760,00 €/mq** ad un massimo di **1.150,00€/mq**.

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo and a menu with options: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below the navigation bar, there is a breadcrumb trail: "Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Below the heading, there is a section for "Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2". The search criteria are listed: Provincia: NAPOLI, Comune: MARANO DI NAPOLI, Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO - CORSO UMBERTO, VIA MEROLLA, PIAZZA PLEBISCITO, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale. At the bottom, there is a table with 7 columns: Tipologia, Stato conservativo, Valore Mercato (€/mq) (Min, Max), Superficie (L/N), and Valori Locazione (€/mq x mese) (Min, Max). The table contains three rows of data for different types of housing.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700	L	3,4	5,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	2,3	3,5
Box	NORMALE	660	1000	L	2,5	3,8

Da confronto dei valori monetari sopra riportati, considerato lo stato d'uso e manutenzione degli immobili, la scrivente ritiene opportuno per gli **immobili residenziali** applicare un valore di mercato pari a **1.050,00€/mq**.

Infine, per gli immobili siti alla Via Merolla a destinazione commerciale, il valore di mercato risulta compreso tra un minimo di **950,00 €/mq** ad un massimo di **2.500,00 €/mq**,

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 2° semestre 2022 per il Comune di Marano di Napoli – zona centrale, che di seguito si riporta in dettaglio. I valori di mercato, riferiti a negozi, risultano compresi tra un minimo di **1.000,00 €/mq** ad un massimo di **2.050,00€/mq**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
 Comune: MARANO DI NAPOLI
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO - CORSO UMBERTO, VIA MEROLLA, PIAZZA PLEBISCITO
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		S
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	570	L	1,1	2,2	L
Negozi	NORMALE	1000	2050	L	5	10,3	L

Da confronto dei valori monetari sopra riportati, considerato lo stato d'uso e manutenzione degli immobili, la scrivente ritiene opportuno per i **locali commerciali** applicare un valore di mercato pari a **2.000,00€/mq**.

LOTTO DUE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Locale commerciale sito in Marano di Napoli alla via Merolla n. 104 (ex n. 78)	€ 2.000,00	24,03 mq	€ 48.060,00

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Spese per regolarizzazione sotto il profilo catastale	€ 300,00
C2	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica	€ 3.500,00
	TOTALE	€ 3.800,00

Per cui si avrà:

€ 48.060,00 (valore di mercato) - € 3.800,00 (Spese) = € **44.260,00**

<p>LOTTO DUE Piena proprietà di un locale commerciale Valore dell'immobile pignorato [differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto] € 44.000,00 (quarantaquattromila,00)</p>
--

LOTTO TRE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Unità abitativa posta al p. 1° sita in Marano di Napoli alla via Sconditi n. 2	€ 1.050,00	34,54 mq	€ 36.267,00

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo adeguamento impianto elettrico	€ 500,00
C2	Costo adeguamento impianto riscaldamento e a.c.s.	€ 1.500,00
C3	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
C4	Spese per regolarizzazione sotto il profilo catastale	€ 300,00
C5	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica	€ 5.500,00

TOTALE	€ 8.000,00
---------------	-------------------

Per cui si avrà:

€ 36.267,00 (valore di mercato) - € 8.000,00 (Spese) = **€ 28.267,00**

<p>LOTTO TRE</p> <p>Piena proprietà di un'unità abitativa posta al primo piano</p> <p>Valore dell'immobile pignorato</p> <p>[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]</p> <p>€ 28.000,00</p> <p>(ventottomila,00)</p>
--

LOTTO QUATTRO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Locale commerciale sito in Marano di Napoli alla via Sconditi nn. 23-37	€ 2.000,00	37,55 mq	€ 75.100,00
Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Unità abitativa posta al p. 1° sita in Marano di Napoli alla via Sconditi n. 37	€ 1.050,00	42,42 mq	€ 44.541,00

Valore complessivo del LOTTO 4 = 119.641,00 €

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo adeguamento impianto elettrico unità abitativa	€ 500,00
C2	Costo adeguamento impianto riscaldamento e a.c.s. unità abitativa	€ 800,00
C3	Costo per acquisizione certificato A.P.E. unità abitativa	€ 200,00
C4a	Spese per regolarizzazione sotto il profilo catastale unità abitativa	€ 300,00
C4b	Spese per regolarizzazione sotto il profilo catastale locale commerciale	€ 300,00
C5	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica unità abitativa	€ 3.000,00
C5	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica locale commerciale	€ 6.000,00
	TOTALE	€ 11.100,00

Per cui si avrà:

€ 75.100,00 (valore di mercato) - € 6.300,00 (Spese) = **€ 68.800,00**

€ 44.541,00 (valore di mercato) - € 4.800,00 (Spese) = € **39.741,00**

In considerazione del fatto che, per il locale commerciale la quota in capo al debitore esecutato equivale a 1/6, mentre, per l'unità abitativa la quota in capo al debitore equivale a 1/3 si ha che:

1/6 di 68.800,00€ = 11.466,66 €

1/3 di 39.741,00€ = 13.247,00 €

Da tutto quanto sopra si ha che il valore complessivo del Lotto 4, in capo al debitore esecutato = 24.713,66 €

LOTTO QUATTRO Diritti di proprietà pari ad 1/6 dell'intero di un locale commerciale e diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero di un'unità abitativa posta al primo piano Valore dell'immobile pignorato [differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto] € 24.000,00 (ventiquattromila,00)
--

LOTTO CINQUE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Unità abitativa in corte comune posta al p. T sita in Marano di Napoli alla via Merolla n. 29 (ex n. 21)	€ 1.050,00	44,49 mq	€ 46.714,50

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo adeguamento impianto elettrico	€ 600,00
C2	Costo adeguamento impianto riscaldamento e a.c.s.	€ 1.800,00
C3	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
C4	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica	€ 4.000,00
C5	Costi di demolizioni manufatti abusivi	€ 4.500,00
	TOTALE	€ 11.100,00

Per cui si avrà:

€ 46.714,50 (valore di mercato) - € 11.100,00 (Spese) = € **35.614,50**

In considerazione del fatto che, la quota in capo al debitore esecutato dei beni di cui

al presente lotto equivale a 1/3 si ha che:

$$1/3 \text{ di } 35.614,50\text{€} = 11.871,50 \text{ €}$$

LOTTO CINQUE Diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero di un'unità abitativa posta al piano terra in corte comune Valore dell'immobile pignorato [differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto] € 11.000,00 (undicimila,00)

LOTTO SEI

Tipologia immobile – SUB 6	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Porzione di unità abitativa in corte comune posta al p. 1° sita in Marano di Napoli alla via Merolla n. 29 (ex n. 21)	€ 1.050,00	20,79 mq	€ 21.829,50

Tipologia immobile – SUB 7	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Porzione di unità in corte comune posta al p. 1° sita in Marano di Napoli alla via Merolla n. 29 (ex n. 21)	€ 1.050,00	23,17 mq	€ 24.328,50

Valore complessivo del bene = **€ 46.158,00**

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo adeguamento impianto elettrico	€ 600,00
C2	Costo adeguamento impianto riscaldamento e a.c.s.	€ 1.800,00
C3	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
C4	Spese per definizione pratica catastale	€ 600,00
C5	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica	€ 4.000,00
C6	Costi di demolizioni manufatti abusivi	€ 2.800,00
	TOTALE	€ 10.000,00

Per cui si avrà:

€ 46.158,00 (valore di mercato) - € 10.000,00 (Spese) = € **36.158,00**

In considerazione del fatto che, la porzione di unità abitativa di cui al sub 6 risulta pignorata per l'intero, mentre la porzione di unità abitativa risulta pignorata solo per la quota in capo al debitore esecutato dei beni, equivalente ad 1/3 dell'intero, occorre eseguire il seguente calcolo.

Il valore dell'immobile sub 7, incide sul valore complessivo del bene di 1,899, per cui il valore di mercato, depurato dalle spese, è pari a

$$36.158,00\text{€}/1,899= 19.040,54 \text{ €}$$

Da cui si ha che la quota di 1/3 è pari a $19.040,54\text{€} / 3= 6.346,85 \text{ €}$

Per tanto, $36.158,00\text{€} -19.030,52\text{€} = 15.415,50 \text{ €} +6.343,50 \text{ €}$ (quota di 1/3) =
€ **21.759,00** (valore della piena proprietà del sub 6 e 1/3 del sub 7)

LOTTO SEI

Piena proprietà di porzione immobiliare e diritti di proprietà pari ad 1/3 di porzione immobiliare facenti parte di un'unità abitativa posta al primo piano in corte comune

Valore dell'immobile pignorato

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 21.000,00

(ventunomila,00)

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

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

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

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

In risposta al presente quesito la scrivente ha verificato che, la quota di proprietà in capo all'esecutato in riferimento a ciascun lotto è la seguente:

- LOTTO UNO – diritti di proprietà pari a 655/1000 dell'intero;

- LOTTO DUE – diritti di proprietà pari a 1/3 dell'intero;
- LOTTO TRE – diritti di proprietà pari a 1/3 dell'intero;
- LOTTO QUATTRO – diritti di proprietà pari a 1/3 ed 1/6 dell'intero;
- LOTTO CINQUE – diritti di proprietà pari a 1/3 dell'intero;
- LOTTO SEI – diritti di proprietà pari a 1/3 dell'intero.

Si precisa che, gli immobili di cui ai **LOTTI 2-3** e parte del **LOTTO 6**, sono **pignorati per l'intero**, in virtù di ipoteca volontaria per atto del Notaio Malatesta Laurini del 12.01.2017, rep. 40633, racc. 12830, a favore della creditrice sig.ra *Omissis* e contro i germani *Omissis*.

Per i restanti beni, i cui diritti pignorati corrispondono alla quota parte in capo al debitore esecutato, la scrivente ha verificato che detti beni non risultano comodamente divisibili in natura.

Per i beni *de quibus*, trattandosi di quota indivisa, la scrivente ha verificato preliminarmente che, la rimanente quota non sottoposta a pignoramento degli immobili di cui al **LOTTO 1** è intestata ai coniugi *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per la proprietà di 345/2000 in regime di comunione dei beni.

Mentre, per i restanti LOTTI 4-5 e parte del LOTTO 6, la rimanente quota non sottoposta a pignoramento risulta intestata ai germani, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*.

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

E' stato possibile certificare, presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Marano di Napoli (NA) che il sig. *Omissis* ha contratto matrimonio in detto Comune, con la sig.ra *Omissis*, in data *Omissis*, scegliendo il regime della **separazione dei**

beni.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 19.12.2006 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

In data 24.02.2010 la sig.ra *Omissis* ha presentato ricorso al Tribunale di Napoli per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Napoli in data 16.04.2010 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

(Cfr. All. "Y" – Estratto di matrimonio)

Altresì, in risposta al presente quesito, l'esperto ha provveduto a reperire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano di Napoli il certificato storico di residenza del debitore esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente in detto Comune dal 12.11.2013, alla via Merolla n. 29.

(Cfr. All. "X" – Certificato residenza storico)

4. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa lì 03.05.2023

L'Esperto
dr. Arch. Barbara Apa