TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: n° 27/2026

MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. contro [redacted]

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott.ssa IAVAZZO ALESSIA

INDICE

0. PREMESSA

1. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

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

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

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

2.4. QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

2.5. QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

2.6. QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

2.7. QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2.8. QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

2.9. QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

2.10. QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

2.11. QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

2.12. QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

2.13. QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

2.14. QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

ALLEGATI

- **A. VERBALI DEI SOPRALLUOGHI**
- **B. RILEVO FOTOGRAFICO**
- **C. ATTO DI ACQUISTO DELL'ESECUTATO**
- **D. PLANIMETRIA REALE DELLO STATO DEI LUOGHI**
- **E. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**
- **F. ESTRATTO CATASTALE STORICO**
- **G. PLANIMETRIA CATASTALE**
- **H. TITOLI EDILIZI ED ATTESTAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**
- **I. ATTESTATO USI CIVICI**
- **J. ISPEZIONE IPOTECARIA**
- **K. SCHEDE DEI COMPARABILI**
- **L. ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA ALLE PARTI**

0. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Luigi Aruta, nato a Roma il 28.06.1972, con studio in Casaluce (CE) alla via Serena 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2515, nominato dal Tribunale di Napoli Nord, presso il cui apposito Albo è iscritto al n. 764, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare N. 27/2026 R. G., promosso da MEDIOBANCA PREMIER S.P.A., appartenente al Gruppo Bancario Monte Paschi di Siena iscritta all 'albo dei Gruppi Bancari , al n. 1030 - Banca iscritta al Registro Unico degli Intermediari Assicurativi e Riassicurativi – Socio Unico: Mediobanca S.p.A. -Direzione e coordinamento: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, con sede legale in Milano (MI), Viale Bodio, n. 37 - Palazzo 4, capitale sociale i.v. euro 506.250.000,00, P.IVA 10536040966 , C.F. e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. l 0359360152, Codice ABI 03058.5, in persona del legale rappresentante pro-tempore , rappresentata e difesa in forza di procura speciale alle liti dall'Avv. Dante De Benedetti, C.F. DBNDNT62C07F205C, indirizzo di posta elettronica certificata dante.debenedetti@milano.pecavvocati.it, fax n. 02865877, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo sito in Milano (MI), Piazza Castello n. 2. contro [redacted] residente in Marano di Napoli alla via Silvano n. 60, eseguiti i rilievi e gli accessi del caso, i cui verbali si riportano in allegato, ed effettuato un accurato studio della documentazione agli atti di causa e di quella raccolta nel corso dei vari sopralluoghi,

RELAZIONA

quanto segue.

1. I QUESITI POSTI DAL GIUDICE

❖ **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 ½, ¼; 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 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.), 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.

- **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.

- **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.

- **QUESITO n. 4: 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* 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.

- **QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza

al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

- **QUESITO N. 6: 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.).

- **QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZ. 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.

SEZ. 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).

- **QUESITO n. 8: 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.

- **QUESITO n. 9: 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.

- **QUESITO n. 10: 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.

❖ **QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla

vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

❖ **QUESITO n. 12: 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

❖ **QUESITO n. 13: 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**.

❖ **QUESITO n. 14: 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.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

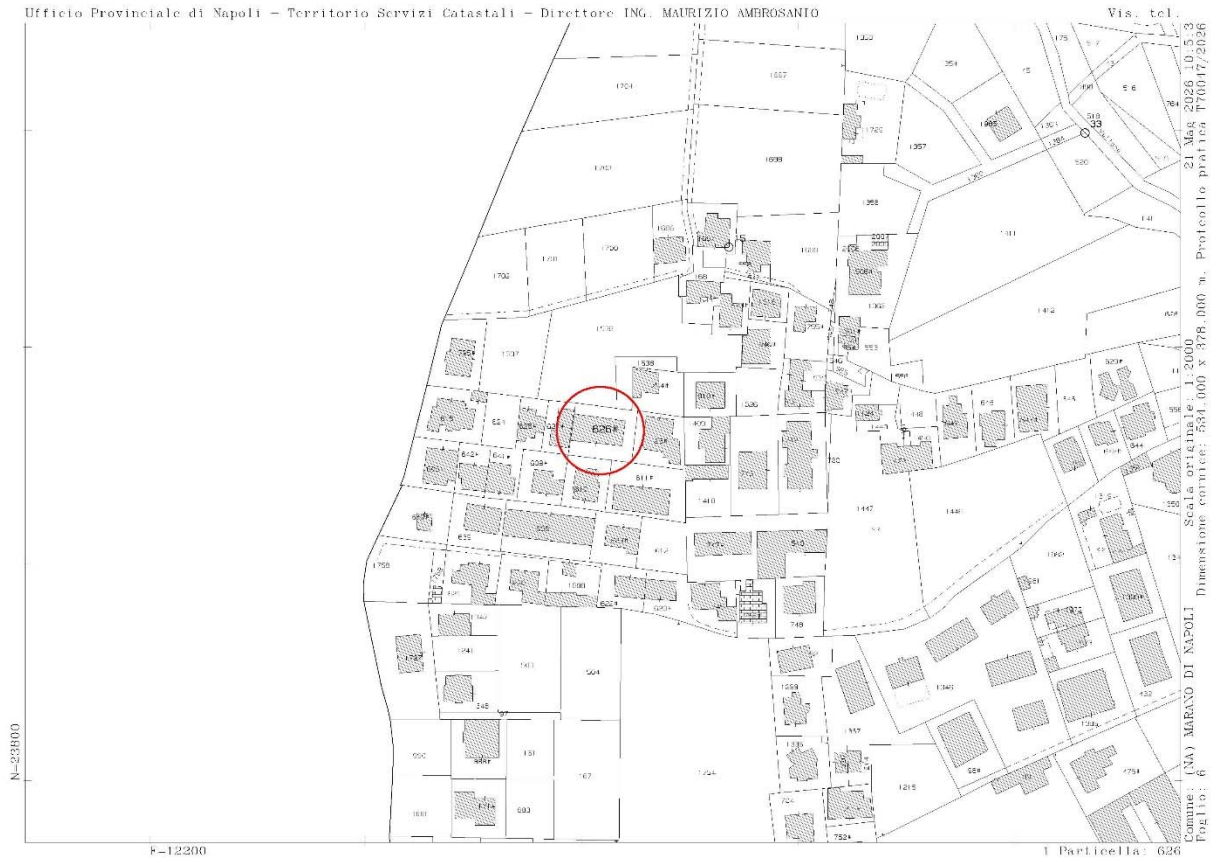
2.1. QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto dell'atto di pignoramento, come in esso riportato, è iscritto nel Catasto Fabbricati del comune di Marano di Napoli al foglio 6 p.lla 626 sub 6, via Silvano n. 32, int. 5, piano 2, categoria A/2, classe 6, vani 6.5, superficie catastale 126 mq, rendita catastale euro 553,90, ed intestato al [redacted] con il seguente diritto reale: piena proprietà per 1000/1000.

Il diritto reale indicato nell'atto di acquisto trascritto in favore del [redacted] corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento, ovvero piena proprietà per 1000/1000.

Ai fini dell'esatta individuazione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, si riporta di seguito, potendole dunque mettere a confronto, sia la foto satellitare reperita sul web che la mappa catastale:





Alla luce di quanto su esposto si proceda alla formazione di un unico Lotto per la vendita.

Lotto UNICO:

Unità immobiliare facente parte di del fabbricato sito in Marano di Napoli alla via Silvano 60, (già numero 32) e precisamente appartamento posto al secondo piano, distinto con il numero interno 5 (cinque), confinante con foglio 6, particella 627, con vano scala e con appartamento foglio 6 particella 626 sub 7 interno 6 (sei), e con aree scoperte circostanti il fabbricato, riportato al Catasto Fabbricati del comune di Marano di Napoli al Foglio 6, particella 626, subalterno 6, via Silvano n. 32, int. 5, piano 2, categoria A/2 classe 6, vani 6,5, superficie catastale 126 mq, rendita catastale 553,90.

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

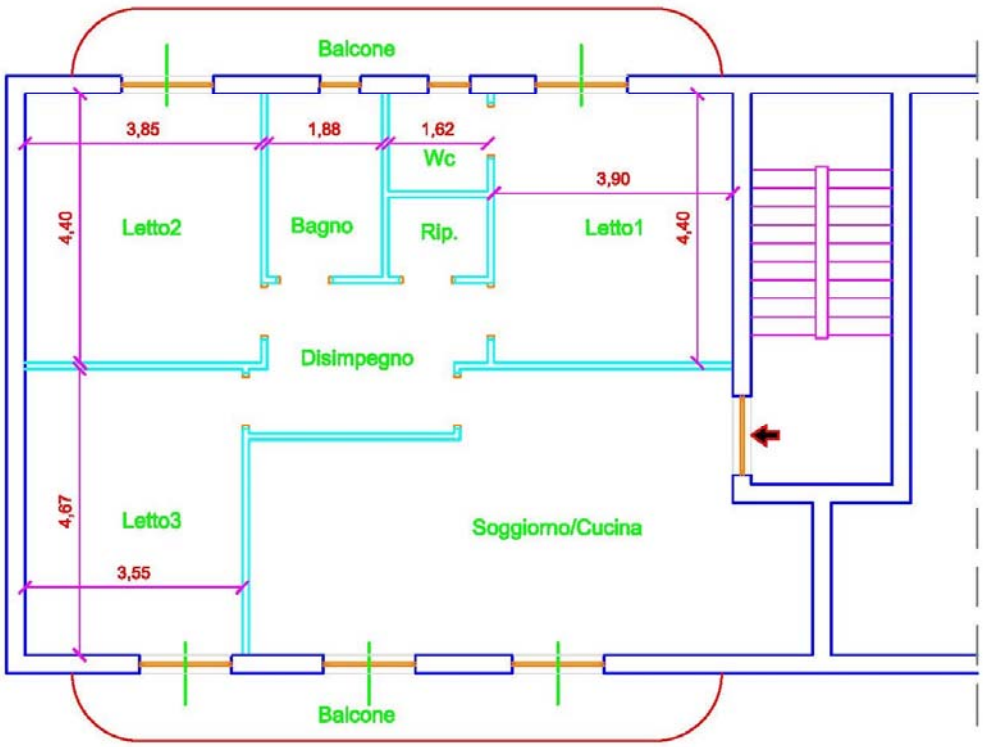
Trattasi di lotto unico comprendente un appartamento, posto al secondo piano e facente parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, collegati da una scala condominiale, sito in Marano di Napoli alla via Silvano 60, (già numero 32),

cui si accede dalla pubblica via, mediante accesso pedonale e carrabile, attraverso corte comune e la scala condominiale. Precisamente lo stato dei luoghi dell'unità abitativa al momento del sopralluogo era composto da soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi. Nello specifico l'appartamento ha due affacci con esposizione nord e sud.

Altresì, l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica Numero Progressivo APE – AENGR-515434-03/06/2021 con scadenza il 03/06/2031, allegato all'atto di acquisto trascritto in favore del sig. [redacted], riportato in allegato.

Si riporta di seguito ed in allegato la planimetria dello stato reale dei luoghi:

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI
scala 1:100



Di seguito si rappresenta un estratto delle fotografie fatte durante i sopralluoghi che per intero si riportano tra gli allegati:



Figura 1-PROSPETTO SUD



Figura 2-SOGGIORNO/CUCINA



Figura 3-SOGGIORNO/CUCINA



Figura 4-CAMERA



Figura 5-BAGNO

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

In merito alla identificazione catastale del bene pignorato, si riportano in allegato l'estratto catastale storico, l'estratto di mappa catastale e la planimetria catastale.
Si precisa, come si evince dalla relazione notarile sostitutiva, che il primo atto di acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento non risulta antecedente alla meccanizzazione del catasto.
In merito alla storia catastale del bene, le variazioni intervenute nel tempo sono:

- in riferimento all'indirizzo:

  - Impianto meccanografico del 30/06/1987
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2003 Pratica n. 716017 in atti dal 13/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80104.1/2003)
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2018 Pratica n. NA0370938 in atti dal 15/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 140025.1/2018)

- In riferimento ai dati di classamento:

  - Impianto meccanografico del 30/06/1987
  - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/04/1985 in atti dal 17/05/1991 (n. 1093H/1985)
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- In riferimento ai dati di superficie:

  - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
    Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/11/1985, prot. n. H1093

Altresì, si precisa, come si evince dall'estratto catastale storico, che la particella corrispondente al catasto terreni è:

Comune di **MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)** Foglio **6** Particella **626**

Inoltre, la corrispondente particella al catasto terreni, sulla quale è stato edificato il fabbricato, ha avuto origine, come si evince dalla visura catastale storica al catasto terreni, da:

FRAZIONAMENTO del 28/06/1979 in atti dal
28/05/1986 SICA S (n. 1981)

Si precisa che vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Inoltre, successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento non sono intervenute variazioni riguardanti i gli identificativi catastali essenziali quali comune censuario, foglio, particella e sub.
Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, si rilevano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni per aver modificato in maniera generalizzata le pareti interne. In particolare, tra le varie modifiche, si segnala che è stato realizzato un ripostiglio in uno dei due bagni. Inoltre, risultano spostate le aperture sia sul prospetto nord che sud.

Inoltre, si precisa che l'immobile al momento del sopralluogo si presenta in uno stato di ristrutturazione con cantiere non attivo.
Si riporta di seguito ed in allegato la planimetria catastale, la planimetria reale dello stato dei luoghi e la loro sovrapposizione con le difformità rilevate:

Data presentazione: 02/11/1985 - Data: 05/05/2026 - n. T65882 - Richiedente: RTALGU72H28H501V

MODULARIO F. - rig. ricol. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

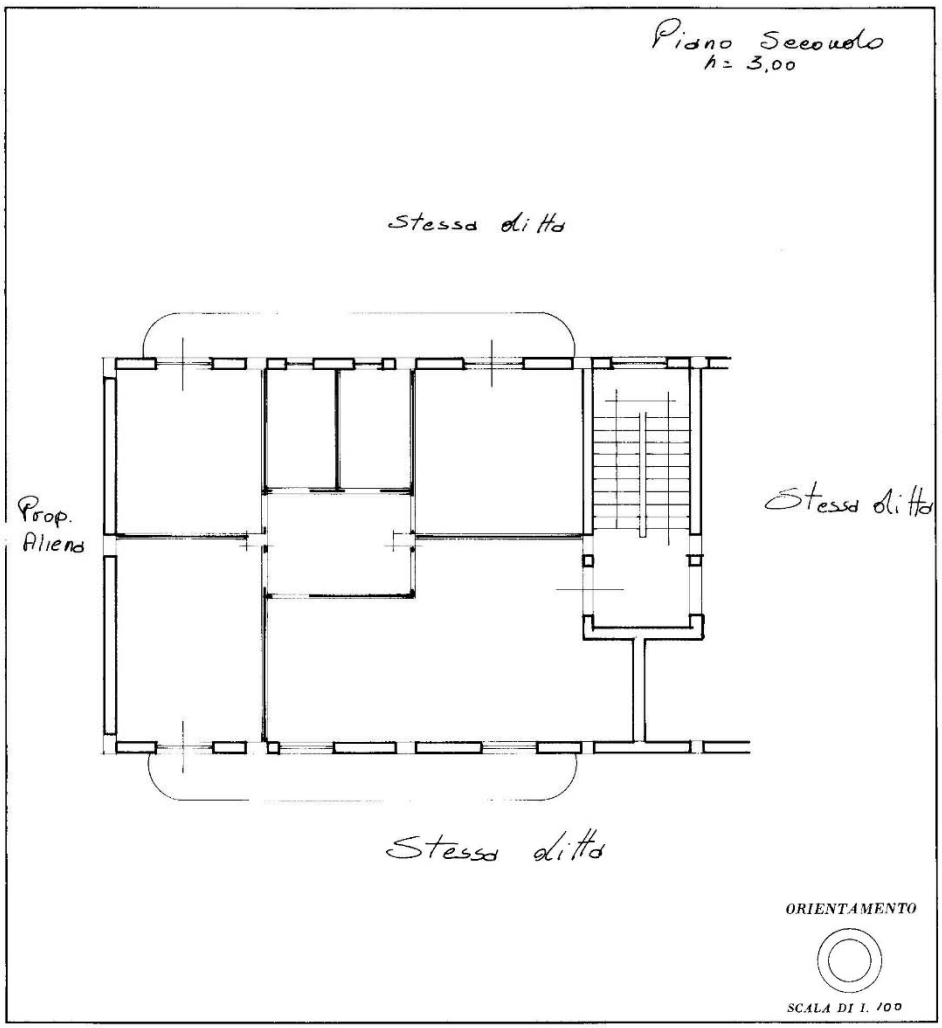
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MARANO (NA) *Via* NUOVA SILVANO *n.* 32

Ditta PRINCIPE ANGELO NATO A MARANO IL 3/9/1931

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA *PROT. N°* 41093	Foglio 6 P.lla 626 Sub 6 int. 5

Compilata dal ING. DOMENICO SCUILLI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di [illegible]

della Provincia

DATA

Firma: ing. [illegible]

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI – DOTT. DOMENICO SCUILLI – ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE – SEZ. A

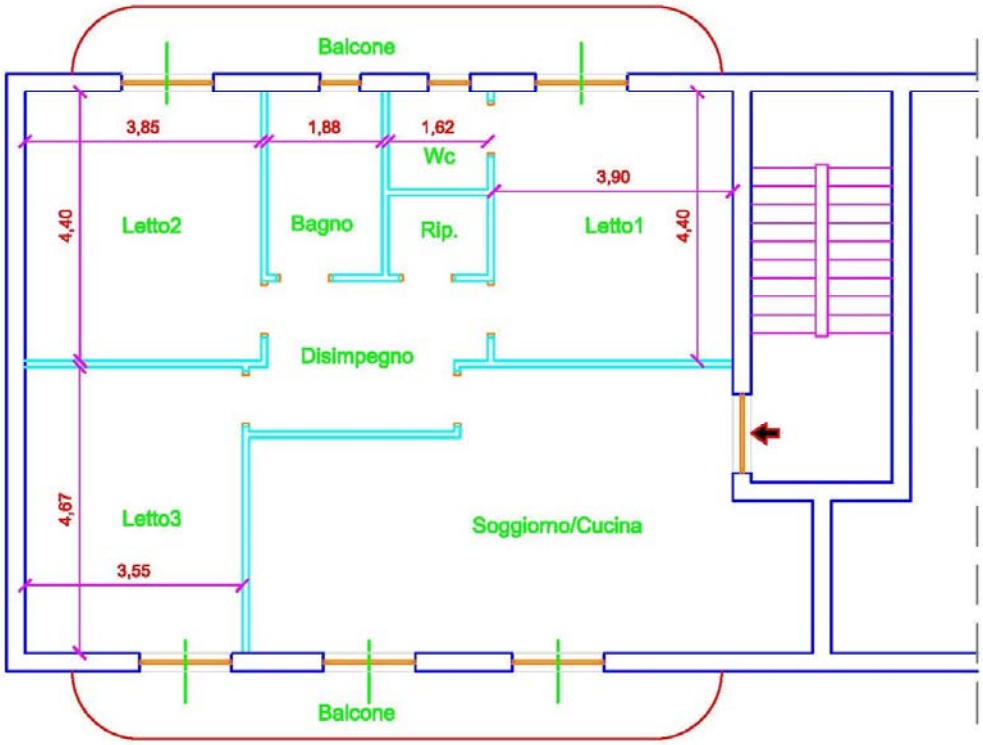
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/11/1985 - Data: 05/05/2026 - n. T65882 - Richiedente: RTALGU72H28H501V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2026 - Comune di MARANO DI NAPOLI(E906) - < Foglio 6 - Particella 626 - Subalterno 6 >
VIA SILVANO n. 32 Interno 5 Piano 2

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI
scala 1:100



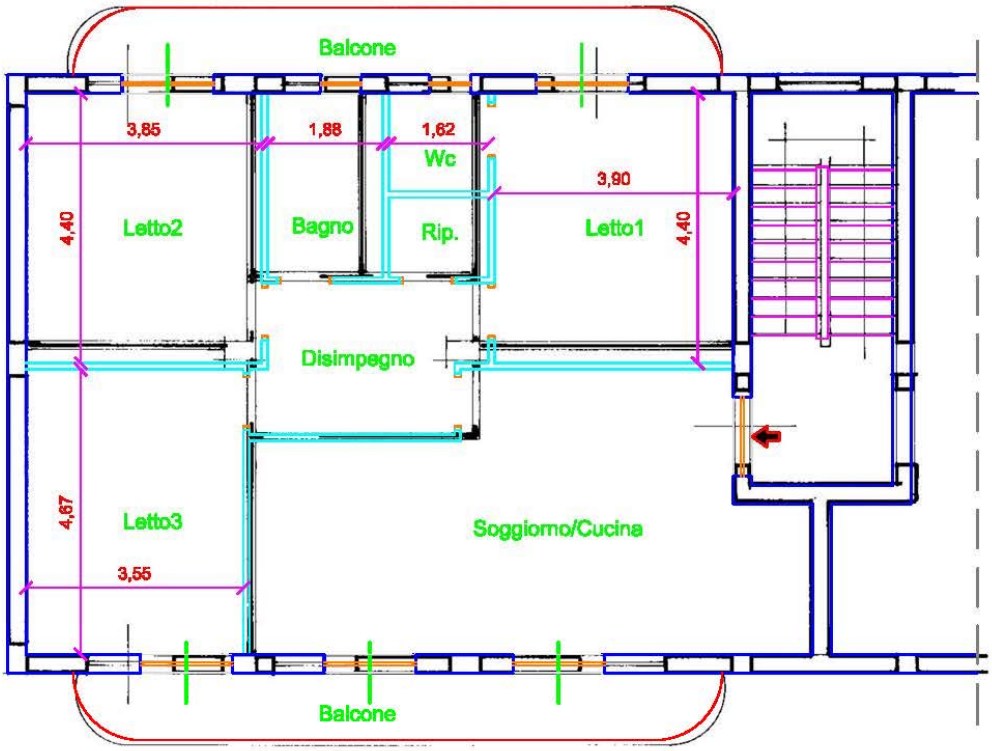
...unità dell'immobile situato nel Comune di ... Via ...

... PRINCIPE ANGELO NATO A MARANO IL 3/9/1931 ...

gata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

Piano Secondo
h = 3,00

Stessa ditta



op.
iend

Stessa di

Stessa ditta

ORIENTAMEN

SCALA DI 1. 10

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Foglio 6

Compilata dal ING. DOMENICO SC
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all' Albo ... DELLA PROV...

In riferimento ai costi per la eliminazione delle difformità riscontrate, occorrerà eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a:

- tributi fissi (procedura DOCFA): 70,00 euro
- onorario professionale, che può essere stimato in: 400,00 euro

2.4. QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In riferimento ai passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento stesso, si ha:

- A [redacted] nato a Napoli in data [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 6 Particella 626 Subalterno 6 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Valentino Concetta del 26 gennaio 2022 repertorio n. 28759/19358 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 1 febbraio 2022 al numero di registro generale 4267 e numero di registro particolare 3302 da Esposito Rosaria nata a Napoli in data 2 maggio 1964 C.F. SPSRSR64E42F8390 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Marano Di Napoli (NA).
- A Esposito Rosaria nata a Napoli in data 2 maggio 1964 C.F. SPSRSR64E42F8390 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 6 Particella 626 Subalterno 6 è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Improta Filippo del 10 febbraio 2003 repertorio n. 16865 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 20 febbraio 2003 al numero di registro generale 7286 e numero di registro particolare 5557 da Radice Domenico nato a Marano Di Napoli (NA) in data 17 maggio 1961 C.F. RDCDNC61E17E906U per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Marano Di Napoli (NA).

- A Esposito Rosaria nata a Napoli in data 2 maggio 1964 C.F. SPSRSR64E42F8390 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, Radice Domenico nato a Marano di Napoli il17 Maggio 1961 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data l luglio 1992 al numero di registro generale 25318 e numero di registro particolare 19215 da Principe Angelo nato a Marano di Napoli il3 Settembre e Esposito Rosaria nata a Napoli il2 Maggio 1964.

In allegato si riporta l'atto integrale di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato.

2.5. QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In riferimento all'epoca di costruzione dell'immobile, essendo stato rilasciato un Permesso di Costruire in Sanatoria, sulla base di domanda di condono presentata al comune di Marano di Napoli in data 30/04/1986, pratica n. 1645, acquisita al protocollo al n. 4832, si presuppone che essa sia avvenuta nella seconda metà degli anni '70 e sicuramente ultimata prima del 1° ottobre 1983.
Per la realizzazione dell'unità immobiliare, come anche riportato nell'attestazione fornita dall'ufficio tecnico del comune e riportata in allegato, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 1194 del 27/05/2021, riportato in allegato.

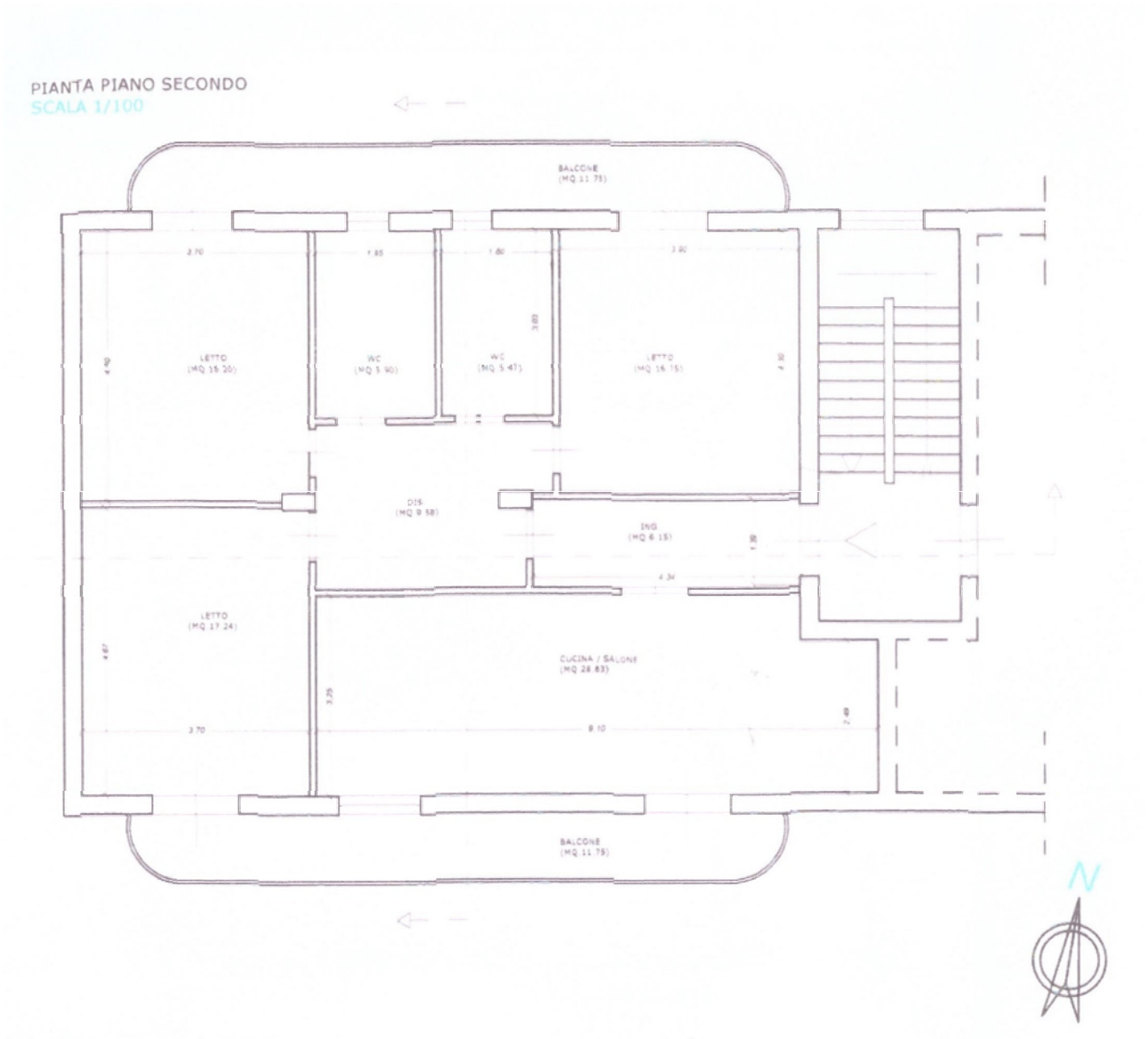
Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto allegata al permesso di costruire corrispondente, si rilevano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni per aver modificato in maniera generalizzata le pareti interne. In particolare, tra le varie modifiche, si segnala che è stato realizzato un ripostiglio in uno dei due bagni ed è stata

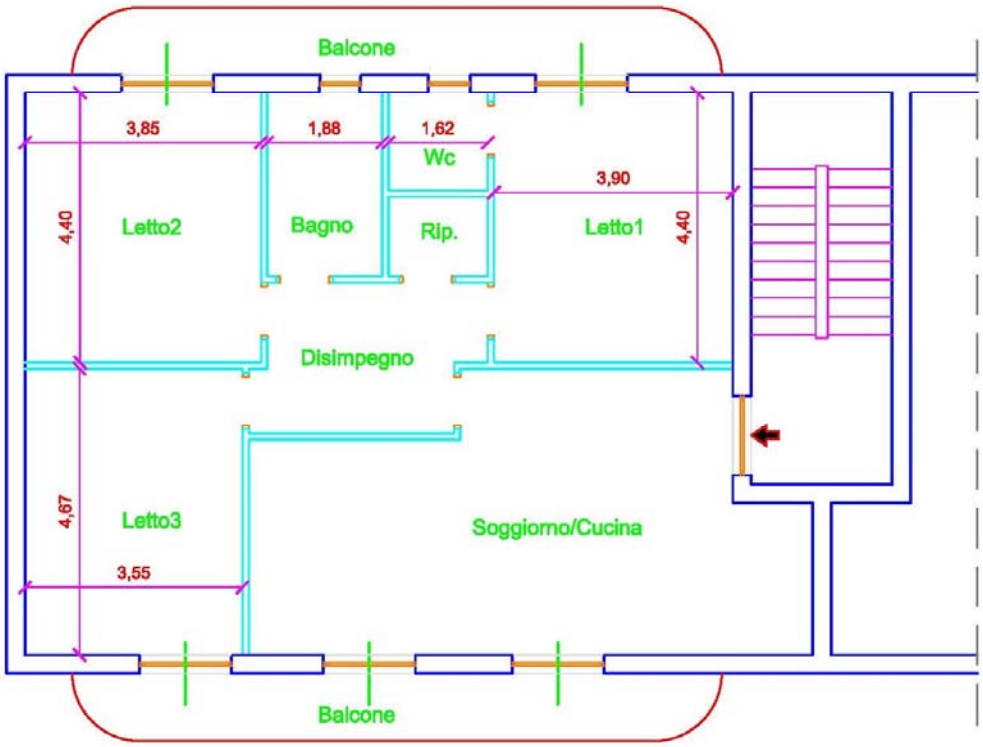
eliminata la parete di confine tra l'ingresso e il soggiorno/cucina. Inoltre, risultano spostate le aperture sia sul prospetto nord che sud.

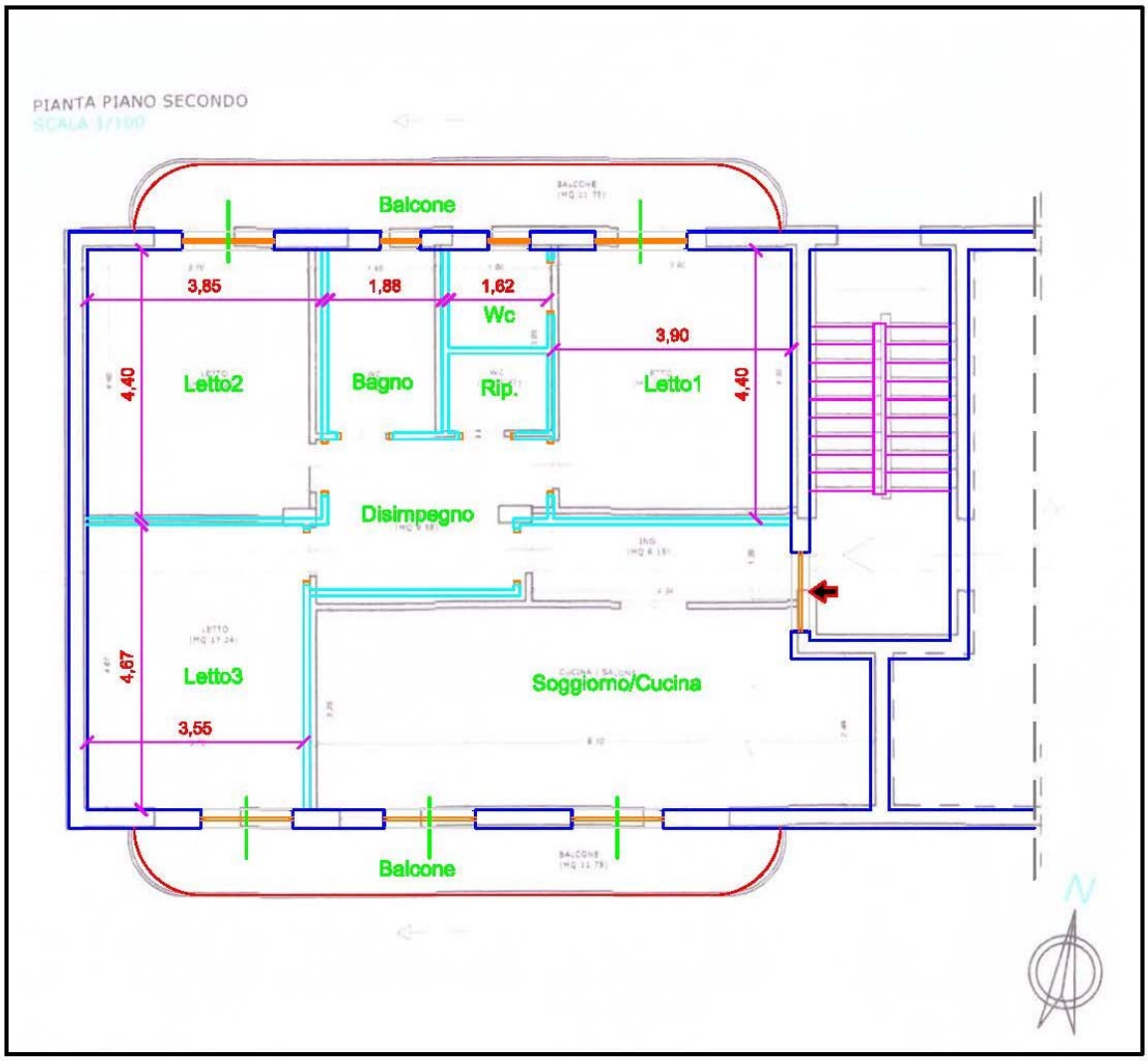
Inoltre, si precisa che l'immobile al momento del sopralluogo si presenta in uno stato di ristrutturazione con cantiere non attivo.

Si riporta di seguito ed in allegato la planimetria del Permesso di Costruire in Sanatoria, la planimetria reale dello stato dei luoghi e la loro sovrapposizione con le difformità riscontrate:



PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI
scala 1:100





Le difformità riscontrate sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 ed il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del medesimo D.P.R.

Inoltre, come risulta dall'attestazione fornita dall'ufficio tecnico comunale, non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità né SCIA per Agibilità (SCA).

In riferimento ai costi per la eliminazione delle difformità riscontrate, occorrerà richiedere SCIA in sanatoria, con un costo pari a:

- Diritti di segreteria per SCIA: 516,00 euro
- Diritti di istruttoria per SCIA: 100,00 euro

- Sanatoria per interventi eseguiti in assenza o in difformità della SCIA/CILA ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.:
  Diritti di segreteria: 516,00 euro; Diritti di istruttoria: 200,00 euro
- Due marche da bollo: 32,00 euro
- Onorario professionale che può essere stimato in: 2.000,00 euro

2.6. QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile, come si evince dal verbale di accesso, eseguito in data 13/05/2026 e riportato in allegato, risulta libero.

2.7. QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Come si evince dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 03/08/2026, non risultano, sino a tale data, trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa

Come si evince dalla relazione di istruttoria ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1194 del 02/05/2021, riportata in allegato, l'area su cui ricade l'immobile non risulta vincolata da vincoli storico-artistici.

Non risulta regolamento condominiale.

Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Si segnalano difformità urbanistico-edilizie per un costo di regolarizzazione come determinato al quesito n. 6 che dovrà essere detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Si segnalano difformità catastali per un costo di regolarizzazione come determinato al quesito n. 3 che dovrà essere detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

2.8. QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Come si evince dall'estratto catastale storico sia in riferimento al catasto terreni che catasto fabbricati, il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

2.9. QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Come si evince dall'estratto catastale storico sia in riferimento al catasto terreni che catasto fabbricati, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, o da pesi od oneri di altro tipo.

2.10. QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non si rileva la presenza di condominio costituito né di un amministratore. Le spese di gestione del condominio sono forfettarie in base alle esigenze. Altresì non si rilevano ulteriori informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile.

2.11. QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Precisando che in relazione all'immobile in parola la valutazione complessiva dei beni è riferita ad un unico lotto funzionale di stima, si tratta di individuare il valore di mercato, indicato spesso come il valore di comune commercio, ovvero la più probabile somma di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato il bene economico in questione. Per la formazione del valore di mercato si procederà utilizzando il seguente metodo di stima:

- MCA (Market Comparison Approach)

MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima che ha lo scopo di determinare il valore di mercato basandosi sul confronto con i prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione. L'applicazione di questo tipo di processo tecnico comporta in primo luogo un aggiustamento dei prezzi di vendita degli immobili. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore. Successivamente si passa alla redazione della tabella di valutazione.

Per la determinazione del valore di mercato si è confrontato l'immobile oggetto di stima con tre comparabili, nella stessa zona del mercato di riferimento e di caratteristiche simili. In particolare, i comparabili sono stati scelti sul sito di annunci immobiliari "immobiliare.it", le cui schede sono riportate in allegato.

Pertanto, nel caso si specifico, si ha:

			comparabile 1 (obbligatorio)	comparabile 2 (obbligatorio)	comparabile 3 (facoltativo)	immobile in esame
RILEVAZIONE	data rilevazione		24/06/2026	16/11/2025	03/08/2026	04/08/2026
	mesi di differenza		2	9	0	
	distanza (metri in linea d'aria)		3000	2500	2000	
	descrizione		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
	prezzo rilevato		165.000	115.000	165.000	
	tipologia rilevazione		annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	
	nel caso di atto indicare repertorio e dati catastali bene prevalente in atto.					
	sconto		10%	10%	10%	
	prezzo applicato		148.500	103.500	148.500	
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	piano (-2; -1; 0; 1; 2; 3)		1	1	0	2
	numero servizi (1, 2…)		2	2	2	2
	ascensore (si 1; no 0)		0	0	0	0
	manutenzione immobile		4	3	3	1
	7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3- sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente					
	manutenzione fabbricato		5	2	3	2
	7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3- sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente					
	posizione		0	0	0	0
	esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3					
	finiture/elementi di pregio/impianti speciali		3	1	2	0
	esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3					
	classe energetica		4	0	1	2
	10= A+; 9= A; 8= B+; 7= B; 6= C+; 5= C; 4= D; 3= E; 2: F; 1 = G; 0= N.A.					

		coefficiente ragguaglio				
CALCOLO SUPERFICI	superficie commerciale	-	100	95	124	
	superficie principale	1				120
	balconi (sino a 25mq)	0,25				22
		0				0
		0				0
		0				0

		0				0
		0				0
		0				0
		0				0
		0				0
		0				0
						[redacted]
	terreno (estensione in mq)					
	totale (al netto del terreno)		**100**	**95**	**124**	**126**

prezzi marginali	**9%**	**1.485,00**	**1.089,47**	**1.197,58**	**1.257,35**

PARAMETRI SEGMENTO DI MERCATO			
	variazione annua prezzi di mercato	1	%
	valore unitario terreno	0	euro/mq
	incremento valore per piano di altezza	0	%
	costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	10000	euro
	vetustà dei servizi immobile periziato	20	anni
	vita utile di un servizio igienico	20	anni
	incidenza costo realizzazione ascensore	10000	euro
	vita utile ascensore	40	anni
	vetustà ascensore	0	anni
	stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	9000	euro
	stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	7000	euro
	posizione (incidenza percentuale)	3	%
	finiture/elementi di pregio/impianti specifici (incidenza percentuale)	3	%
	NOTE:		

	classe energetica (costo incremento di classe)		euro

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
	data	247,50	776,25	0,00
	superficie	1257,35	1257,35	1257,35
	servizi igienici	0,00	0,00	0,00
	livelo di piano	0,00	0,00	0,00
	terreno	0,00	0,00	0,00
	ascensore	0,00	0,00	0,00
	manutenzione immobile	9000,00	9000,00	9000,00
	manutenzione fabbricato	7000,00	7000,00	7000,00
	posizione	0,00	0,00	0,00
	finiture	-13365,00	-3105,00	-8910,00
	classe energetica	0,00	0,00	0,00

TABELLA VALUTAZIONI		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
	prezzo	148.500,00	103.500,00	148.500,00
	data	247,50	776,25	-
	superficie	32.691,14	38.977,89	2.514,70
	servizi igienici	-	-	-
	livelo di piano	-	-	-
	terreno	-	-	-
	ascensore	-	-	-
	manutenzione immobile	- 27.000,00	- 18.000,00	- 18.000,00
	manutenzione fabbricato	- 21.000,00	-	- 7.000,00
	posizione	-	-	-
	finiture	- 13.365,00	- 3.105,00	- 8.910,00
	classe energetica	-	-	-
		120.074	**122.149**	**117.105**

VALORE MEDIO DEI COMPARABILI	**euro**	**119.776,00**
SCOSTAMENTO MEDIO PERCENTUALE	**2%**	**OK**

CONDIZIONI LIMITANTI

PRESENZA DI CONDIZIONI LIMITANTI O DI ELEMENTI CHE RIDUCONO IL VALORE COMMERCIALE DEL BENE	
Difformità edilizie che possono essere considerate sanabili	
diversa distribuzione degli spazi interni per aver modificato in maniera generalizzata le pareti interne e spostamento delle aperture sia sul prospetto nord che sud	3.364
Difformità catastali che devono essere sanate	
diversa distribuzione degli spazi interni per aver modificato in maniera generalizzata le pareti interne e spostamento delle aperture sia sul prospetto nord che sud	470
Opere edili ancora da realizzare - ultimazione dei lavori	
Incidenza della Tipologia del diritto reale (solo nel caso di diritto diverso dalla piena proprietà)	
	-

INCIDENZA CONDIZIONI LIMITANTI	**euro**	3.834

INCIDENZA DIFFORMITA' SUL VALORE	
3,20%	RATIFICA CON DECURTAZIONE

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO	**euro**	**115.942,00**
PREZZO UNITARIO	**euro/mq**	**950,60**

Il valore di cui sopra si riferisce alla stima di vendita al mercato libero, mentre la vendita forzata dell'immobile può essere stimata in **euro 92.753,60**.

2.12. QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento oggetto della presente procedura non è relativo ad una quota indivisa.

2.13. QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il [redacted], come risulta dalle certificazioni di residenza e di stato civile riportate in allegato, risulta iscritto al seguente indirizzo: VIA SILVANO N. 60 - Interno: 5 - Comune MARANO DI NAPOLI (NA) e, altresì, risulta di stato libero.

2.14. QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in __MARANO DI NAPOLI_____ alla via __SILVANO_____ n. _60__ , piano __2___ int. __5___ ; è composto da ___ soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi _____ , confina con ___ aree scoperte circostanti il fabbricato _____ a sud, con __ aree scoperte circostanti il fabbricato ___ a nord, con __ foglio 6, particella 627__ ad ovest, con __ vano scala e con appartamento foglio 6 particella 626 sub 7 interno 6__ ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di ___Marano di Napoli**_____ al **foglio __6____** , **p.lla _626__**, **sub ___6_____**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a ___ diversa distribuzione degli spazi interni per aver modificato in maniera generalizzata le pareti interne e spostamento delle aperture sia sul prospetto nord che sud_____; vi è Permesso di Costruire in Sanatoria n. _1194_ del __27/05/2021___ , cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a ___ diversa distribuzione degli spazi interni per aver modificato in maniera generalizzata le pareti interne e spostamento delle aperture sia sul prospetto nord che sud ___; PREZZO BASE euro __**115.942,00**_____al netto dei costi per la eliminazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie riscontrate;