TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

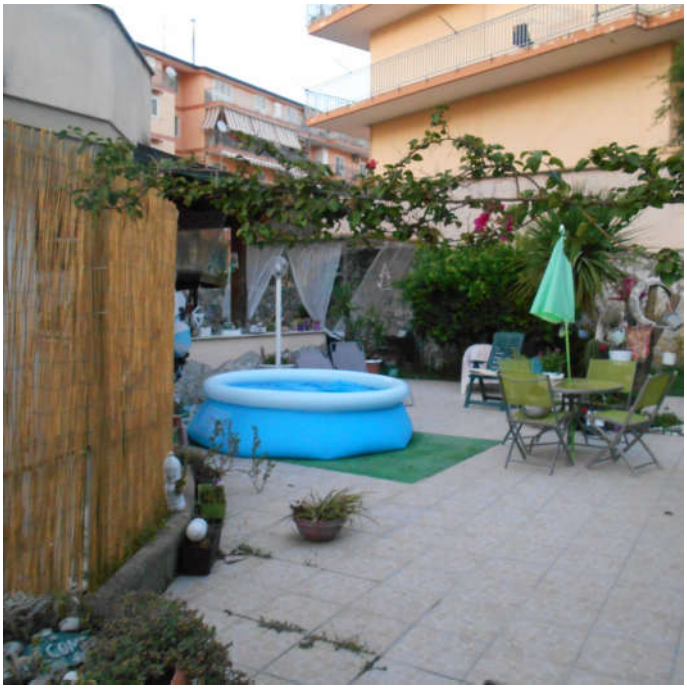
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Deutsche Bank S.p.A.

Contro

XXXXX

Procedura Esecutiva N. RGE 266/21



Giudice Esecutore Dott.ssa Paola Caserta

Esperto stimatore arch. XXXXX con studio in XXXXX alla via delle XXXXX iscritta all'ordine della provincia di Caserta al n. XXXXX, e-mail XXXXX XXXXX

RELAZIONE ESTIMATIVA CON INTEGRAZIONE

*****

Ill. mo Giudice Istruttore, Dott.ssa Paola Caserta, Sezione Esecuzione immobiliare - Tribunale di Napoli Nord.

PREMESSA

Con provvedimento del 01.05.2023 la S.V. nominava, la sottoscritta – Arch. XXXXX, con studio in XXXXX alla XXXXX, iscritta all'ordine della provincia di Caserta al n. XXXXX – esperto stimatore nel procedimento promosso da Deutsche Bank S.p.A.contro XXXXX, ruolo gen. delle esec. N. 226/2021.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali ebbero inizio immediatamente, con lo studio attento della documentazione presente negli atti giudiziari. Il giorno 08.06.2023, congiuntamente al custode giudiziario dott.ssa Barbara Bonafiglia, fu effettuato il primo accesso agli immobili siti in Marano di Napoli (Na), durante il quale si prendeva atto della consistenza dei luoghi e veniva eseguito dalla sottoscritta un dettagliato rilievo fotografico e metrico, in tale occasione non fu possibile effettuare l'accesso al garage posto al piano interrato perché chiuso e non in possesso dell'occupante che in realtà ha dichiarato di usare un altro garage contraddistinto con il sub 21 che ci ha fatto visionare. Il giorno 25.07.23 fu effettuato un secondo accesso ed in tale circostanza si è constatato che c'è stato uno scambio di garage tra il proprietario del sub 21 sig. XXXXX e gli esecutati proprietari del sub 20 entrambi hanno dichiarato che si adopereranno per rientrare in possesso dei legittimi immobili (cfr all. 1.1 e all.5).
Allo scopo di acquisire documentazioni utili al corretto svolgimento delle operazioni peritali, sono state svolte ricerche presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafico del Comune di Marano, quello di Stato Civile del Comune di Napoli, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio, lo studio del dott. Luigi Capobianco notaio in Salerno, gli operatori immobiliari di zona.

RISPOSTE AI QUESITI

A) <u>Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</u>

La documentazione depositata è risultata completa (ex art. 567 c.p.c.) ovvero non ha evidenziato atti mancanti o inidonei, dal controllo del sottoscritto esperto la documentazione allegata dal creditore, certificazione notarile della dott. Stefano Ajello notaio in Milano, agli atti del fascicolo stesso, con riferimento agli immobili pignorati, riportata l'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio (come meglio specificato al quesito n.5).
La certificazione notarile riporta tutte le iscrizioni e trascrizioni (contro), il procedente non ha depositato, in allegato alla relazione notarile, l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento), ne quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento).

<u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</u>

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

In ordine al primo profilo (<u>diritti reali pignorati</u>), 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), <u>l'esperto sospenderà le</u>

operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non 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 a
utorizzazione 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.

I beni oggetto del pignoramento consistono in **piena proprietà** di appartamento e garage, siti nel Comune di Marano di Napoli (Na) via Corree di Sotto n.2, scala D, interno 1:

1. Appartamento – riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (Na) al Foglio **6** - P.lla **1370** – sub **10** – piano terra – int.1 - cat. A/2 – classe 4 – vani 5, Superficie Catastale 106 mq escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 309,87.

Confina con rampa di accesso ai box a sud, con scala condominiale e sub 11 a nord, con Parco 5 stelle ad est e con viale comune ad ovest;

2. Garage – riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (Na) al Foglio **6** - P.lla **1370** – sub **20** – piano S1 – int.11 - cat. C/6 – classe 2 – consistenza 19 mq- Superficie Catastale 23 mq - rendita € 54,95.

Confina con rampa di accesso a sud, con sub 21 a nord, con area comune di manovra ad est;

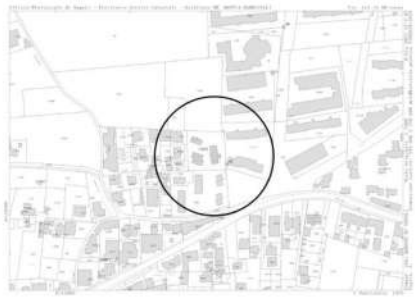
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.
I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.
Non si reputa di procedere alla formazione di più lotti. I beni saranno individuati come LOTTO UNICO.
Al fine della esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle foto satellitari, reperite sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

ALLEGATO 4.1

Foto Satellitare



Mappa Catastale



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.

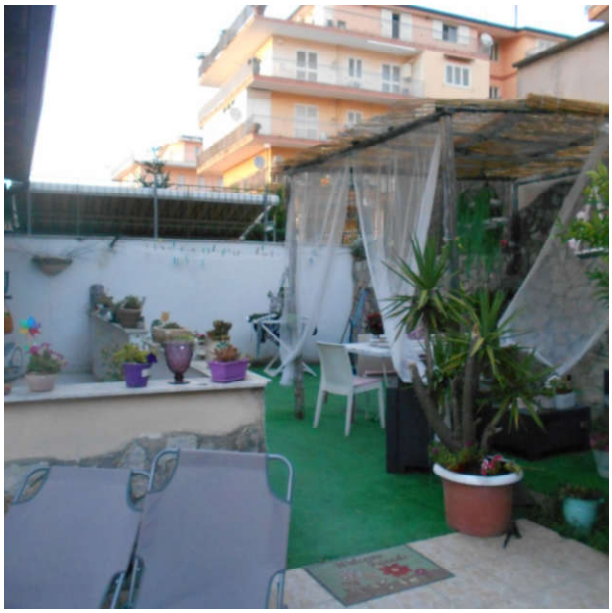
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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.

Piena proprietà di appartamento con area esterna di esclusiva proprietà e box-auto siti nel Comune di Marano di Napoli (Na), alla via Corree di Sotto n.2, scala D, interno 1, l'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (Na) al Foglio **6** - P.lla **1370** – sub **10** – piano terra – int.1 - cat. A/2 – classe 4 – vani 5, Superficie Catastale 106 mq escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 309,87. Confina con rampa di accesso ai box a sud, con scala condominiale e sub 11 a nord, con Parco 5 stelle ad est e con viale comune ad ovest, il garage è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (Na) al Foglio **6** - P.lla **1370** – sub **20** – piano S1 – int.11 - cat. C/6 – classe 2 – consistenza 19 mq- Superficie Catastale 23 mq - rendita € 54,95. Confina con rampa di accesso a sud, con sub 21 a nord, con area comune di manovra ad est;

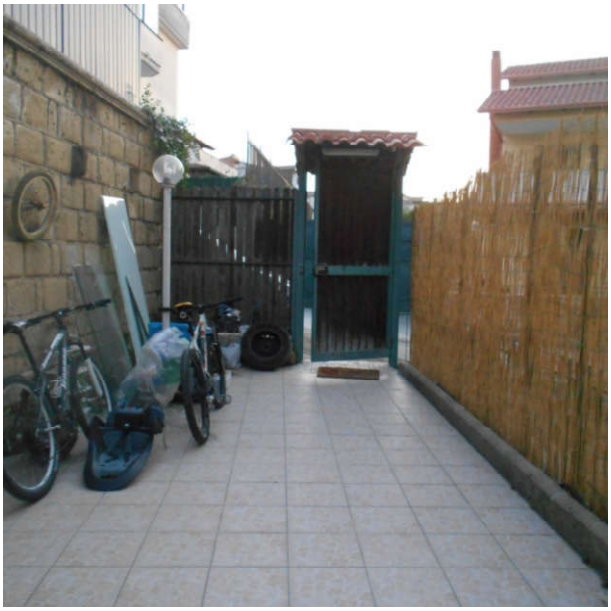
Si accede all'immobile da via Corree di Sotto n.2 attraverso un cancello pedonale e carraio che immettono all'area comune del 'Parco Sorriso' proseguendo il viale sulla destra c'è l'accesso alla scala D dove entrando attraverso il portoncino condominiale e salendo pochi gradini, sulla destra si trova il portoncino d'ingresso all'appartamento. Si accede all'immobile anche da un altro ingresso pedonale che dal viale comune del parco immette all'area esterna di esclusiva proprietà. Si accede al garage, sia dalla rampa carraia che dalla scala condominiale. L'immobile fa parte di un fabbricato multipiano per civili abitazioni, che si articola su 3 livelli fuori terra. L'immobile è ubicato in Marano di Napoli a nord-ovest di Napoli, a pochi passi dai servizi di prima necessità tra i quali supermercato, poste, scuola, banca, fermata autobus, siti storici.



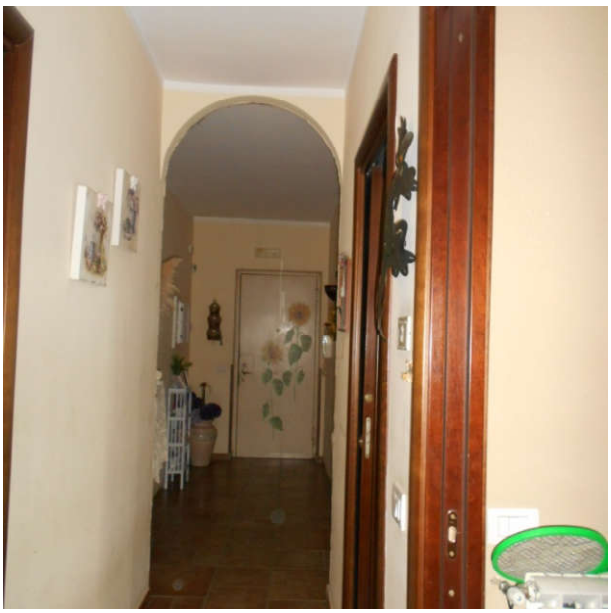


L'appartamento ha un'altezza utile interna DI 2,80 ml è composto da patio, cucina, corridoio-disimpegno, n. 2 wc, n.3 camera letto, n.2 balcone, area esterna, garage (cfr. all. 1.1).

L'appartamento si trova in buone condizioni. I pavimenti sono in maiolica, così come i rivestimenti di bagni e cucina, tutti gli ambienti sono ad intonaco e pitturazione e sono areati ed illuminati in



modo sufficiente. Le porte interne sono in legno, le finestre e le porte-finestre in alluminio preverniciato.



La camera letto 1, la camera letto 2, la camera letto 3 sono esposte ad ovest, il wc 2 a sud, la cucina e il wc 1 ad est.
L'appartamento è provvisto dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico, dell'impianto di riscaldamento alimentato con caldaia autonoma a metano, dell'impianto fognario.
Da un'analisi esteriore a parere dell'esperto gli impianti sono conformi alla normativa vigente, anche se è opportuna una verifica da parte di un tecnico specializzato**.**
SI SEGNALA che l'intero complesso condominiale risulta destinatario di una ordinanza n. 31 del 12.5.2023 emessa dal Comune di Marano volta alla interruzione di scarichi illeciti di acque reflue immesse nel tronco fognario comunale meteorico insistente su strada pubblica-comunale di via Corree di Sotto verso l'alveo defrido da parte dei fabbricati abitativi della zona, che si produce in allegato. (cfr. All. n.6.2)

CALCOLO DELLE SUPERFICI

CESPITE STAGGITO	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Cucina	17 mq	
Letto 1	14 mq	
Letto 2	13 mq	
Letto 3	11 mq	
Wc 1	7 mq	
Wc 2	3 mq	
Corridoio-disimpegno	11 mq	
APPARTAMENTO	**76 mq TOTALI**	**85,00 Mq**
PATIO	**32 mq**	**9,45 Mq**
GIARDINO	**157 mq**	**10,35 Mq**
GARAGE	**18 mq**	**9,00 Mq**
TOTALE superficie commerciale		**113,80 Mq**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 113,80

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

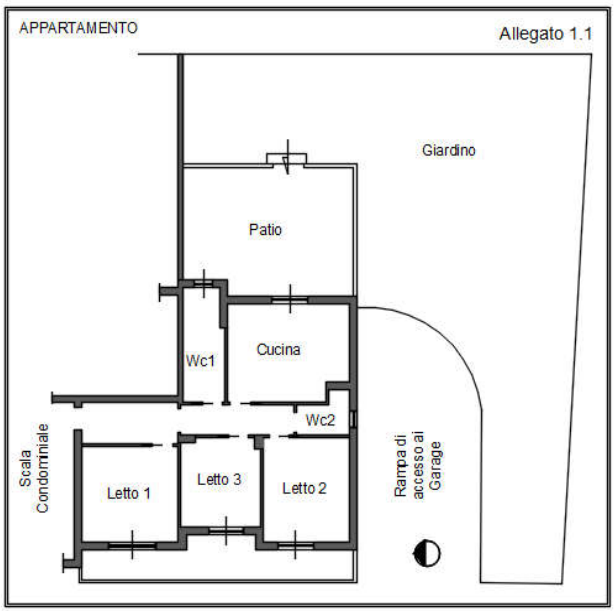
Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

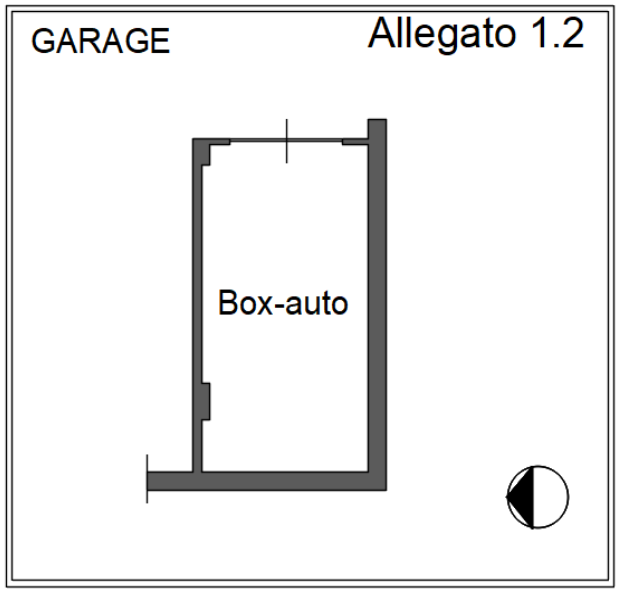
Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

PLANIMETRIA APPARTAMENTO E BOX-AUTO





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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,

nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

I beni oggetto del pignoramento consistono in **piena proprietà** di appartamento e garage, siti nel Comune di Marano di Napoli (Na) via Corree di Sotto n.2, Parco Sorriso, scala D, interno 1:

1. Appartamento – riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (Na) al Foglio **6** - P.lla **1370** – sub **10** – piano terra – int.1 - cat. A/2 – classe 4 – vani 5, Superficie Catastale 106 mq escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 309,87.

Confina con rampa di accesso ai box a sud, con scala condominiale e sub 11 a nord, con Parco 5 stelle ad est e con viale comune ad ovest;

Intestati:

dal 23/10/2015

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1/3
XXXXX nato a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1/3
XXXXX nata a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1/3

dal 23/07/04/2009

XXXXX nato a XXXXX) il XXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 23/10/2015

dal 12/03/1997

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1000/1000 fino al 23/07/2009

dal 10/10/1996

XXXXX IL XXXXX Sede in XXXXX Proprieta' fino al 12/03/1997

2. Garage – riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (Na) al Foglio **6** - P.lla **1370** – sub **20** – piano S1 – int.11 - cat. C/6 – classe 2 – consistenza 19 mq- Superficie Catastale 23 mq - rendita € 54,95.

Confina con rampa di accesso a sud, con sub 21 a nord, con area comune di manovra ad est;
Intestati:

dal 23/10/2015

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1/3
XXXXX nato a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1/3
XXXXX nata a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1/3

dal 23/07/04/2009

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 23/10/2015

dal 12/03/1997

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1000/1000 fino al 23/07/2009

dal 10/10/1996
XXXXX IL Sede in XXXXX Proprieta' fino al 12/03/1997

Il fabbricato insiste sulla ex p.lla di terreno censita nel C.T. del Comune di Marano di Napoli al foglio 6 p.lla 1370, generata dalla soppressione delle P.lle 251 e 252.
Dall'accertamento fatto dal sottoscritto esperto, c'è esatta corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel titolo di acquisto, tra di loro e con le risultanze catastali (cfr. all. 2.3.1; all. 3.1.1; all. 8.6).
Attualmente intestati agli esecutati.
La situazione reale dei luoghi **è difforme alla situazione riportata nella planimetria catastale** in merito alla presenza di una parete divisoria presente entrando dal portoncino a destra e di un volume esterno al wc verso il terrazzo esterno.

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 proprietà di **appartamento, box auto e area esterna di esclusiva proprietà** ubicati nel Comune di Marano di Napoli (Na) alla via via Corree di Sotto n.2, scala D, interno 1, piano terra. **L'appartamento** è composto da cucina, n. 2 wc, n. 3 camere da letto, corridoio-disimpegno, area esterna, confina con rampa di accesso ai box a sud, con scala condominiale e sub 11 a nord, con Parco 5 stelle ad est e con viale comune ad ovest; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (Na) al Foglio **6** - P.lla **1370** – sub **10** – piano terra – int.1 - cat. A/2 – classe 4 – vani 5, Superficie Catastale 106 mq escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 309,87. Il box auto al piano seminterrato confina con rampa di accesso a sud, con sub 21 a nord, con area comune di manovra ad est, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (Na) al Foglio **6** - P.lla **1370** – sub **20** – piano S1 – int.11 - cat. C/6 – classe 2 – consistenza 19 mq- Superficie Catastale 23 mq - rendita € 54,95. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento. L'immobile è stato realizzato in virtù di Permesso di Concessione Edilizia n. 12/96 del 23.02.1996, fascicolo non rintracciabile agli atti dell'ufficio settore urbanistica del Comune, pertanto non è possibile verificare la conformità ai provvedimenti autorizzatori; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 129.500,00

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

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

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di

trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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

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

2) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

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

3) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

4) **Situazioni di comproprietà.**

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

5) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

I passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali relativi all'immobile pignorato, via via eseguiti, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del 22/02/2021 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, ovvero le PROVENIENZE, ordinatamente, sono quelli in seguito riportati:

- **23.10.2015**

Data dell'atto di **donazione**, rep. 24710/9845, per notaio CAPOBIANCO Luigi di Altavilla Silentina, con cui gli esecutati XXXXX, XXXXX, XXXXX ricevevano ed accettavano la donazione dal sig. XXXXX della quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'appartamento e box-auto riportati nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al **foglio 6, p.lla 1370 sub 10-20** (cfr. allegato n. 3.1).

- **23.07.2009**

Data dell'atto di **compravendita**, rep. 82879/19194, per notaio LAURINI Giancarlo di Marano di Napoli, con cui il XXXXX acquistava dal sig. XXXXX la piena proprietà dell'appartamento e box-

auto riportati nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al **foglio 6, p.lla 1370 sub 10-20** (cfr. allegato n. 3.1).

- **12.03.1997**

Data dell'atto di **compravendita**, rep. 70354, per notaio D'ANNA Maria Luisa di Napoli, con cui il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava dalla società XXXXX con sede in XXXXX la piena proprietà dell'appartamento e box-auto riportati nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al **foglio 6, p.lla 1370 sub 10-20** (cfr. allegato n. 3.1).

Da ordinanza del Giudice del Tribunale di Napoli Nord dott.ssa Maria De Vivo del 14.05.2018 nella causa civile iscritta al n. RG 11316/2017 tra la XXXXX e i sigg.ri XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX e XXXXX. (cfr. All. 3.2) si legge:

<<Con ricorso ex art. 702 bis la Unicredit Spa chiedeva dichiararsi l'inefficacia nei propri confronti, ai sensi dell'art. 2901 c.c., dell'atto del 23.10.2015 Notaio Luigi Capobianco rep. 24710/9845, trascritto in data 17.11.2015 (rg. 42616 – rp. 33877) con cui XXXXX *aveva donato ai propri figli* XXXXX, XXXXX *e* XXXXX *la proprietà dell'immobile sito in Marano di Napoli (NA) alla via Corree di Sotto n. 2, facente parte del complesso edilizio "Parco Sorriso", costituito da un appartamento ubicato al piano terra del fabbricato D, censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 6, mapp. 1370, sub. 10, viA Corree di Sotto n. 2, edificio D, scala U, piano T, int. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 5,; foglio 6, mapp. 1370, sub. 20, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq 19. Chiedeva, pertanto, ordinarsi al competente Conservatore dei RRII la trascrizione del provvedimento, con condanna dei resistenti alla refusione delle spese di lite.*

A fondamento della domanda la ricorrente deduceva di essere creditrice di XXXXX *quale garante della società* XXXXX *in virtù di fideiussione omnibus del* XXXXX *fino all'importo di euro 350.000,00. Affermava di aver ottenuto dal Tribunale di Napoli Nord il decreto ingiuntivo n.* XXXXX *nei confronti della debitrice e del garante per il pagamento in via solidale della somma di euro 242.444,67, e che, all'esito dell'instaurato giudizio di opposizione, era stata pronunciata dall'intestato Tribunale la sentenza n.* XXXXX *del* XXXXX *che, pur revocando il decreto ingiuntivo opposto, condannava* XXXXX *in via solidale al pagamento della minor somma di euro 195.013,18, oltre interessi dalla domanda sino al soddisfo. Deduceva l'istituto di credito che il* XXXXX, *con atto del 23.10.2015 a rogito del notaio Luigi Capobianco (rep. 24710 – racc. 9845) trascritto presso Pubblici Registri immobiliari in data 17.11.2015 (rg. 42616 – rp. 33877), aveva donato ai propri figli la proprietà dell'unico immobile di sua proprietà, così rendendo impossibile la realizzazione coattiva del credito, stante la impossidenza di ulteriori cespiti utilmente aggredibili. Precisava che l'insorgenza del credito nei confronti del* XXXXX *era anteriore rispetto al compimento dell'atto dispositivo, essendosi il resistente costituito fideiussore in data 28.01.2011, nella piena consapevolezza dello stato dei rapporti tra la banca e la debitrice principale, in qualità di amministratore della stessa.*

Ritualmente notificati il ricorso introduttivo ed il decreto di fissazione dell'udienza, si costituivano i resistenti, deducendo, in via preliminare, l'inapplicabilità del rito sommario di cognizione alla presente controversia, richiedente un'istruzione non sommaria, nonché invocando la sospensione del giudizio ai sensi dell'art. 295 c.p.c. in attesa della definizione del giudizio di appello instaurato avverso la sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Napoli Nord in sede di opposizione a decreto ingiuntivo. Nel merito, concludevano per il rigetto della domanda in quanto infondata.

A scioglimento della riservata del 23.3.2018, Il Tribunale di Napoli Nord, nella persona della dott.ssa Maria De Vivo, definitivamente pronunciando nella causa pendente tra le parti come individuate, così provvede: 1) Accoglie la domanda e, per l'effetto ***dichiara inefficace*** *nei confronti di* XXXXX *e per essa, quale mandataria, doBank s.p.a.,* ***l'atto del 23.10.2015 a rogito del notaio Luigi Capobianco (rep. 24710 – racc. 9845), trascritto presso Pubblici Registri immobiliari in data 17.11.2015 (rg. 42616 – rp. 33877) con cui*** XXXXX ***ha donato a*** XXXXX**,** XXXXX ***e*** XXXXX ***la proprietà dell'immobile sito in Marano di Napoli (NA) alla via Corree di Sotto n. 2, facente parte del complesso edilizio "Parco Sorriso", costituito da un appartamento ubicato al piano terra del fabbricato D, censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 6, mapp.***

1370, sub. 10, viA Corree di Sotto n. 2, edificio D, scala U, piano T, int. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 5,; foglio 6, mapp. 1370, sub. 20, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq *19; 2) Autorizza il Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari territorialmente competente ad eseguire la trascrizione della presente ordinanza con esonero da responsabilità…>>*

Incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, non si sono riscontrate anomalie.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

L'edificazione dell'intero immobile indicato come 'Edificio D' facente parte del Condominio "Parco Sorriso" è stata autorizzata con Concessione Edilizia n.12 in data 23/02/1996 rilasciata dal Comune di Marano di Napoli (Na), come attestato dall'ufficio Settore Urbanistica del comune di Marano di Napoli con prot.n. 42879 del 28.11.2023 '*Il fascicolo relativo alla Concessione Edilizia rilasciata con il n. 12 in data 23.02.1996, non è rintracciabile agli atti di questo Ufficio e pertanto in caso di mancato rinvenimento si provvederà a denunciarne il definitivo smarrimento presso le autorità competenti*' (cfr allegato 6.1).

Tutto ciò premesso non è possibile verificare se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici autorizzatori.

L'intero complesso edilizio risulta destinatario di una ordinanza n. 31 del 12.5.2023 emessa dal Comune di Marano di Napoli volta alla interruzione di scarichi illeciti di acque reflue immesse nel tronco fognario comunale meteorico insistente su strada pubblica - comunale di via Corree di Sotto verso l'alveo defrido da parte dei fabbricati abitativi della zona (cfr all.6.2).

In seguito a indagini svolte presso il Comune di Marano di Napoli risulta pratica di **Scia prot. 30677 del 30.07.2025** presentata dall'amministratore del Condominio dott. XXXXXXXXXXXX 'Parco Sorriso' via Corree di Sotto' *riguardante la ripresa dei lavori di riqualificazione dell'impianto fognario del Condominio Parco Sorriso. Trattasi di solo collegamento alla fogna già realizzata con la precedente pratica* (cfr in allegati). **Lavori terminati in data 01.09.2025 come da Comunicazione di Fine Lavori** (cfr in allegati)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al momento dell'accesso l'appartamento staggito risultava occupato dagli esecutati che lo occupavano con la propria 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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino **i vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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).

Dall'analisi delle visure ipotecarie aggiornate, richieste dal sottoscritto esperto, non risultano **altri pignoramenti (antecedenti o successivi a quello oggetto di causa)** (cfr allegato n. 8.1);

SEZIONEA:Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna.**
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna.**
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **i coniugi** XXXXX **e** XXXXX **si sono separati consensualmente dinanzi al Tribunale di**

Napoli in data 19.04.2012 e con decreto del 18.05.2012 è stata omologata la separazione consensuale affidando la casa coniugale sita in Marano di Napoli alla via Corree di Sotto n.2 P.co Sorriso in godimento della sig.ra XXXXX**.**

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

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

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

1) Iscrizioni ipotecarie:

- ISCRIZIONE CONTRO del 23.11.1998, Registro Particolare 6145 Registro Generale 34080, IPOTECA VOLONTARIA, concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Carlo Iaccarino notaio in Napoli tra gli altri su immobili siti nel Comune di Marano di Napoli riportati nel N.C.E.U. al Foglio 6 p.lla 1370 sub 10 e sub 20, a favore di UNICREDITO ITALIANO s.p.a. con sede in Genova, per piena proprietà contro XXXXX (dante causa esecutati) e XXXXX (cfr. allegato n. 8.2).
- ISCRIZIONE CONTRO del 07.06.2018, Registro Particolare 3635 Registro Generale 25943, IPOTECA GIUDIZIALE, Sentenza di Condanna, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI rep. 1936/2017 del 13.07.2017 su immobili siti nel Comune di Marano di Napoli riportati nel N.C.E.U. al Foglio 6 p.lla 1370 sub 10 e sub 20, a favore di UNICREDIT s.p.a. con sede in Roma, per piena proprietà contro XXXXX (cfr. allegato n. 8.3).
- ISCRIZIONE CONTRO del 31.07.2009, Registro Particolare 8055 Registro Generale 48334, IPOTECA VOLONTARIA, concessione a garanzia di mutuo per notaio Giancarlo Laurini notaio in Marano di Napoli su immobili siti nel Comune di Marano di Napoli (Na) riportati nel N.C.E.U. al Foglio 6 p.lla 1370 sub 10 e sub 20, a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A. con sede in Milano, per piena proprietà contro XXXXX (cfr. allegato n. 8.4- 8.5).
- ISCRIZIONE CONTRO del 04.11.2024, Registro Particolare 7081 Registro Generale 52800, IPOTECA VOLONTARIA, concessione a garanzia di mutuo per notaio Giancarlo Laurini notaio in Marano di Napoli su immobili siti nel Comune di Marano di Napoli (Na) riportati nel N.C.E.U. al Foglio 6 p.lla 1370 sub 10 e sub 20, a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A. con sede in Milano, per piena proprietà contro XXXXX (cfr. allegato n. 8.6).

2) Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23.07.2021, Registro Particolare 28105 Registro Generale 37766, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD rep. 4604 del 21.06.2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, su immobili siti nel Comune di Marano di Napoli riportati nel N.C.E.U. al Foglio 6 p.lla 1370 sub 10 e sub 20, a favore di DEUTSCHE BANK SPA con sede in Milano, per piena proprietà contro XXXXX (quota 1/3), XXXXX (quota 1/3), XXXXX (quota 1/3), (cfr. allegato n. 8.7).

Difformità urbanistico-edilizie: Nessuna.

Difformità Catastali: Nessuna**.**

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.

Gli immobili siti in Marano di Napoli (Na) alla via Corree di Sotto n.2 "Parco Sorriso", non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile 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

presupposi 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 pignorati non risultano gravati da censo, livello o **uso civico**.

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

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

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

Verificato lo stato dei luoghi ed assunte le debite informazioni, risulta che:

1) l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a: **600 euro**;
2) le spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non è ancora scaduto, ammontano a: **1965,07 euro;**
3) le spese condominiali il cui termine di pagamento è scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: **1.109,22 euro** importo dovuto al 01.05.2025;
4) le spese per eventuali cause in corso per il condominio, ammontano a: **0,00 euro.**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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

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

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

Il criterio adottato per la valutazione del bene de quo è quello del procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili simili per zona, caratteristica, tipologia, destinazione d'uso, stato, manutenzione, età, etc, e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

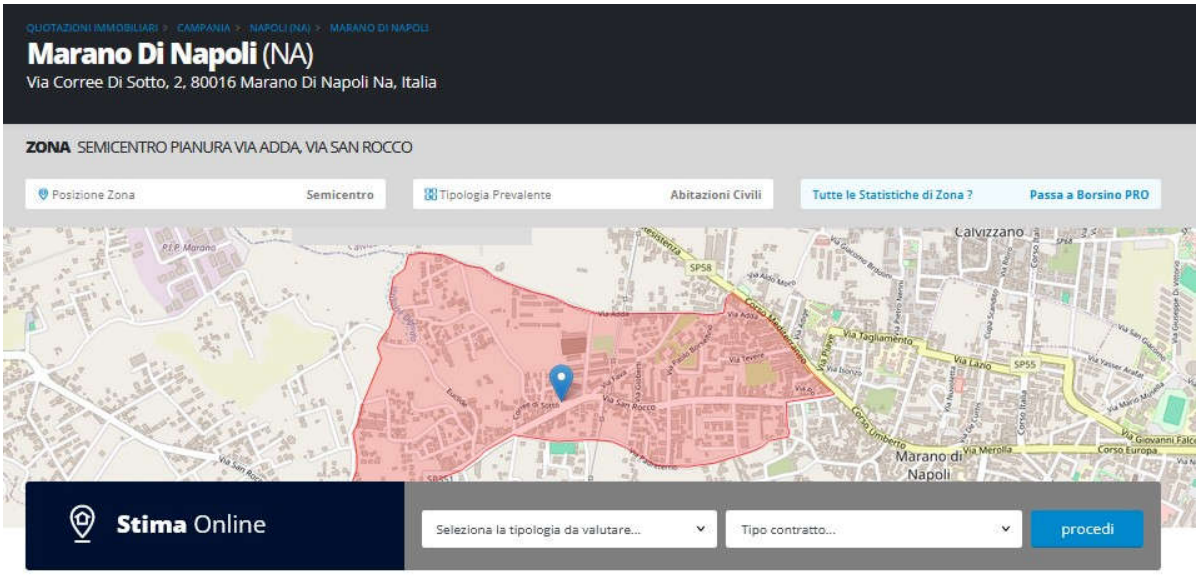
Gli indici di mercato sono stati desunti da una ricerca presso gli operatori immobiliari della zona, quali, Affiliato TECNORETE Marano srl, via San Rocco 177, da annunci di vendita su quotidiani e riviste di settore; e consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni del borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it).

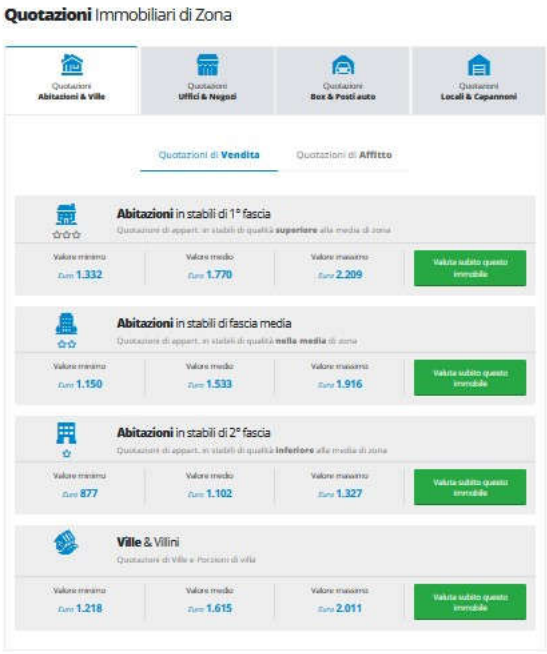
• Stima a "misura"

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie commerciale, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale;

Dalle ricerche effettuate, secondo il metodo descritto, si è ricavato un prezzo minimo di mercato della superficie commerciale, espresso in €/mq di superficie, che data la caratteristica dell'immobile e lo stato d'uso dello stesso, può assumersi in **€/mq 1.350,00.**

Determinato il valore minimo unitario dei beni in **€/mq 1.350,00**, e calcolata in **mq 113,80** la superficie commerciale utile equivalente (come al quesito sub 2*)*, il bene in oggetto, secondo il criterio di **"stima a misura"**, ha una **valutazione** di **€ 153.630,00.**





Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO PIANURA - VIA ADDA, VIA SAN ROCCO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1950	L	4,2	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	2,9	4,5	L
Box	NORMALE	730	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	2000	L	4,3	6,7	L

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto per il prezzo base d'asta del cespite, come di seguito calcolato, ha tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tali differenze possano concretizzarsi:

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

Quindi:
Valore dell'immobile – 15% = € 153.630,00 – 15 %= € 153.630,00 - € 23.044,50 = € 130.585,50

Detrazioni necessarie da effettuare

• Valore dei cespiti	€ 130.585,50
• Oneri per regolarizzazione catastale	€ 600,00
Importo	**€ 129.985,50**
Importo arrotondato	**€ 129.500,00**

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO € 129.500,00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota

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

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

Il caso in oggetto non costituisce caso di **quota indivisa**.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli esecutati XXXXX nata XXXXX il XXXXX risulta essere residente presso l'immobile staggito alla Via Corree di Sotto n.2 sc.D, p.T, int. 1 dal 26.08.2009 (cfr. all.7.2); XXXXX nata a XXXXX il XXXXX risulta essere residente presso l'immobile staggito alla Via Corree di Sotto n.2 sc.D, p.T, int. 1 dal 26.08.2009 (cfr. all.7.3); XXXXX nato a XXXXX XXXXX risulta essere residente nel Comune di Marano alla via Unione Sovietica n. 19, scala U, int. 5 dal 03.11.2021 (cfr. all.7.4).
Il sig. XXXXX risiede in Marano di Napoli in via XXXXX– scala B – interno 11 dal 27.4.2016_ A tale indirizzo vive con la sig.ra XXXXX qualificatasi nelle notifiche come moglie convivente (cfr. all. 7.1).
La sig.ra XXXXX risulta essere residente presso l'immobile staggito alla Via Corree di Sotto n.2 sc.D, p.T, int. 1 dal 26.08.2009 (cfr. all.7.5)

Conclusioni
Grata per la fiducia accordata e disponibile a qualsivoglia chiarimento, il sottoscritto Esperto Stimatore porge distinti ossequi

Orta di Atella, 29 Giugno 2024

L'esperto
arch. Gemma Grassia

ALLEGATI:

1) ELABORATI GRAFICI
   1.1 Planimetria immobile
2) VISURE CATASTALI DELL'IMMOBILE
   2.1 Estratto di mappa
   2.2 Visura storica terreni
   2.3 Elaborato planimetrico
   2.4 Visura storica appartamento
   2.5 Visura storica box-auto
   2.6 Planimetria appartamento
   2.7 Planimetria box-auto
3) TITOLO DI PROPRIETA'
   3.1 Titolo del 23.10.2015
   3.2 Revocatoria Trib.
4) UBICAZIONE IMMOBILE
   4.1 Sovrapposizione foto satellite
5) RILIEVO FOTOGRAFICO
6) DOCUMENTI RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE
   6.1 Attestazione Ufficio Urbanistico
   6.2 Ordinanza N.31 del 12.05.2023
   6.3 Scia prot.30677 del 30.07.2025
   6.4 Mail amministratore spese condominiali
   CERTIFICATI ANAGRAFICI
   7.1 Residenza XXXXX
   7.2 Residenza XXXXX
   7.3 Residenza XXXXX
   7.4 Residenza XXXXX
   7.5 Residenza XXXXX
   7.6 Stato di famiglia XXXXX
   7.7 Stato di Famiglia XXXXX
   7.8 Stato di Famiglia XXXXX

CERTIFICATI CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

   8.1 Elenco sintetico delle formalità per nominativo
   8.2 Iscrizione contro
   8.3 Iscrizione contro
   8.4 Elenco sintetico delle formalità per XXXXX
   8.5 Iscrizione contro XXXXX
   8.6 Iscrizione contro XXXXX
   8.7 Pignoramento
7) PROVENIENZA ULTRA VENTENNALE
   9.1 Atti di provenienza
8) ATESTAZIONE ONERI CONDOMINIALI
9) PARCELLA ONORARIO E SPESE
10) ATTESTAZIONE INVIO COPIA PERIZIA AL DEBITORE E AL CREDITORE PROCEDENTE
11) Attestazioni Spese