
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 415/22

Giudice Espropriazione: dott. Antonio CIRMA

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 19 Febbraio 2024



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 415/22

Giudice Espropriazione: dott. Antonio CIRMA

Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott. Antonio Cirma.

PREMESSA

Con propria ordinanza la S.V. nominava la sottoscritta -----

, quale esperto nella procedura promossa da -----
----- contro i sigg. ----- ed -----, a fronte
di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Napoli 2 il 18.01.2023, ai nn. 2878/2192, iscritta al R.G.E. n. 415/22.
Alla data del 30.10.2023 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di
rito.

Il Custode nominato era l'avv. Marco D'Arcangelo.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario è emerso che a favore dei due debitori sui beni
pignorati manca qualsivoglia atto di trascrizione: infatti l'accettazione tacita di
eredità, trascritta nel 2017 e basata su una successione testamentaria di -----



----, con data di morte 09.08.2013, non riporta alcun dato catastale dei beni accettati. Inoltre NON risulta nemmeno alcuna successione trascritta.

Per cui, dagli atti registrati presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei RR.II.) i beni pignorati sono ancora in capo al *de cuius*, -----, deceduto il 09.08.2013. Per cui in virtù di quanto enunciato, in data 29.12.2023 si è depositato il Modulo per controllo documentale, sottoponendolo all'attenzione del G.E., dott. Antonio Cirma, chiedendo allo stesso se proseguire con le operazioni peritali.

Il G.E. alla data di redazione della presente relazione di stima non si è ancora espresso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 10.01.2024.

Gli immobili oggetto della presente procedura di stima, tutti inclusi in un unico fabbricato residenziale unifamiliare, sono così costituiti:

- Locale deposito, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Marano di Napoli, foglio n. 24, p.lla 421, sub. 2;
- Appartamento, ubicato al piano rialzato, censito al C.F. del Comune di Marano di Napoli, con due sub distinti: foglio n. 24, p.lla 421, sub. 104 e foglio n. 24, p.lla 421, sub. 105;
- Appartamento, ubicato al piano primo, censito al C.F. del Comune di Marano di Napoli, foglio n. 24, p.lla 421, sub. 101;
- Appartamento, ubicato al piano primo, censito al C.F. del Comune di Marano di Napoli, foglio n. 24, p.lla 421, sub. 102;
- Lastrico solare, ubicato al piano coperture, censito al C.F. del Comune di Marano di Napoli, foglio n. 24, p.lla 421, sub. 103.



Tutti i beni appena elencati al momento del sopralluogo si presentavano in un sufficiente stato manutentivo: in particolare il lastrico solare non è stato possibile visionarlo in quanto accessibile solo tramite una botola, sprovvista di scala.

In sede di accesso furono quindi rilevati i beni oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Servizio ANPR, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Marano di Napoli, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio usi civici della Regione Campania) le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative al bene in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Marano di Napoli, presso varie agenzie quali "Gabetti Franchising Marano di Napoli" con sede in Marano di Napoli, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

Si specifica che l'atto alla base del pignoramento di cui alla presente relazione di stima, è il decreto ingiuntivo n. 479/2012 emesso in data 11.09.2012 dal Tribunale di Napoli – ex sez. distaccata di Marano notificato il 21.09.2012, non opposto, munito di decreto di esecutorietà in data 14.11.2012 e di formula esecutiva il 04.12.2012.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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



riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

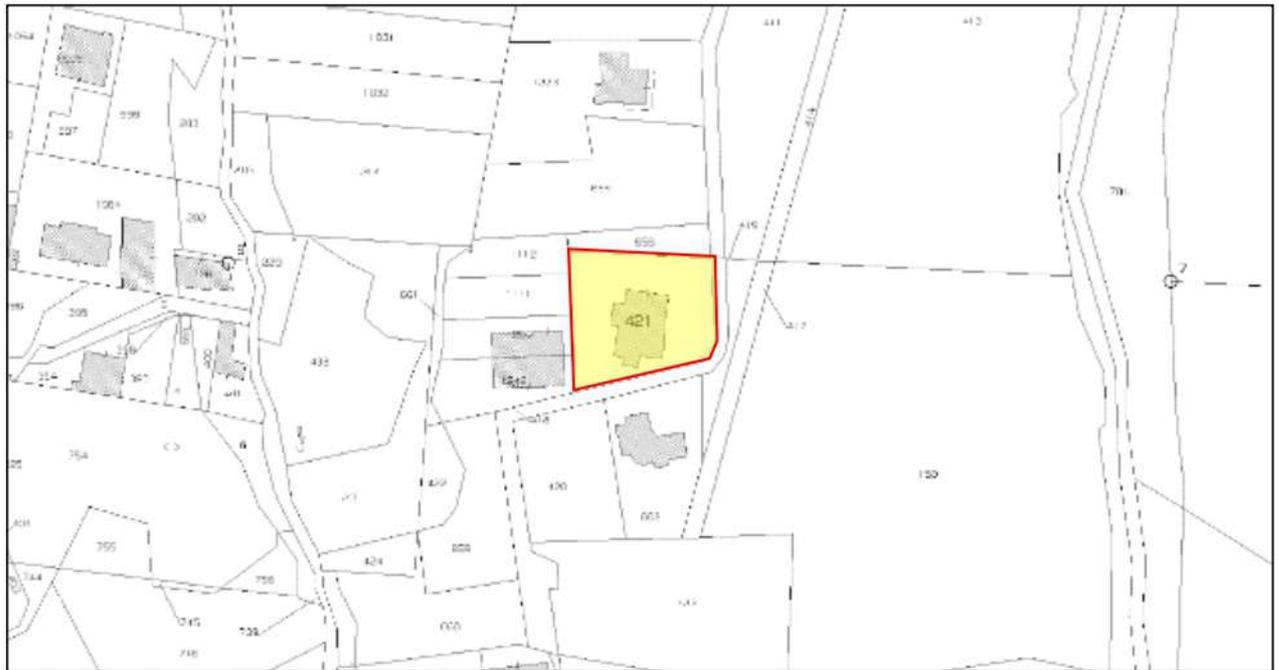
*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento,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

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

Il pignoramento ha colpito cinque beni di piena ed intera proprietà dei debitori eseguiti, sigg. ----- ed -----, in quanto gli stessi hanno ricevuto in eredità gli stessi in seguito al decesso del sig. -----, padre dei debitori.

L'estratto di mappa wegis dell'edificio costituito dai beni oggetto di trattazione riporta lo stesso secondo le attuali coordinate satellitari.

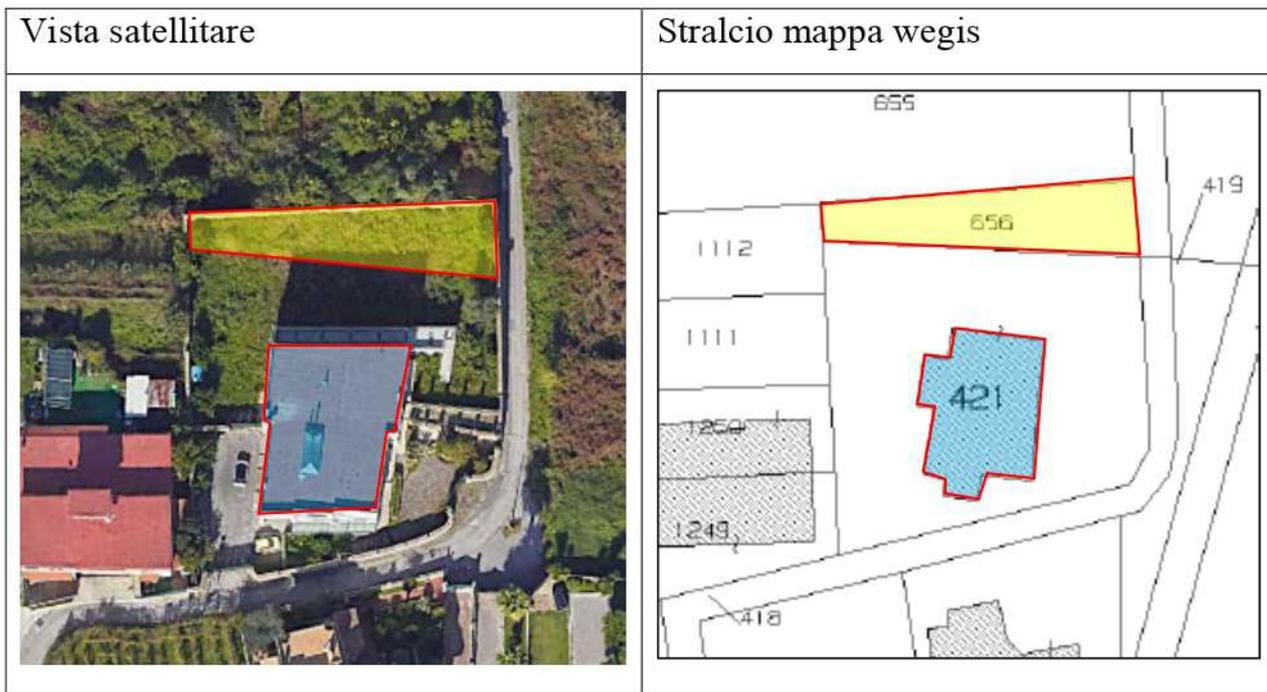




Estratto di mappa wegis con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati

Si precisa che la sagoma del fabbricato non corrisponde a quanto rilevato in sede di accesso e a quanto potuto verificare dal supporto informatico “google maps”. Inoltre il giardino pertinenziale a nord della particella 421, attualmente include anche la p.lla 656 la quale non risulta essere pignorata. Il tutto come dimostra l’immagine che segue.





Complessivamente i beni confinano con:

CONFINI LOTTO UNICO		
	Nord: C.T. p.lla 656 in ditta ----- -----	
Ovest: p.lla 1249 in ditta ----- -----	<u>Edificio residenziale</u>	Est: Via Vallesana
	Sud: Via Vallesana	

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il



coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello <stato reale dei luoghi>**.*

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

I cinque cespiti, censiti con sei identificativi catastali diversi, costituenti il lotto unico di vendita, sono composti 4 unità immobiliari ed un lastrico solare, incluse in un unico fabbricato, comprensivo di aree esterne pertinenziali e sono ubicati nel territorio comunale di Marano di Napoli, una cittadina della Città Metropolitana di Napoli. L'edificio residenziale, di tre piani fuori terra, è ubicato nella zona periferica orientale del nucleo cittadino, zona non asservita da servizi ed uffici, precisamente in via Vallesana, al civico n. 58.





Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati



Viste esterne del fabbricato pignorato



La superficie interna utile del locale deposito al piano terra/cantinato (sub. 2) è pari a circa mq. 191,73, quella lorda è di circa mq. 232,20; la superficie interna utile del primo appartamento al piano terra (sub. 104) è di circa mq. 182,55, quella lorda è di circa mq. 224,10, mentre quella del balcone è di circa mq. 14,15; la superficie interna utile del secondo appartamento al piano terra (sub. 105) è di circa mq. 56,95, quella lorda è di circa mq. 63,95, mentre quella del terrazzo è di circa mq. 67,95; la superficie interna utile del primo appartamento al piano primo (sub. 104) è di circa mq. 182,70, quella lorda è di circa mq. 224,10, mentre quella del balcone è di circa mq. 67,95; la superficie interna utile del secondo appartamento al piano primo (sub. 101) è di circa mq. 116,75, quella lorda è di circa mq. 136,55, quella del terrazzo è di circa mq. 67,95, mentre quella del balcone è di circa mq. 3,10; la superficie interna utile del secondo appartamento al piano primo (sub. 102) è di circa mq. 138,30, quella lorda è di circa mq. 153,55, mentre quella del terrazzo è di circa mq. 21,25; la superficie netta utile del lastrico solare è pari a circa mq. 402,35; infine la superficie netta del giardino a nord della proprietà è di circa mq. 577,00 mentre quella del cortile a sud della proprietà è di circa mq. 474,25.

Si specifica che l'abbinamento dei sub 101 e 102, censiti come in corso di costruzione, ai due appartamenti del primo piano è stato fatto sulla base degli interni indicati nelle planimetrie di cui alle istanze di condono presentate all'ufficio urbanistica ma che, di fatto, catastalmente non esiste una planimetria abbinata al sub 101 ed una al sub 102 essendo essi accatastati ancora come immobili in corso di costruzione.

L'impianto dell'edificio residenziale è di forma irregolare e si sviluppa da sud verso nord.

Varcato il cancello carrabile che delimita la proprietà verso sud, si giunge al cortile parzialmente pavimentato, di circa mq. 474,25, mediante il quale è possibile raggiungere l'edificio in cui sono inclusi i beni oggetto di trattazione.



Dall'ingresso posto al sud del piano terra si raggiunge il primo appartamento posto al piano terra, quello censito con il sub. 104 e identificato con l'interno n. 1. Varcato il portoncino d'ingresso si accede nel vano d'ingresso, di circa mq. 16,75, attraverso il quale verso nord si giunge nel salone, di circa mq. 63,10. Attraverso quest'ultimo, verso nord si accede ad una sala da pranzo posta a quota sopraelevata, di circa mq. 13,45, mentre verso sud si accede al primo di tre disimpegni, di circa mq. 8,10. Da quest'ultimo, verso est si accede al secondo disimpegno, di circa mq. 6,45 mediante il quale è possibile raggiungere due delle tre camere da letto dell'unità residenziale, rispettivamente di circa mq. 15,90 e mq. 20,95, al ripostiglio, di circa mq. 3,25, e al wc, di circa mq. 8,75; dal primo disimpegno, verso sud si accede al terzo e ultimo disimpegno, di circa mq. 4,40, dal quale si raggiunge la terza ed ultima camera da letto, di circa mq. 19,75, oltre alla scala a rampa unica che conduce al piano inferiore. Esternamente è presente un balcone che affaccia a sud, di circa mq. 14,15. Dalla citata scala a rampa unica, si accede al bene censito al sub. 2, il quale è composto da n. 4 locali di sgombero diversi, rispettivamente di circa mq. 143,85, mq. 3,20, mq. 6,35 e mq. 38,33.

Si precisa che dal salone e dalla sala da pranzo è possibile raggiungere l'unità di cui al sub. 105, mediante due bussole.

Attraverso l'ingresso posto ad est del corpo di fabbrica è possibile accedere all'appartamento identificato con l'interno n. 2 e censito con il sub. n. 105. Varcata la soglia d'ingresso si giunge nel vano adibito a cucina/pranzo, di circa mq. 34,75, dal quale verso est si accede al disimpegno, di circa mq. 3,95, che permette di raggiungere verso nord il wc, di circa mq. 5,80, e verso est i due ripostigli, rispettivamente di circa mq. 9,40 e 3,05. Da quest'ultimo si è consentito l'accesso al terrazzo che si sviluppa ad ovest e a sud del corpo di fabbrica, di circa mq. 67,95, al quale è possibile giungere anche direttamente dal cortile mediante una scala in opera a rampa unica.

Si specifica che dalla cucina/pranzo è possibile raggiungere l'unità di cui al sub. 104, mediante due bussole.



Dalla scala dell'ingresso posto a sud del fabbricato oggetto di relazione, è collocato l'accesso al vano scala che permette l'accesso al piano superiore.

Giunti sul ballatoio, sulla destra rispetto a chi smonta le scale, è ubicato il portoncino che permette l'accesso al primo appartamento del piano primo, censito con il sub. 101 e identificato con l'interno n. 3; si ribadisce che l'individuazione del sub 101 con l'appartamento in parola è stata eseguita confrontando le planimetrie di cui alle istanze di condono ma non vi è alcun documento catastale che individui detto sub con il menzionato appartamento.

Dal portoncino, si giunge nel corridoio, di circa mq. 6,85, mediante cui si raggiungono tutti vani che compongono l'unità in esame: verso nord sono dislocati il salone/pranzo, di circa mq. 33,50, la cucina, di circa mq. 5,95, due stanze, rispettivamente di circa mq. 4,55 e mq. 4,00, il ripostiglio, di circa mq. 5,15, il primo di due wc, di circa mq. 5,10, e la prima di tre camere da letto, di circa mq. 10,50; verso sud, invece, sono presenti i due disimpegni, di circa mq. 1,45 e 2,65, il secondo wc, di circa mq. 4,45, la seconda camera da letto, di circa mq. 12,70, dalla quale è possibile accedere al balcone che affaccia a sud, di circa mq. 3,10, e la terza ed ultima camera da letto, di circa mq. 15,75, dalla quale si accede alla cabina armadio, di circa mq. 4,50. Conclude la consistenza edilizia il terrazzo ubicato a nord del corpo di fabbrica, di circa mq. 17,85

Dal ballatoio del vano scala, verso nord, si accede al secondo appartamento, identificato con l'interno n. 4 e censito al sub. 102. Anche per l'abbinamento di detto bene col sub 102 vale quanto già asserito per il precedente.

Varcato il portoncino, si giunge nell'ingresso, di circa mq. 5,60, mediante il quale si raggiunge il salone, di circa mq. 39,30, ad est del quale sono ubicati la cucina/pranzo, di circa mq. 25,60, e il primo di tre wc presenti nell'appartamento, di circa mq. 6,25. A nord del salone si accede al terrazzo, di circa mq. 21,25, mentre a sud è ubicato il corridoio che permette di raggiungere i restanti vani dell'appartamento. Ad est di quest'ultimo sono collocate due delle tre camere da letto, di circa mq. 11,45 (dalla



quale si accede al secondo wc, di circa mq. 4,90) e mq. 13,85, mentre a sud dello stesso è presente il disimpegno, di circa mq. 2,70, dal quale si raggiungono l'ultimo wc, di circa mq. 4,40, e l'ultima camera da letto, di circa mq. 16,25.

Nel lotto unico di vendita è incluso anche il lastrico solare, di circa mq. 402,35, al quale è possibile accedere soltanto con l'ausilio di mezzi meccanici di elevazione o mediante installazione di un'impalcatura.

Il lotto unico di vendita è concluso dal giardino ubicato a nord del complesso immobiliare al quale si accede dal cortile precedentemente descritto, di circa mq. 577,00. Si precisa che attualmente il suddetto giardino è comprensivo anche della particella 656, non pignorata, per cui ai fini della vendita verrà predisposto il ripristino della consistenza catastale esatta.

Per la realizzazione della delimitazione dell'esatta consistenza in questa sede si stima un costo complessivo di circa **€ 10.000,00**, comprensivo di spese tecniche, lavorazioni e trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

L'altezza interna rilevata nei locali deposito è di circa m. 2,25, quella rilevata nell'appartamento di cui al piano terra è di circa m. 3,20, quelle degli appartamenti di cui ai subb. 101 e 102 è di circa m. 2,90.

I locali deposito sono datati di impianto elettrico, gli appartamenti sono dotati di impianto elettrico, idrico e citofonico; gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Come già specificato precedentemente, complessivamente il lotto unico di vendita in esame confina con beni di cui al C.T. del Comune di Marano di Napoli al foglio 24, p.lla 656 in ditta -----, a nord, via Vallesana a sud e ad est, con beni censiti al C.F. del Comune di Marano di Napoli al foglio 24, p.lla 1249, in ditta ----- ad ovest.

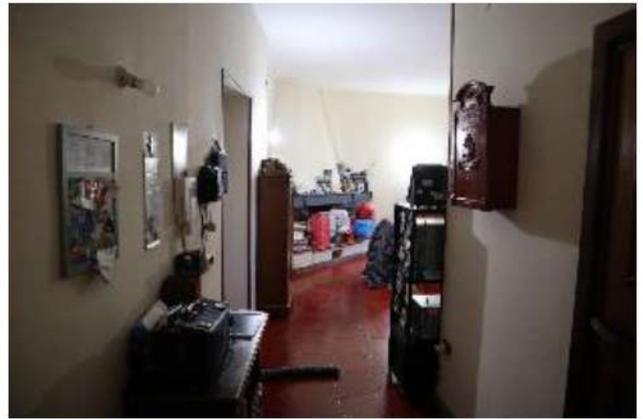
Si riporta di seguito il rilievo fotografico eseguito.





Viste interne dell'unità di cui al sub. 103





Viste interne dell'unità di cui al sub. 104



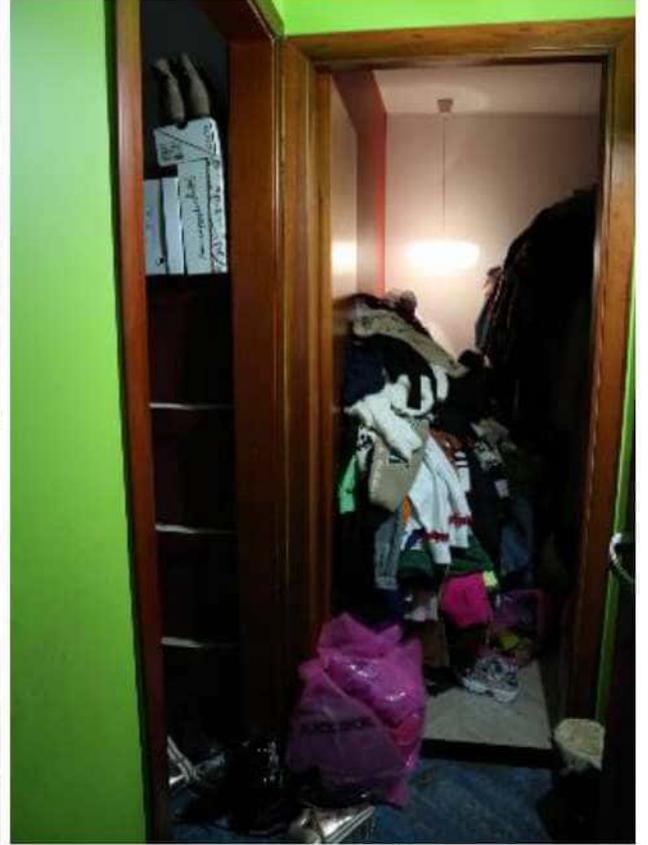
Viste esterne dell'unità di cui al sub. 104





Viste interne dell'unità di cui al sub. 2





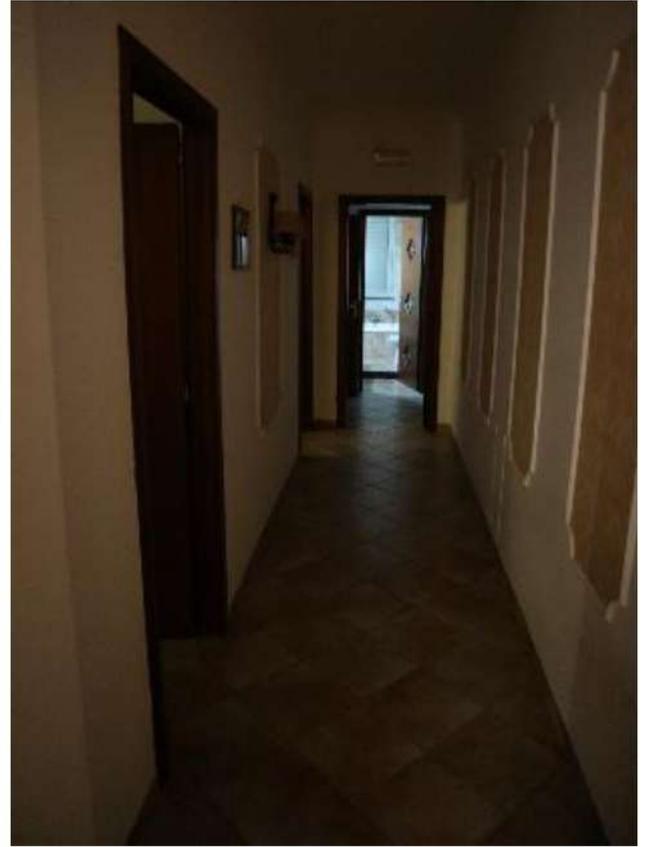


Viste interne dell'unità di cui al sub. 101



Viste esterne dell'unità di cui al sub. 101





Viste interne dell'unità di cui al sub. 102



Viste esterne dell'unità di cui al sub. 102





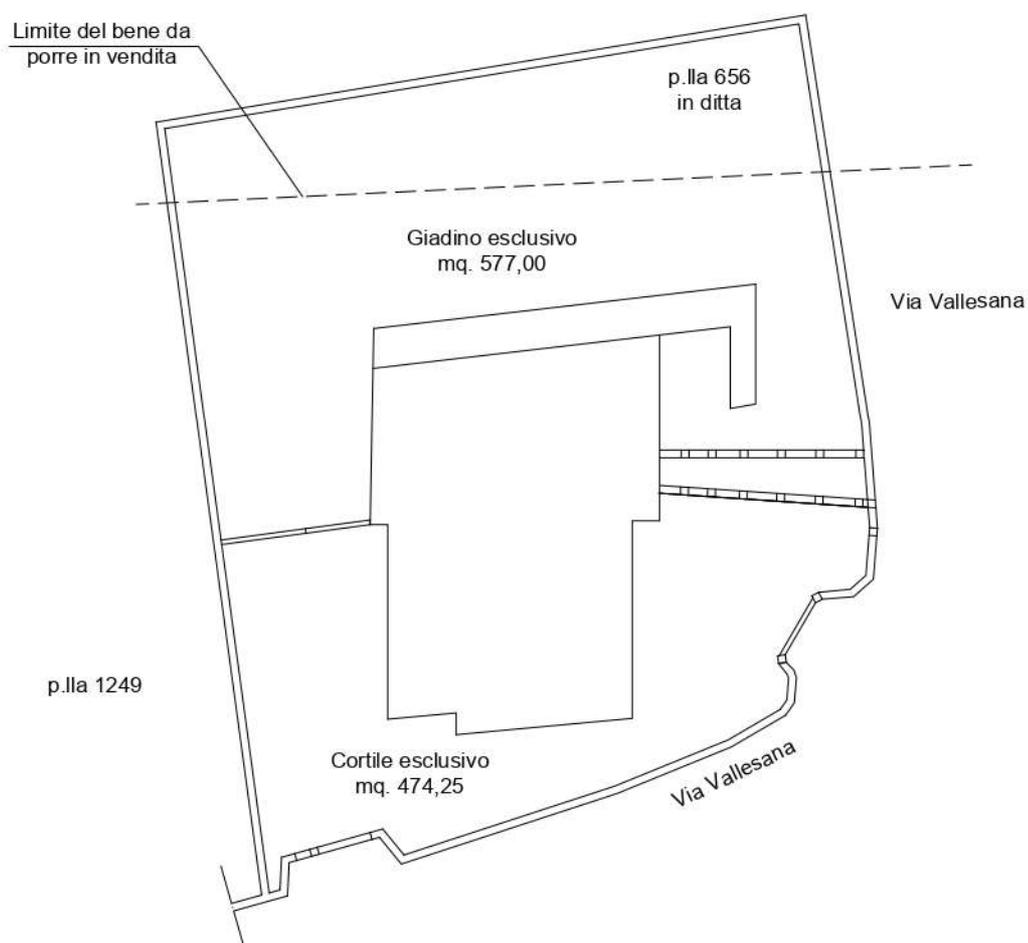
Viste esterne della p.lla 421



Viste interne del vano scala

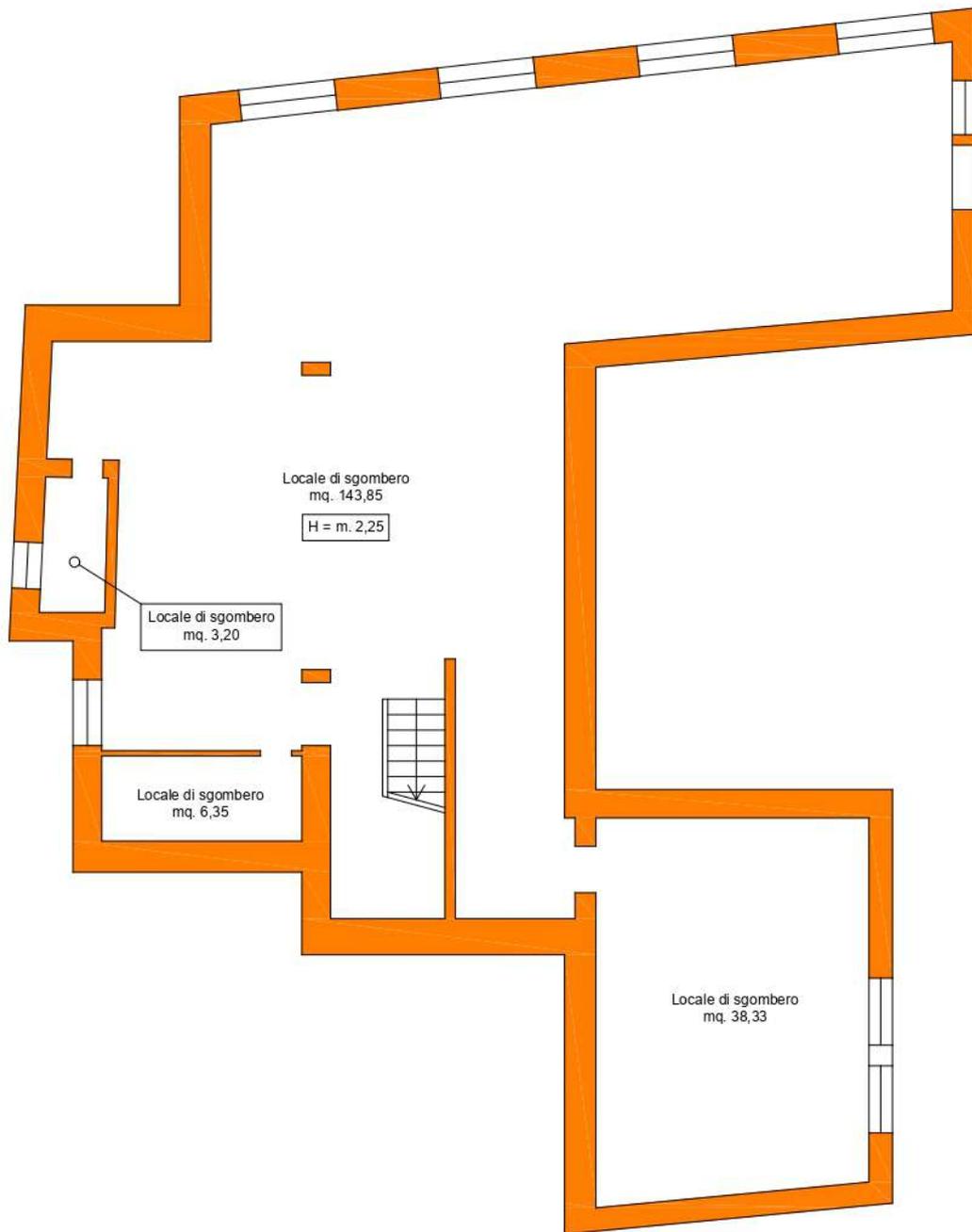


Si riporta di seguito il rilievo metrico eseguito.



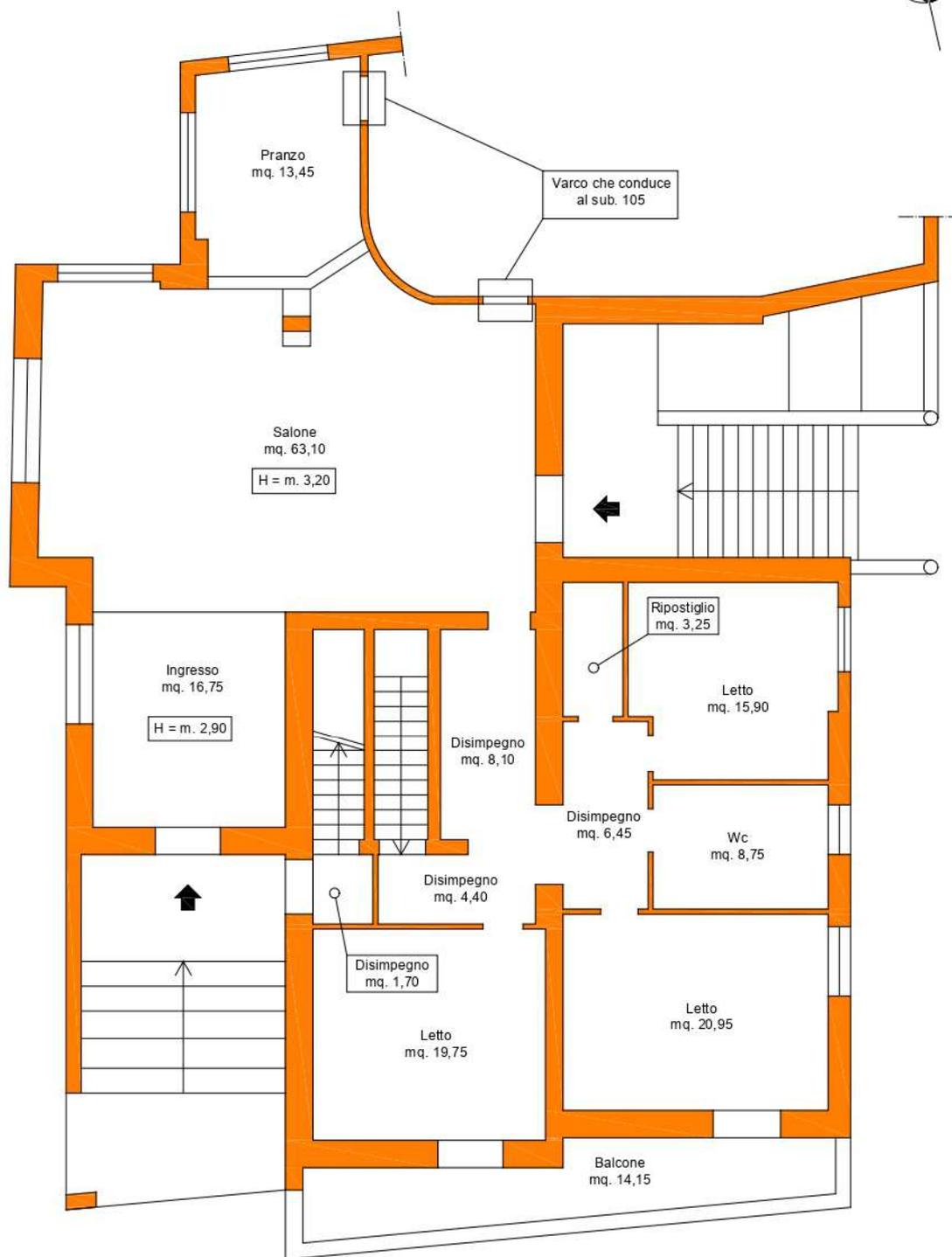
Rilievo aree esterne p.lla 421





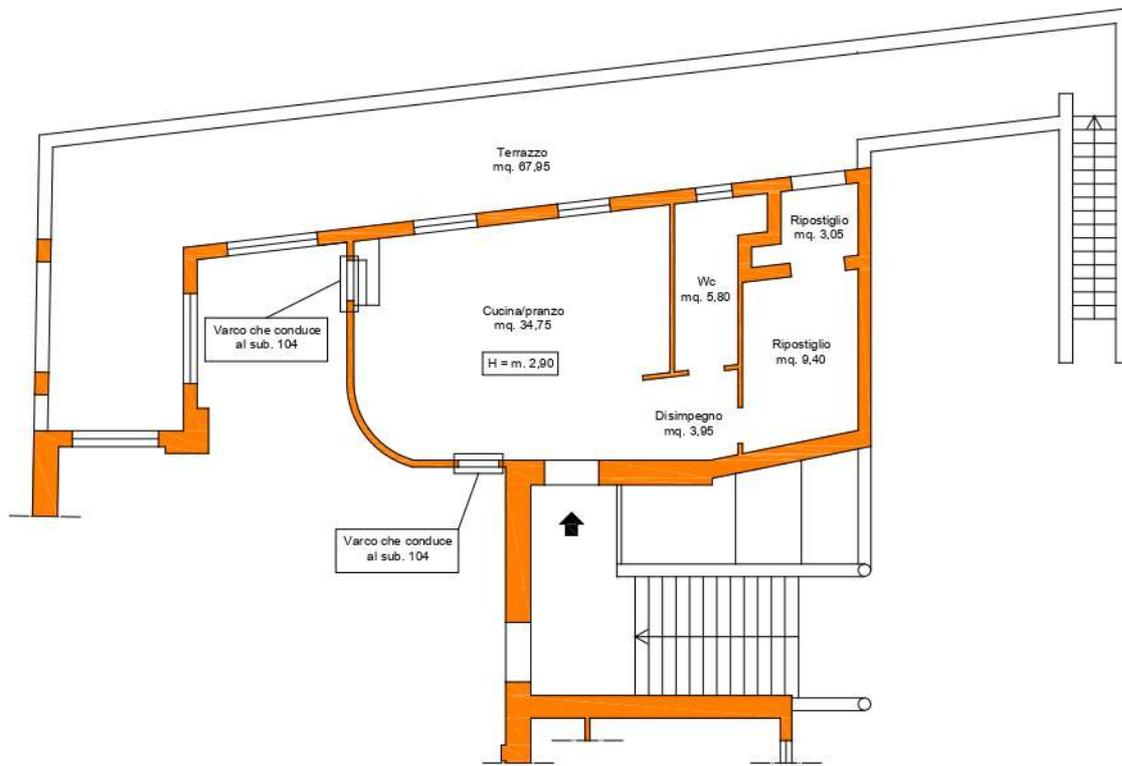
Rilievo bene di cui al sub. 2 (piano terra cantinato)





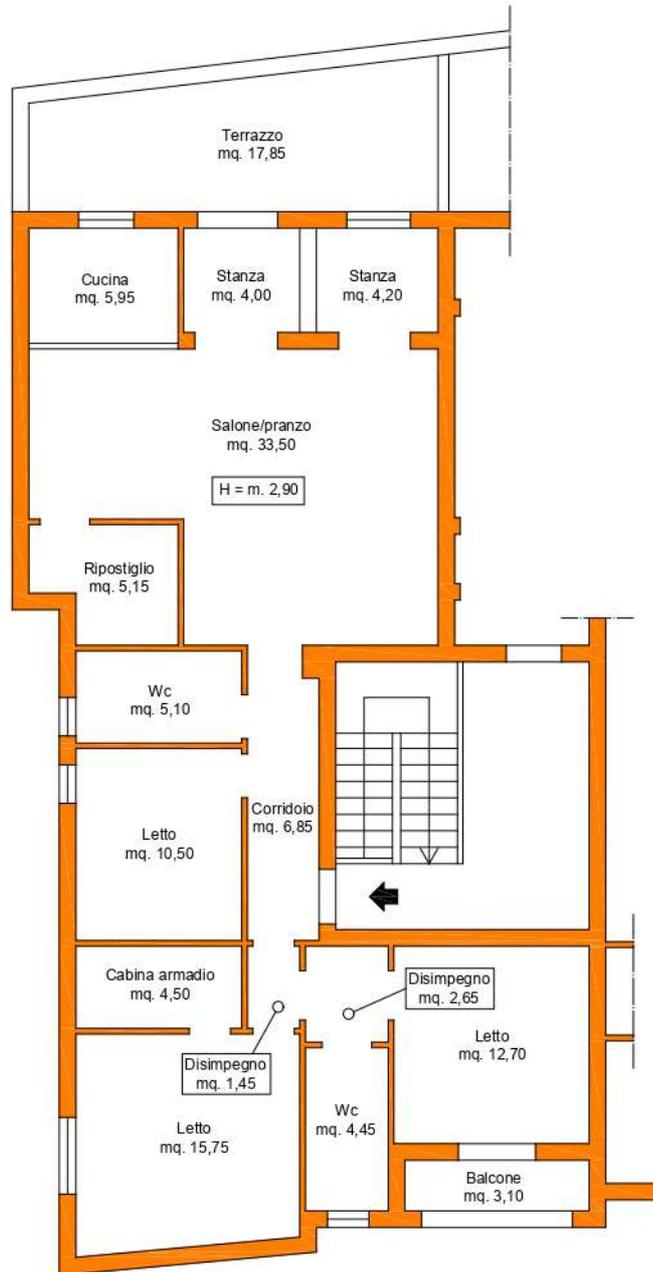
Rilievo bene di cui al sub. 104 (piano terra)





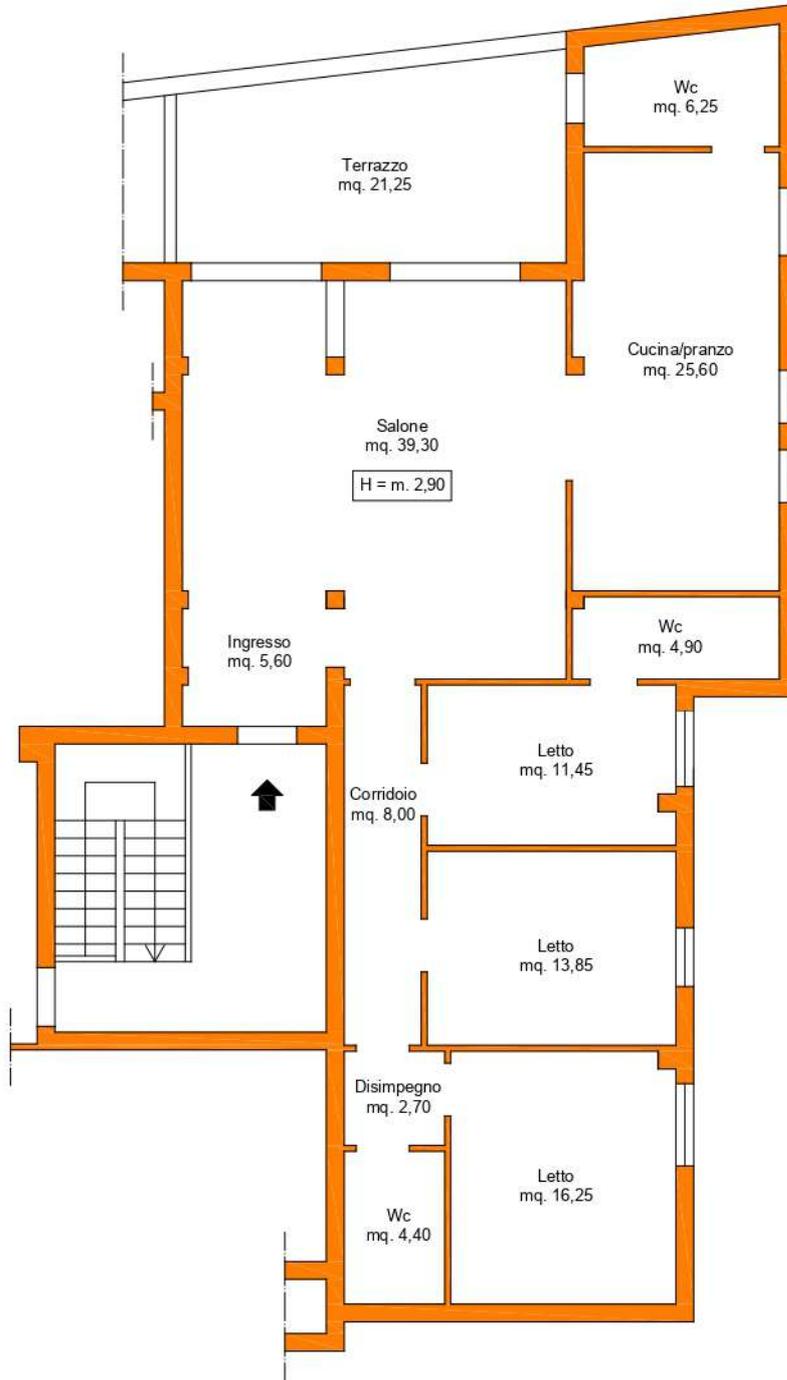
Rilievo bene di cui al sub. 105 (piano terra)





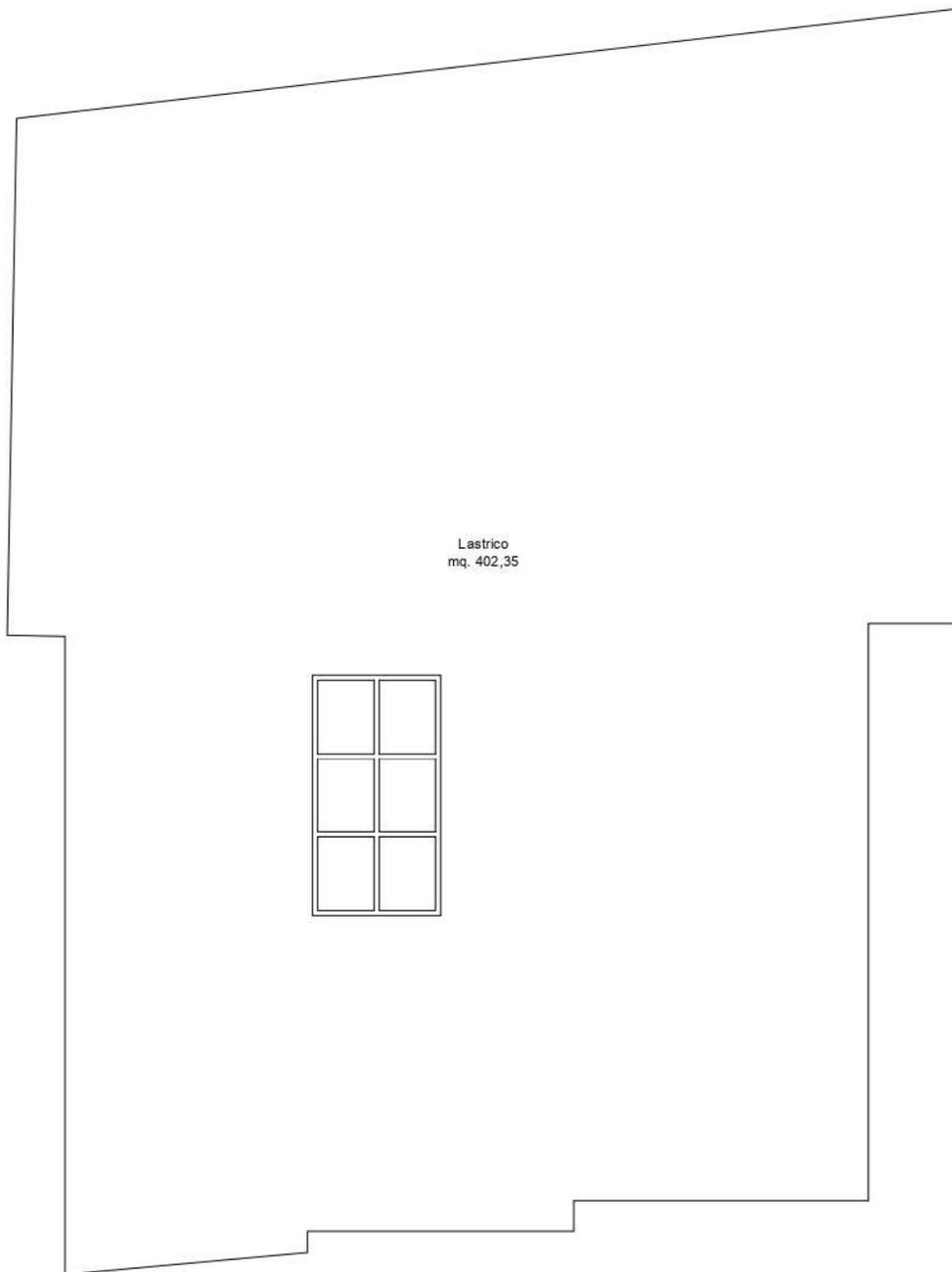
Rilievo bene di cui al sub. 101 (piano primo)





Rilievo bene di cui al sub. 102 (piano primo)





Rilievo bene di cui al sub. 103 (piano coperture)



I cespiti in parola fanno parte di un edificio in c.a. di tre piani fuori terra, costruito in assenza di qualsivoglia autorizzazione edilizia, la cui costruzione, per tecnica e tipologia costruttiva può essere collocata presumibilmente agli inizi degli anni '80 dello scorso Secolo.

In generale la manutenzione degli appartamenti è sufficiente anche se gli stessi in alcuni punti risultano essere in uno stato di disordine generale. Il locale deposito, invece è in mediocri condizioni manutentive.

In più punti delle unità residenziali andrebbero eseguiti dei lavori di manutenzione ordinaria volti al ripristino dello strato di tinteggiatura, il quale allo stato dei luoghi risulta essere ammalorato.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Marano di Napoli e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica per gli immobili in parola, così come attesta la nota della Regione Campania prot. n. 2024.0081327 del 15.02.2024, per ottenere i quali si stima un costo complessivo di circa € 2.400,00, che verrà decurtato dalla stima finale.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili.

Si specifica che il bene di cui al sub. 2 è attualmente identificato catastalmente con la categoria C/2 e per la propria conformazione e ubicazione può essere considerato come pertinenza dell'appartamento di cui al sub. 104. Pertanto ai fini del calcolo della superficie commerciale si calcolerà la superficie dei locali deposito al 50% quali pertinenze dell'appartamento stesso.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

--	--	--	--



LOTTO UNICO
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

sub	ambienti	tipo di superficie	estensione	Condizioni
	1 - Cortile (mq. 474,25 x 0,05)	Superficie omogeneizzata	Mq 23,71	sufficiente
	2 - Giardino (mq. 577,00 x 0,03)	Superficie omogeneizzata	Mq 17,31	sufficiente
2	3 - Locali deposito (mq. 143,85 + mq. 3,20+mq. 6,35+mq. 38,33 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 95,87	mediocre
104	4 - Ingresso	Superficie netta	Mq 16,75	sufficiente
	5 - Salone	Superficie netta	Mq 63,10	sufficiente
	6 - Pranzo	Superficie netta	Mq 13,45	sufficiente
	7 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 8,10	sufficiente
	8 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 1,70	sufficiente
	9 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 4,40	sufficiente
	10 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 6,45	sufficiente
	11 - Ripostiglio	Superficie netta	Mq 3,25	sufficiente
	12 - Letto	Superficie netta	Mq 15,90	sufficiente
	13 - Letto	Superficie netta	Mq 20,95	sufficiente
	14 - Letto	Superficie netta	Mq 19,75	sufficiente
	15 - Wc	Superficie netta	Mq 8,75	sufficiente
		16 - Balcone (mq. 14,15 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 1,42
105	17 - Cucina/pranzo	Superficie netta	Mq 34,75	sufficiente
	18 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 3,95	sufficiente
	19 - Wc	Superficie netta	Mq 5,80	sufficiente
	20 - Ripostiglio	Superficie netta	Mq 9,40	sufficiente



	21 - Ripostiglio	Superficie netta	Mq	3,05	sufficiente
	22 - Terrazzo (mq. 67,95 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq	6,80	sufficiente
101	23 - Corridoio	Superficie netta	Mq	6,85	sufficiente
	24 - Salone/pranzo	Superficie netta	Mq	33,50	sufficiente
	25 - Cucina	Superficie netta	Mq	5,95	sufficiente
	26 - Stanza	Superficie netta	Mq	4,00	sufficiente
	27 - Stanza	Superficie netta	Mq	4,20	sufficiente
	28 - Ripostiglio	Superficie netta	Mq	5,15	sufficiente
	29 - Wc	Superficie netta	Mq	5,10	sufficiente
	30 - Letto	Superficie netta	Mq	10,50	sufficiente
	31 - Letto	Superficie netta	Mq	15,75	sufficiente
	32 - Cabina armadio	Superficie netta	Mq	4,50	sufficiente
	33 - Wc	Superficie netta	Mq	4,45	sufficiente
	34 - Letto	Superficie netta	Mq	12,70	sufficiente
	35 - Disimpegno	Superficie netta	Mq	1,45	sufficiente
	36 - Disimpegno	Superficie netta	Mq	2,65	sufficiente
	37 - Terrazzo (mq. 17,85 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq	1,79	sufficiente
	38 - Balcone (mq. 3,10 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq	0,31	sufficiente
102	39 - Ingresso	Superficie netta	Mq	5,60	sufficiente
	40 - Salone	Superficie netta	Mq	39,30	sufficiente
	41 - Cucina/pranzo	Superficie netta	Mq	25,60	sufficiente
	42 - Wc	Superficie netta	Mq	6,25	sufficiente
	43 - Corridoio	Superficie netta	Mq	8,00	sufficiente
	44 - Letto	Superficie netta	Mq	11,45	sufficiente
	45 - Wc	Superficie netta	Mq	4,90	sufficiente



	46 - Letto	Superficie netta	Mq	13,85	sufficiente
	47 - Disimpegno	Superficie netta	Mq	2,70	sufficiente
	48 - Wc	Superficie netta	Mq	4,40	sufficiente
	49 - Letto	Superficie netta	Mq	16,25	sufficiente
	50 - Terrazzo (mq. 21,25 x 0,10)	Superficie netta	Mq	2,13	sufficiente
103	51 - Lastrico solare (mq. 402,35 x 0,05)	Superficie netta	Mq	20,12	sufficiente
	Totale		Mq	664,01	
	Incidenza murature (15%)		Mq	99,60	
	Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq	763,61	

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 763,61.

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 accorpate 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:

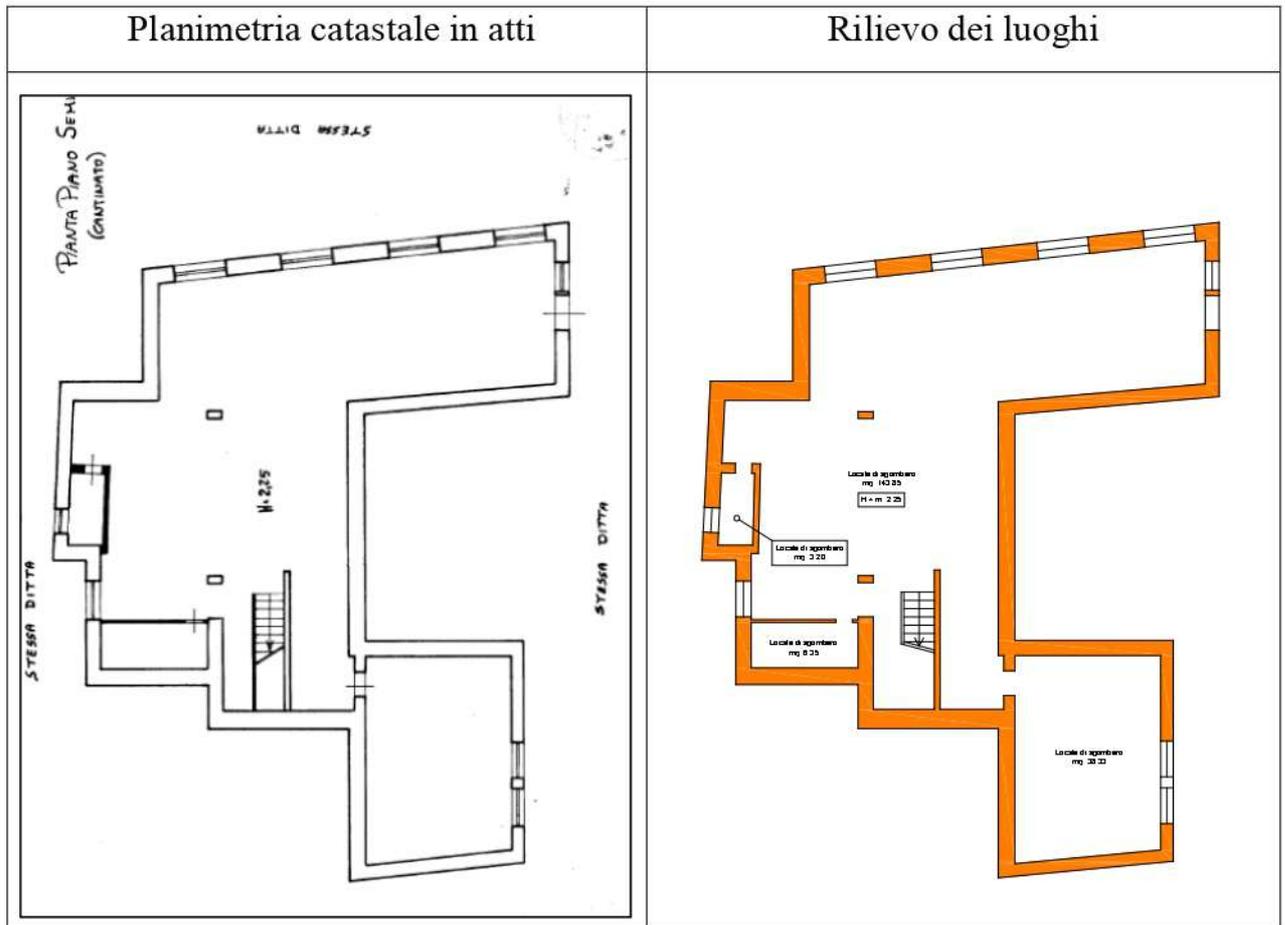
1. deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione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

Locale deposito al piano terra - sub. 2

CATASTO FABBRICATI									
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Marano di Napoli	24	421	2	C/2	1	193 mq.	Totale: 256 mq.	Euro 558,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA VALLESANA n. 48 Piano T					
Intestati	----- nato a -----					-----		(1) Proprietà 1000/1000	

Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come evidenziato nel confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, di seguito riportato.



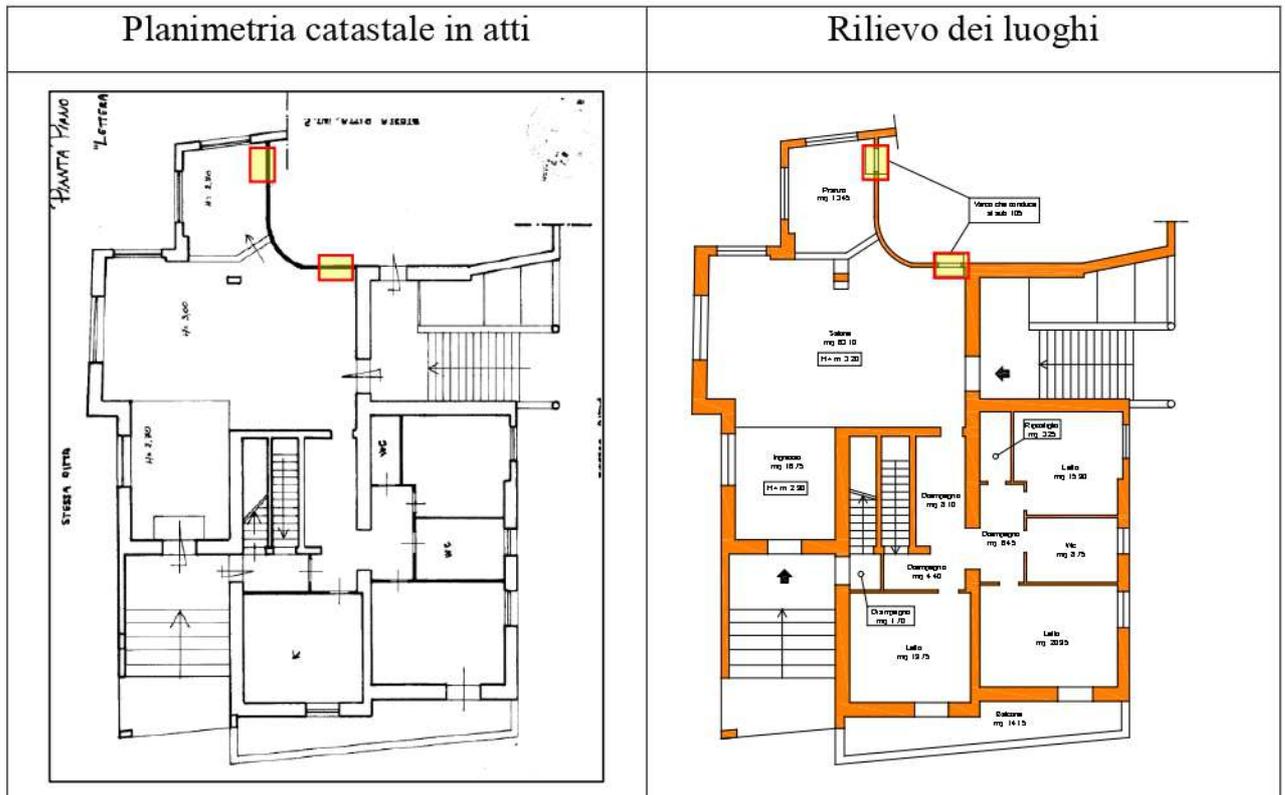


Appartamento al piano terra (sub. 104)

CATASTO FABBRICATI										
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
Marano di Napoli	24	421	104	A/7	2	9 vani	Totale: 254 mq. Totale escluse aree scoperte: 241 mq	Euro 1.069,07	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				STRADA VICINALE REGINELLA n. 1 Piano T;						
Intestati	----- nato a -----						-----		(1) Proprietà 1000/1000	

Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, a meno di due varchi che collegano il sub. 104 al sub. 105, fondendo di fatto le due unità abitative, come si evince da confronto riportato di seguito.



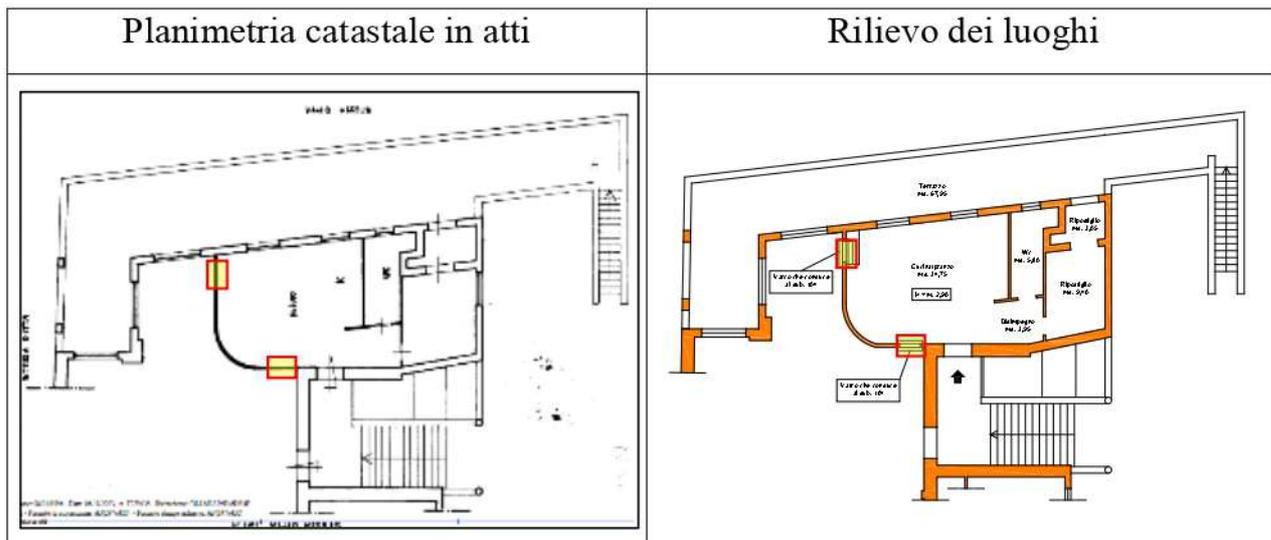


Appartamento al piano terra (sub. 105)

CATASTO FABBRICATI									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Marano di Napoli	24	421	105	A/7	2	3 vani	Totale: 70 mq. Totale escluse aree scoperte: 70 mq	Euro 356,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA VALLESANA n. 88 Interno 2 Piano T						
Intestati	----- nato a -----					-----		(1) Proprietà 1000/1000	

Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, a meno di due varchi che collegano il sub. 105 al sub. 104, fondendo di fatto le due unità, così come evidenziato nel confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, di seguito riportato.





Alla luce di quanto evidenziato, si dovrebbero aggiornare le planimetrie con un'unica planimetria che includa entrambi gli appartamenti, fondendo quindi i subb. 104 e 105.

Andrebbe quindi redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. al fine di aggiornare il reale stato planimetrico.

Per la redazione di detto documento si prevedono i costi presunti per € 2.000,00, comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che verrà decurtato dalla stima finale.

Appartamento al piano primo (sub. 101)

CATASTO FABBRICATI									
		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Marano di Napoli	24	421	101	F/3					COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 08/01/1996 in atti dal 23/04/1996 (n. 272.1/1996)
Indirizzo				VIA VALLESANA n. 88 Interno 3 Piano 1;					
Intestati		----- nato a -----			-----		(1) Proprietà 1000/1000		

Per il bene in parola non si è mai proceduto all'inserimento della planimetria dell'immobile nella scheda catastale a seguito della sopraelevazione del fabbricato,



infatti la stessa non è presente presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio, per cui andrebbe redatta.

Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. al fine di restituirne lo stato planimetrico oltre all'aggiornamento dei dati riportati nella visura catastale.

Per la redazione di detto documento si prevedono i costi presunti per € 1.000,00, comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che verrà decurtato dalla stima finale.

Appartamento al piano primo (sub. 102)

CATASTO FABBRICATI									
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Marano di Napoli	24	421	102	F/3					COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 08/01/1996 in atti dal 23/04/1996 (n. 272.1/1996)
Indirizzo				VIA VALLESANA n. 88 Piano 1;					
Intestati	----- nato a -----					-----		(1) Proprietà 1000/1000	

Per il bene in parola non si è mai proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale a seguito alla sopraelevazione del fabbricato, infatti la stessa non è presente presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio, per cui andrebbe redatta.

Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. al fine di restituirne lo stato planimetrico oltre all'aggiornamento dei dati riportati nella visura catastale.

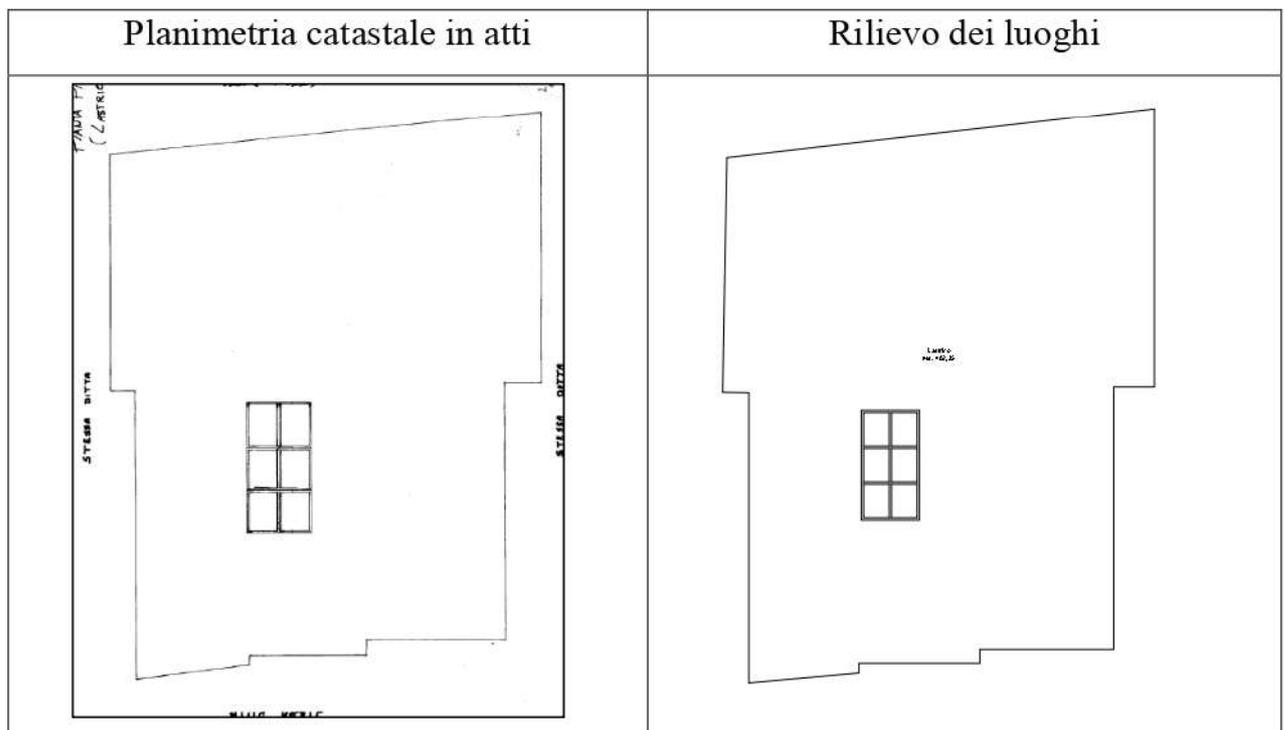
Per la redazione di detto documento si prevedono i costi presunti per € 1.000,00, comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che verrà decurtato dalla stima finale.



Lastrico solare (sub. 103)

CATASTO FABBRICATI									
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Marano di Napoli	24	421	103	F/5					VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2009 in atti dal 07/12/2009
Indirizzo				VIA VALLESANA n. 88 Piano 2;					
Intestati	----- nato a -----					-----		(1) Proprietà 1000/1000	

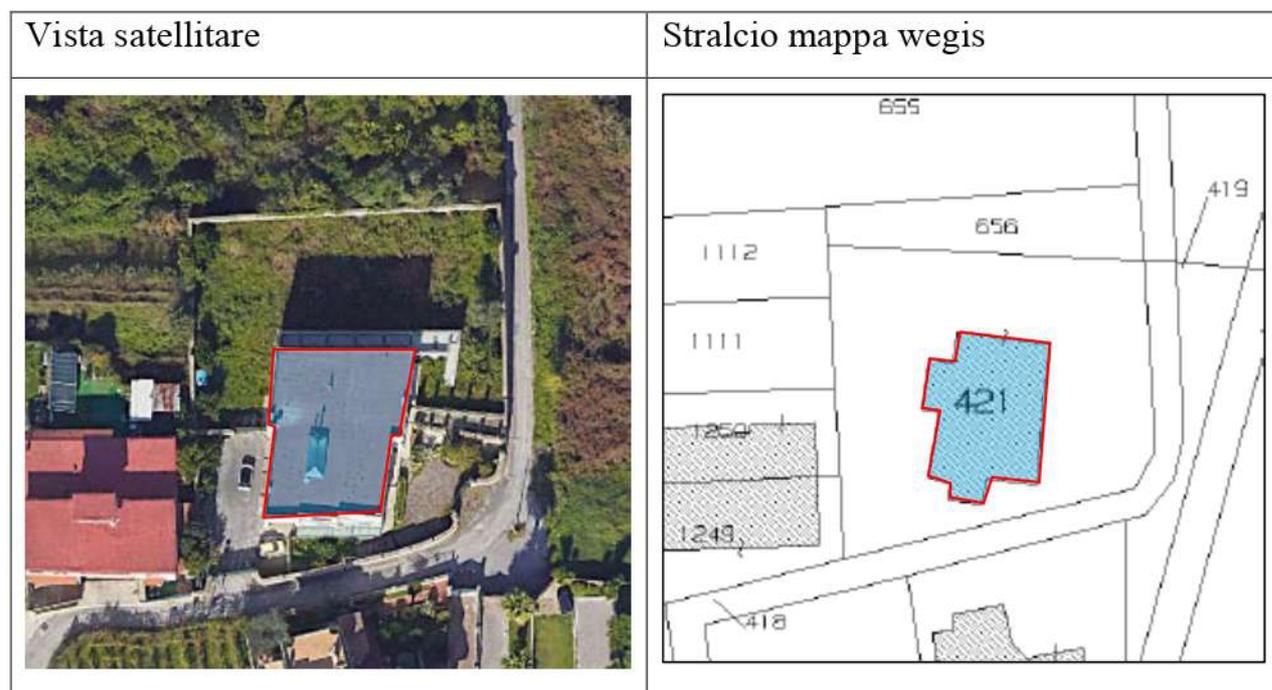
Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come evidenziato nel confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, di seguito riportato.



Infine, come già evidenziato nelle pagine precedenti, la sagoma dell'edificio riportata nell'estratto di mappa wegis risulta essere difforme a quanto appurato in sede di



accesso e da quanto si può evincere dalla vista satellitare, come dimostra il confronto che si riporta di seguito.



Per cui, bisognerebbe aggiornare anche la sagoma dell'edificio in mappa per restituirne la giusta consistenza.

Andrebbe quindi redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo PREGEO. al fine di restituirne la reale sagoma.

Per la redazione di detto documento si prevedono i costi presunti per € 1.000,00, comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che verrà decurtato dalla stima finale.

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 UNICO: – Piena ed intera proprietà di intero fabbricato residenziale e relativi spazi esterni pertinenziali ubicato in **Marano di Napoli**, alla via Vallesana n. 58; il fabbricato si compone di un locale deposito al piano terra (cantinato), di due appartamenti attualmente unificati al piano terra, di due appartamenti al piano secondo, a lastrico solare accessibile da una botola sprovvista di scala, oltre a cortile e giardino pertinenziali. Il locale deposito è composto da quattro vani adibiti a locale di sgombero. Il primo appartamento al piano terra, unificato anche all'altro a piano terra, è composto da ingresso, salone, sala da pranzo, tre camere da letto e wc, oltre a tre disimpegni e balcone esterno. Il secondo appartamento è composto da cucina/pranzo, wc e due ripostigli, oltre al disimpegno e al terrazzo esterno. Il primo appartamento al piano primo è composto da salone/pranzo, cucina, tre camere da letto, cabina armadio e due wc, oltre a due disimpegni, corridoio, balcone e terrazzo. Il secondo appartamento al primo piano è composto da ingresso, salone, cucina/pranzo, tre camere da letto e tre wc, oltre a corridoio, disimpegno e terrazzo esterno. Conclude la consistenza immobiliare il lastrico solare e il giardino esterno, in parte pavimentato; complessivamente i beni confinano con via Vallesana a sud e ad est, con beni censiti al C.T. del Comune di Marano di Napoli al foglio 24, p.lla 656, in ditta -----, a nord, con beni di cui alla p.lla 1249, in ditta -----, ad ovest; il tutto è riportato nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli al foglio 24, p.lla 421,**



sub 2, 101, 102, 103, 104 e 105; il descritto stato dei luoghi dei beni di cui ai subb. 2 e 103 corrispondono alla consistenza catastale. Quello dei beni di cui ai subb. 104 e 105 non corrisponde alla consistenza catastale in odine a modifiche che di fatto li hanno uniti formando un'unica unità immobiliare. Per i subb. 101 e 102 non è stata depositata alcuna planimetria in quanto accatastati ancora come unità in corso di costruzione per cui bisognerebbe procedere all'aggiornamento catastale; per i beni non vi è alcuna autorizzazione urbanistica rilasciata, vi è però un'istanza di rilascio di permesso in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, prot. n. 5581 del 29.03.1986, protocollata dal sig. -----, per il piano cantinato/terra e il piano rialzato, ma la stessa non è stata ancora istruita. Successivamente sono state depositate presso gli uffici comunali quattro istanze diverse di rilascio di permesso in sanatoria ai sensi della Legge n. 725/94, n. 5486 (prat. 1481), 5487 (prat. 1482), entrambe presentate dal sig. -----, 5488 (prat. 1483), presentata dalla sig.ra -----, e 5489 (prat. 1484), presentata dal sig. -----, tutte del 27.02.1995, anch'esse non ancora istruite; a parere dell'esperto potrebbero in linea di massima essere eventualmente sanate solo le opere di cui al piano terra/cantinato e al piano rialzato, oggetto della sanatoria ex L. 47/85 ma detta possibilità, come quella relativa ad una eventuale concessione delle opere di cui al condono ex L. 725/94, non spetta allo scrivente esperto ma solo esclusivamente agli uffici preposti a cui si rimanda per qualsiasi decisione al riguardo; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 483.000,00.

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.

Gli atti di compravendita relativi agli immobili pignorati, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 18.01.2023, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, sono i seguenti:

05.04.2017, nn. 15463/12122: accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario, Tribunale di Napoli Nord del 22.03.2017, rep. 995/2017, a favore di -----
----- e -----, contro -----, deceduto il 09.08.2013.

Detta trascrizione non riporta né le quote a favore e contro né, soprattutto, quali siano i beni ai cui si accetta l'eredità.

Copia del presente atto è allegata alla relazione.



Il signor -----, decedendo, ha lasciato a sé quali eredi, a seguito di procedimento ex art. 481 c.c. (*actio interrogatoria*) tenutasi davanti al Tribunale di Napoli Nord, R.G. n. 2780/2016, i figli ----- e -----, i quali, come già precisato sopra, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario.

Dalle visure ipotecarie a nome dei debitori manca qualsivoglia trascrizione a favore dei debitori di successioni o rogiti *inter vivos* inerenti i beni oggetto di pignoramento.

Originariamente i beni erano in capo al signor -----, nato il 08.01.1934, pervenuti in questo modo:

06.10.1982, nn. 25799/21985: atto di divisione e stralcio secondo il quale a -----, che accetta, viene assegnata la zona di terreno estesa are 20, foglio 24, mappali 421 (già 421/a) e 656 (già 412/c).

Copia della nota di trascrizione è allegata alla relazione

06.10.1982, nn. 25798/21984: atto di donazione del 25.09.1982, notaio Salvatore Sica di Marano di Napoli, contro -----, vedova -----, a favore di -----, -----

. Fondo rustico alla contrada Montesano o Pigno, così distinto:

- il primo di Ha 1.22.60;
- il secondo di Ha 1.34.63;
- il terzo Ha 1.34.44;

il tutto riportato alla partita 2717, foglio 24, mappali 22, 406, 19, 18, 416, 412, 421, 424, 420, 433, 428, 168, 430, 432, 230.

Copia della nota di trascrizione è allegata alla relazione

Per eccesso di zelo è stata eseguita anche visura ipotecaria a nome di -----, vedova di -----, ma che non ha prodotto risultati per i beni in esame.



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/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:



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

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

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

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

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

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

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

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

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

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

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

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

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e



quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

Da informazioni acquisite presso il Comune di Marano di Napoli, la scrivente ha potuto riscontrare che per il fabbricato ospitante i beni oggetto di stima è stato edificato in assenza di alcuna autorizzazione.

Da un'analisi approfondita del fascicolo rinvenuto presso l'ufficio comunale, la scrivente ha potuto evincere altresì che per la zona in cui è ubicato il bene vige il vincolo Paesistico.

In data 29.03.1986 il sig. -----, protocollava presso il Comune di Marano di Napoli, giusto prot. n. 5581, pratica n. 692, istanza di Sanatoria per opere abusive realizzate alla Via Vallesana n. 48, ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985.

L'istanza in parola riguardava il piano cantinato e il piano terra dell'edificio in cui sono ubicati i beni pignorati, e con la stessa si chiedeva la sanatoria per un totale di volume vuoto per pieno di mc. 1163,83.

Alla data di redazione della presente relazione di stima la pratica non risulta ancora istruita; in linea generale si potrebbe palesare l'ipotesi di un probabile accoglimento dell'istanza ma questa decisione spetta esclusivamente ai preposti dell'ufficio tecnico che potrebbero in qualsiasi momento istruire la pratica negativamente; per cui lo scrivente tecnico rinvia qualsiasi decisione all'ufficio preposto, unico responsabile di decisioni al riguardo.

Successivamente per lo stesso fabbricato sono state protocollate ben quattro istanze distinte per l'ottenimento di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994, giusto prot. n. 5486 (prat. 1481), 5487 (prat. 1482), entrambe presentate dal sig. -----, n. 5488 (prat. 1483), presentata dalla sig.ra -----, e n. 5489 (prat. 1484), presentata dal sig. -----, tutti del



27.02.1995, per le opere relative non solo a quelle di cui alla sanatoria già presentata ex L. 74/85 (piano terra/cantinato e piano rialzato) ma anche alla sopraelevazione di un piano e a modifiche apportate all'organismo edilizio oggetto dell'istanza di rilascio di titolo in sanatoria prot. n. 5581 del 29.03.1986.

Anche dette pratiche edilizie, alla data di redazione della presente, non risultavano ancora essere istruite; a parere dell'esperto, in virtù della cubatura oggetto di condono, relativa a 4 pratiche diverse ma facenti riferimento sempre allo stesso edificio, dette istanze non sarebbero in linea generale destinate ad un positivo accoglimento. Ma, come già detto in precedenza, lo scrivente tecnico rimanda qualsivoglia decisione di accoglimento o diniego all'unico ufficio preposto a tale scopo, ovvero l'ufficio tecnico comunale. In questa sede, quindi, non è possibile determinare se sia possibile l'ottenimento né della sanatoria edilizia ex L. 47/85, né del Condono Edilizio di cui alla L. 724/94, rimandando agli uffici preposti qualsiasi decisione al riguardo.

In conclusione, vista l'incertezza circa il rilascio o la negazione dei titoli di cui alle suddette istanze di sanatoria/condono, in questa sede si stimano **€ 251.991,30 pari al 30% della stima finale quali costi da decurtare alla stima finale per incertezza urbanistica.**

Per pura precisazione si specifica che attualmente a Marano di Napoli vige il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto del Presidente della giunta Provinciale n. 9 del 16.02.1987. I beni in esame sono ubicati nella Z.T.O. "Zona C14 - ZONE OMOGENEE DI ESPANSIONE URBANA", di cui si riporta di seguito un estratto della descrizione di tale sottozona riportata dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. all'art. 29:

ZONE OMOGENEE DI ESPANSIONE	Comprendono le zone di espansione residenziale con caratteri urbani di intensità insediativa più accentuati. Per tali zone valgono identicamente tutte le disposizioni e le norme indicate nell'art. 30 per la zona omogenea di espansione urbana integrata, fatta salva la differente tipologia edilizia e delle attività connesse alla residenza. Teli differenze si esprimono
-----------------------------	--



URBANA (C14, C15, C16)	nella variazione, rispetto al citato articolo, dei seguenti indici e caratteristiche urbanistiche: superficie minima di intervento preventivo (lottizzazione convenzionata) ma 20.000; indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq; volumetria unitaria a vano 100 mc; densità insediativa 150 ab/ha; ripartizione della superficie di attrezzatura pubblica tra le diverse tipologie: verde attrezzato 50%; istruzione 25%; attrezzature di interesse comune 12,5% parcheggi 12,5%; accorpamento delle superfici delle attrezzature pubbliche per standards non inferiore a mq 5.000.
------------------------	---

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.).

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione reperita dalla scrivente, i beni oggetto della presente relazione di stima sono nella piena proprietà dei debitori esecutati, sigg. ----- e ----

| | |



-----, che li occupano congiuntamente alla loro anziana madre, -----

-----.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*

d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*

e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*

f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) *Domande giudiziali;*

2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

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

5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

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

Tra questi si segnalano:

1) *Iscrizioni ipotecarie;*



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

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, è stato possibile constatare che per il bene in esame, alla data del 12.02.2024, a nome dei debitori e per i beni pignorati, esistono le seguenti formalità, compreso il pignoramento a capo della presente relazione.

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
1	18.01.2023 ai nn. 2878/2192	----- ----- -	----- ---- e ----- ----- --	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Marano di Napoli, C.F. f. 24, p.lla 421, sub. 2, 101, 102, 103, 104, 105.
2	19.04.2013 ai nn. 17073/1641	UNICREDIT S.P.A.	----- ----	Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11.09.2012, n. 1233.	Tra gli altri, Marano di Napoli, C.F. f. 24, p.lla 421, sub. 2, 101, 102, 103, 104, 105.

Per eccesso di zelo si è effettuata visura ipotecaria anche a nome di -----
ma non si sono avuti risultati per i beni oggetto di stima.

Alla data del 16.02.2024 non risulta alcun creditore intervenuto.

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

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

Il bene oggetto della presente relazione di stima non ricade su aree o suoli demaniali, né sono appartenenti al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

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.

I beni attualmente non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Gli immobili inoltre non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituiscono bene culturale o paesaggistico.

Vige sul suolo vincolo paesistico.

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.

Le unità immobiliari oggetto di procedura non fanno parte di alcun condominio, per cui i requisiti del presente quesito vengono a mancare.

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:

- 1) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- 2) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- 3) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;*
- 4) 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;*
- 5) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche dei beni oggetto della perizia di che trattasi che hanno contribuito a stabilire il valore finale degli stessi. In particolare, si è tenuto conto di quanto segue:

Stato d'uso e manutenzione: gli immobili si presentano in un sufficiente stato di conservazione;

Stato di possesso: i beni sono nella disponibilità dei debitori eseguiti;

Vincoli e oneri giuridici: oltre il pignoramento relativo alla procedura n. 415/22, sono presenti la formalità di cui al paragrafo dedicato.

Come già ampiamente descritto nel paragrafo dedicato, l'immobile, costituito dai beni oggetto della presente relazione di stima è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, ma per lo stesso è stata presentata richiesta per la sanatoria ai sensi della L. 47/85 limitatamente al piano terra/cantinato e al piano rialzato, per la quale l'UTC del Comune di Marano di Napoli non ha ancora avviato la fase istruttoria delle pratiche. Successivamente sono state presentate ben quattro richieste di sanatoria ai sensi della L. 724/94, limitatamente alla sopraelevazione del fabbricato e a modifiche realizzate ai piani inferiori. Anche in questo caso l'UTC non ha ancora avviato la fase istruttoria per il rilascio del titolo.

Si procederà, quindi, a stimare i beni con due distinti metodi:



-
- **Stima per valore d'uso**, in considerazione dell'elevata probabilità che le tutte le opere o parte di esse possano essere considerate dall'ufficio preposto (unico uffici in grado di poter prendere decisioni urbanistiche a riguardo) non sanabili e/o condonabili e quindi soggetti ad eventuale abbattimento;
 - **Stima con criterio sintetico - comparativo**, in considerazione dell'incertezza urbanistica dei beni.

Tali stime verranno poi confrontate tra loro e si dimostrerà come esse praticamente si equivalgano.

Di seguito, si espongono più dettagliatamente i processi di valutazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA PER VALORE D'USO

Visto che fino al rilascio del titolo edilizio, i manufatti in oggetto sono da considerarsi come abusivi, considerando la zona di ubicazione dei beni e non conoscendo le reali tempistiche con le quali potrebbe avvenire una ipotetica e presunta demolizione, si stima in questa sede che per almeno altri 15 anni la stessa non sarà eseguita.

Il **Valore d'Uso**, è ricavato dalla capacità redditizia del bene per un numero n di anni (ovviamente non individuabile con certezza) che in considerazione del contesto attuativo si quantifica in 15 anni.

Detto periodo, si ribadisce, è solo un'ipotesi necessaria ai fini della stima per valore d'uso, ma non è da considerarsi come data certa dopo la quale si potrebbe dare esecuzione ad un eventuale abbattimento, in quanto esso non è subordinato a nessun periodo specifico.

Dopo un'attenta e scrupolosa analisi di mercato, tenendo conto dell'ubicazione del fabbricato e del suo stato di manutenzione, al fine di determinare un adeguato e congruo valore d'uso, si stima circa **3.150,00 €/mensili**.

Infatti, il valore medio tra il borsino immobiliare e l'OMI prevede € 4,16 / mq come canone di locazione.

Moltiplicando questo importo per mq. 763,61 si ottiene € 3.150,00/mensili in c.t.



Da questa cifra vanno poi detratte le spese pari al 30%, quindi:

$3.150,00 \text{ €/mensili} - 30\% = 2.205,00 \text{ €/mensili}$, **2.200,00 €/mensili** in c.t.

A questo punto si applica un criterio di capitalizzazione del reddito, in considerazione di una rata costante mensile (decurtata del 30% pari alle spese a carico del proprietario), secondo un calcolo di interesse composto, in considerazione di un saggio di interesse legale costante (riferito all'attualità) che ad oggi è pari a 2,5%.

DATI	
PERCENTUALE DI INTERESSE ANNUO	2,50%
ARCO TEMPORALE IPOTIZZATO	15 ANNI
IMPORTO RATA MENSILE (DECURTATA DEL 30%)	€ 2.200,00

CALCOLO VALORE D'USO	
ANNO 1 :	26.760,25 €
ANNO 2 :	54.197,22 €
ANNO 3 :	82.328,02 €
ANNO 4 :	111.170,22 €
ANNO 5 :	140.741,79 €
ANNO 6 :	171.061,17 €
ANNO 7 :	202.147,29 €
ANNO 8 :	234.019,53 €
ANNO 9 :	266.697,77 €
ANNO 10 :	300.202,39 €
ANNO 11 :	334.554,29 €
ANNO 12 :	369.774,90 €
ANNO 13 :	405.886,18 €
ANNO 14 :	442.910,66 €
ANNO 15 :	480.871,43 €



Si ricaverà un valore d'uso del bene, per un arco temporale di 15 anni, pari a € **480.871,43**

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

Il criterio utilizzato è quello *sintetico-comparativo* basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato, applicando il procedimento **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA**, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche degli immobili in questione e che li valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

FONTI	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
Periferica/VIA DEL MARE (PARTE ALTA), CASTELLO SCILLA, VIA MARANO-PIANURA (LATO MARANO)			€ 1.525,00
Borsino Immobiliare			€ 1.401,00
Gabetti Franchising Marano di Napoli Via F. Baracca, 8 Marano di Napoli (NA) (annuncio rif. MV2064)	295.000,00	180	€ 1.638,89
MEDIA			€ 1.521,63

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Fabbricato residenziale: €/mq 1.521,63.



A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	



ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00



libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per gli immobili in parola, la scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona periferica	1,00
AMBIENTALI	Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	Da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,75

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

€/mq 1.521,63 x 0,75 = €/mq 1.141,22 approssimabile a €/mq 1.100,00 in c.t.

Il Valore di mercato dei beni inclusi nel lotto unico di vendita, risulta in definitiva pari a:

- *Fabbricato residenziale:*

€/mq 1.100,00 x mq 763,61 = € 839.971,00



In virtù dei risultati ottenuti, si terrà in considerazione il più probabile valore di mercato dei beni con il criterio di stima basato sul metodo sintetico

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per spese di regolarizzazione catastale, calcolati in € 5.000,00;
- dei costi per le spese date dall'incertezza urbanistica, calcolati in € 251.991,30 (30% della stima finale);
- dei costi per spese di ripristino della consistenza immobiliare, calcolati in € 10.000,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 2.400,00;

Allora:

$$€ 839.971,00 - € 5.000,00 - € 251.991,30 - € 10.000,00 - € 2.400,00 = € \mathbf{570.579,70}$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$€ 570.579,70 - 15\% = € \mathbf{484.992,74}$$

CONCLUSIONI

Dalle stime sopra eseguite, si è ottenuto:

- Valore con stima per valore d'uso: € 480.871,43
- Valore con stima criterio sintetico-comparativo: € 484.992,74

Come può notarsi le stime praticamente si equivalgono. Per cui si procede alla media delle due stime, stabilendo il valore finale.

$$(€ 480.871,43 + € 484.992,74)/2 = € \mathbf{482.932,09}$$



Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 483.000,00 in c.t.

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.

Essendo il bene di piena ed intera proprietà dei sigg. ----- ed -----, l'immobile non ricade nella condizione del presente quesito.

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.***

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare il certificato di Residenza Storico a nome dei debitori esecutati, sig. ----- ed -----, prodotti tramite il servizio ANPR in data 13.02.2024.



Copia del detto atto è altresì presente tra gli allegati.

È stato inoltre generato tramite il servizio ANPR, in data 10.01.2024, il certificato di Stato di Famiglia Anagrafica a nome dei debitori, in cui si evince che sia il sig. -----
----- che la sig.ra -----, occupano gli immobili congiuntamente alla sig.ra ----- e al sig. -----.

Copia del detto atto è altresì presente tra gli allegati.

Riepilogo del bene oggetto della presente relazione:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di intero fabbricato residenziale e relativi spazi esterni pertinenziali** ubicato in **Marano di Napoli**, alla via Vallesana n. 58; il fabbricato si compone di un locale deposito al piano terra (cantinato), di due appartamenti attualmente unificati al piano terra, di due appartamenti al piano secondo, a lastrico solare accessibile da una botola sprovvista di scala, oltre a cortile e giardino pertinenziali. Il locale deposito è composto da quattro vani adibiti a locale di sgombero. Il primo appartamento al piano terra, unificato anche all'altro a piano terra, è composto da ingresso, salone, sala da pranzo, tre camere da letto e wc, oltre a tre disimpegni e balcone esterno. Il secondo appartamento al primo piano è composto da cucina/pranzo, wc e due ripostigli, oltre al disimpegno e al terrazzo esterno. Il primo appartamento al piano primo è composto da salone/pranzo, cucina, tre camere da letto, cabina armadio e due wc, oltre a due disimpegni, corridoio, balcone e terrazzo. Il secondo appartamento è composto da ingresso, salone, cucina/pranzo, tre camere da letto e tre wc, oltre a corridoio, disimpegno e terrazzo esterno. Conclude la consistenza immobiliare il lastrico solare e il giardino esterno, in parte pavimentato; complessivamente i beni confinano con via Vallesana a sud e ad est, con beni censiti al C.T. del Comune di Marano di



Napoli al foglio 24, p.lla 656, in ditta -----, a nord, con beni di cui alla p.lla 1249, in ditta -----, ad ovest; il tutto è riportato nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli al foglio 24, p.lla 421, sub 2, 101, 102, 103, 104 e 105**; il descritto stato dei luoghi dei beni di cui ai subb. 2 e 103 corrispondono alla consistenza catastale. Quello dei beni di cui ai subb. 104 e 105 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a modifiche che di fatto li hanno uniti formando un'unica unità immobiliare. Per i subb. 101 e 102 non è stata depositata alcuna planimetria in quanto accatastati ancora come unità in corso di costruzione per cui bisognerebbe procedere all'aggiornamento catastale; per i beni non vi è alcuna autorizzazione urbanistica rilasciata, vi è però un'istanza di rilascio di permesso in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, prot. n. 5581 del 29.03.1986, protocollata dal sig. -----, per il piano cantinato/terra e il piano rialzato, ma la stessa non è stata ancora istruita. Successivamente sono state depositate presso gli uffici comunali quattro istanze diverse di rilascio di permesso in sanatoria ai sensi della Legge n. 725/94, n. 5486 (prat. 1481), 5487 (prat. 1482), entrambe presentate dal sig. -----, 5488 (prat. 1483), presentata dalla sig.ra -----, e 5489 (prat. 1484), presentata dal sig. -----, tutte del 27.02.1995, anch'esse non ancora istruite; a parere dell'esperto potrebbero in linea di massima essere eventualmente sanate solo le opere di cui al piano terra/cantinato e al piano rialzato, oggetto della sanatoria ex L. 47/85 ma detta possibilità, come quella relativa ad una eventuale concessione delle opere di cui al condono ex L. 725/94, non spetta allo scrivente esperto ma solo esclusivamente agli uffici preposti a cui si rimanda per qualsiasi decisione al riguardo; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 483.000,00.



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 19 Febbraio 2024.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 415/22

Giudice Espropriazione: dott. Antonio CIRMA

Esperto stimatore: -----



ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di accesso;
- 2) Certificati anagrafici e stato di famiglia dei sigg. -----, -----
ed -----;
- 3) Ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia del Territorio, Napoli 2, sui beni
oggetto di stima, a nome di -----, ----- ed -----
----- con relative note;
- 4) Copia degli atti di provenienza e/o relative note di trascrizione;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Rilievo fotografico e grafico dei beni, redatto dal tecnico scrivente;
- 7) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all’A.P.E.;
- 8) Documenti tecnici rilasciati dall’ufficio tecnico del Comune di Marano di Napoli;
- 9) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli
immobili oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 10) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

