



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE



OMISSIS

CONTRO _OMISSIS_



PROCEDURA ESECUTIVA N. 129/2024 R.G.E.



RELAZIONE DI STIMA



ARCH. MICHELE BROCCOLETTI



1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Margherita Lojodice, del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, con decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e di nomina, notificato in data 25 ottobre 2024, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Frignano (CE) alla via Cesare Battisti n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dei beni ricadenti nella procedura n. 129/2024 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, alla via _OMISSIS_, C.F., P.IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma _OMISSIS_, e per essa, quale mandataria, dalla _____ _OMISSIS_ (già _OMISSIS_), con sede in _OMISSIS_, alla via dell'_OMISSIS_, C.F., P.IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza _OMISSIS_, contro la _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F. e P.IVA _OMISSIS_, in virtù di Contratto di Mutuo del 23/11/2006 a rogito del notaio Giuseppe di Transo (Rep. n. 117061; Racc. n. 32854), iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 88413/34680 in data 28/11/2006, dove la _OMISSIS_ compariva nella qualità di terza datrice di ipoteca (su beni non oggetto dell'odierna procedura) ovvero in qualità di fidejussore.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 09/04/2024. Nella suddetta documentazione la certificazione delle iscrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative ai beni pignorati risale sino all'ultimo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto dei beni – atto di compravendita del 1996 e atto di compravendita del 2001 – e la data del pignoramento – 14/07/2023 – sono intervenute variazioni catastali, di cui si dirà compiutamente in risposta al quesito sub. 3).

Vai all'[INDICE](#).

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

L'esperto stimatore – in data 06/11/2024 – ha depositato verbale di giuramento e accettazione dell'incarico, dichiarando di aver preso atto delle prescrizioni in esso contenute. Il presente elaborato è stato redatto sulla base di tali prescrizioni e fornisce risposta separata a ciascuno dei quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione. L'esperto rimanda alla lettura del predetto verbale per la puntuale e completa consultazione dei quesiti stessi.

Vai all'[INDICE](#).

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

Il diritto reale e i dati catastali dei cespiti sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sono costituiti dalla piena proprietà degli immobili riportati di seguito, tutti facenti parte del medesimo complesso condominiale, denominato "Parco SIDE", sito in Arzano (NA) alla via G. Parisi n. 115, di seguito sinteticamente descritti.

- **IMMOBILE N. 1. Locale depositato al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, p.IIa 1530, sub. 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93.
- **IMMOBILE N. 2. Locale depositato al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, p.IIa 1530, sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93.
- **IMMOBILE N. 3. Locale depositato al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, p.IIa 1530, sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93.
- **IMMOBILE N. 4. Locale depositato al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, p.IIa 1530, sub. 4, categoria C/2, classe 4, consistenza 130 mq, superficie catastale 142 mq, Rendita Catastale Euro 382,69.
- **IMMOBILE N. 5. Locale depositato al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, p.IIa 1340, sub. 52, categoria C/2, classe 4, consistenza 103 mq, superficie catastale 116 mq, Rendita Catastale Euro 303,21.
- **IMMOBILE N. 6. Locale depositato al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, p.IIa 1340, sub. 24, categoria C/2, classe 4, consistenza 92 mq, superficie catastale 111 mq, Rendita Catastale Euro 270,83

Atteso che le singole unità immobiliari pignorate costituiscono taluni cespiti facenti parte di un più ampio complesso condominiale, la piena proprietà di ciascuno di essi comprende i diritti proporzionali sulle parti definite comuni ex art. 1117 c.c. e secondo quanto previsto dal regolamento di condominio.

Tanto rappresentato, allo scopo di garantire una maggiore appetibilità dei beni oggetto di vendita, ma anche alla luce delle pratiche urbanistiche afferenti ai cespiti pignorati e di cui si dirà in prosieguo, si è ritenuto opportuno individuare i seguenti lotti di vendita, entrambi facenti parte del complesso condominiale, denominato "Parco SIDE", sito in Arzano (NA) alla via G. Parisi n. 115.

■ **LOTTO N. 1. Piena proprietà di locale di deposito al piano terra, composto da tre unità immobiliari autonomamente accatastate e fisicamente separate (una delle quali attualmente adibita a box-auto), ma oggetto di istanza di condono come unico locale ad uso deposito, censite al Catasto Fabbricati:**

- la prima unità al **foglio 1, p.Ila 1530, sub. 1**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93;
- la seconda unità al **foglio 1, p.Ila 1530, sub. 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93;
- la terza unità al **foglio 1, p.Ila 1530, sub. 3**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93;

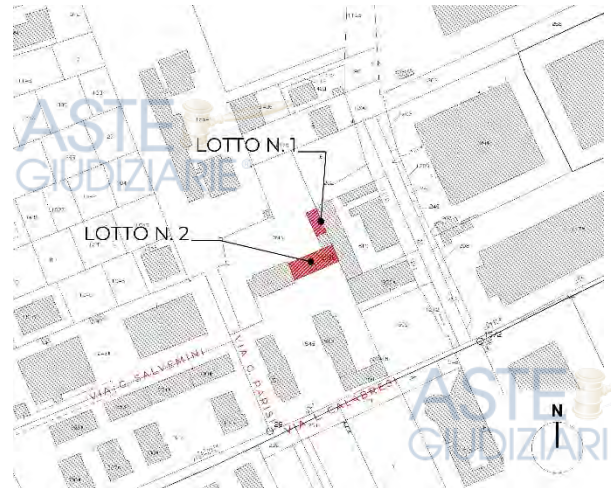
confinanti nell'insieme a nord-ovest con p.Ila 1393 (terreno incolto), a nord-est con fabbricato p.Ila 610, a sud-est con box-auto sub. 4 e a sud-ovest con p.Ila 1393 (terreno incolto). Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

■ **LOTTO N. 2. Piena proprietà di locale di deposito al piano terra, composto da tre unità immobiliari autonomamente accatastate, ma fisicamente unite a formare un unico locale, censite al Catasto Fabbricati:**

- la prima unità al **foglio 1, p.Ila 1530, sub. 4**, categoria C/2, classe 4, consistenza 130 mq, superficie catastale 142 mq, Rendita Catastale Euro 382,69;
- la seconda unità al **foglio 1, p.Ila 1340, sub. 52**, categoria C/2, classe 4, consistenza 103 mq, superficie catastale 116 mq, Rendita Catastale Euro 303,21;
- la terza unità al **foglio 1, p.Ila 1340, sub. 24**, categoria C/2, classe 4, consistenza 92 mq, superficie catastale 111 mq, Rendita Catastale Euro 270,83;

confinanti nell'insieme a nord-ovest con p.lla 1393 (violetto privato), a nord-est con fabbricato p.lla 610, a sud-ovest con corte condominiale p.lla 1545. Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

Al fine della corretta individuazione degli immobili di cui sopra, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, riportate nell'**Allegato n. 1**, con la evidenziazione del fabbricato, di cui fanno parte i beni pignorati di cui ai lotti n. 1 e n. 2



Vai all'[INDICE](#).

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

Come già anticipato, i due lotti posti in vendita consistono il **primo lotto** in un locale di deposito al piano terra, composto da tre unità immobiliari autonomamente accatastate e fisicamente separate (una delle quali attualmente adibita a box-auto), ma oggetto di istanza di condono come unico locale ad uso deposito, e il **secondo lotto** in un ampio locale deposito, che deriva dall'unione fisica di tre unità autonomamente accatastate.

Tutte le unità immobiliari sopra descritte sono parte di un più ampio complesso condominiale, denominato "Parco SIDE", sito in Arzano (NA) alla via G. Parisi n. 115.

Più precisamente, l'ingresso principale al parco condominiale, di cui dette unità immobiliari fanno parte, è collocato lungo la via Luigi Calabresi, mentre l'accesso alla porzione di corte e al vialetto condominiali dal quale si giunge alle unità immobiliari pignorate è ubicato nell'angolo tra via Gaetano Salvemini e via Gennaro Parisi.

L'edificio è collocato in una zona residenziale posta a ridosso dell'Area Sviluppo Industriale (zona A.S.I.) del Comune di Arzano.

Infatti, esso dista meno di 200 metri da via delle Industrie. Inoltre, dista circa 2 km dall'imbocco Arzano Zona Industriale della S.S.87 NC.

L'edificazione dei tre fabbricati (corpo A, corpo B e corpo C) del parco condominiale risale alla metà degli anni settanta del secolo scorso. Le ulteriori opere – realizzate abusivamente e oggetto di istanza di condono – risalgono, invece, alla metà degli anni ottanta.

L'edificio A, all'interno del quale ricade parte del lotto di vendita n. 2 (immobili 5 e 6), si articola su cinque livelli, l'appendice di detto corpo in cui ricade la restante parte del lotto di vendita n. 4 (immobile 4) si articola su due livelli fuori terra, mentre la porzione di fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari (immobili 1, 2 e 3) che costituiscono, invece, il lotto di vendita n. 1 si sviluppa su un unico livello fuori terra.

La struttura portante è di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è piana. Le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in klinker.

Lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato, nel suo complesso, risulta essere sufficiente.

LOTTO N. 1.

Il lotto di vendita n. 1 consiste in un locale deposito posto al piano terra (oggi fisicamente e catastalmente frazionato in n. 3 unità immobiliari, di cui una adibita a box-auto). Esso ha accesso dal vialetto comune, al quale – a sua volta – si accede dal cancello carrabile ubicato ad angolo tra via Gaetano Salvemini e via Gennaro Parisi.



Il locale n. 1 (deposito) si compone di un unico vano avente superficie utile di circa 20 mq. Esso presenta serranda avvolgibile in acciaio. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica, probabilmente sovrapposte al pavimento originario. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Vi è impianto elettrico. Le finiture sono di livello medio-basso. Lo stato di manutenzione è sufficiente. L'altezza utile è pari a circa 3,78 m.

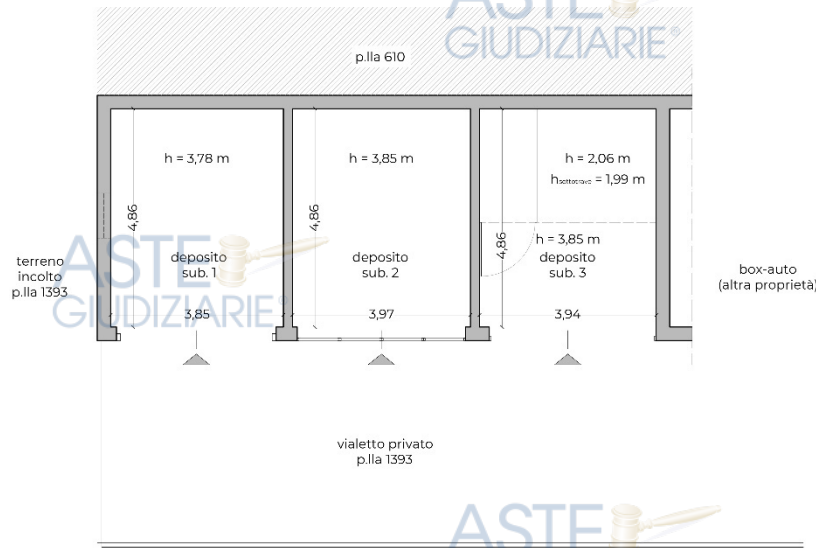


Il locale n. 2 (deposito) si compone di un unico vano avente superficie utile di circa 20 mq. Esso presenta serranda avvolgibile in acciaio. Inoltre, risultano installati – in epoca probabilmente successiva all'edificazione – infissi in alluminio. La pavimentazione interna è in marmo 'alla palladiana'. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Vi è impianto elettrico. Vi è linea di adduzione e scarico acqua. Le finiture sono di livello medio-basso. Lo stato di manutenzione è sufficiente. L'altezza utile è pari a circa 3,85 m.



Il locale n. 3 (deposito, impropriamente utilizzato come box-auto) si compone anch'esso di un unico vano avente superficie utile di circa 20 mq. Tuttavia, una parte di esso è impegnata dalla presenza di un piccolo soppalco con struttura verticale in ferro e piano di calpestio in lamiera di ferro. Si precisa che, avendo la porzione soppalcata un'altezza utile inferiore ai 2,20 metri, a parere dell'esperto stimatore dovrà esserne prevista la demolizione. Il box presenta serranda avvolgibile in acciaio. La pavimentazione interna è in marmo 'alla palladiana'. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Vi è impianto elettrico. Vi è linea di adduzione e scarico acqua. Le finiture sono di livello medio-basso. Lo stato di manutenzione è sufficiente. L'altezza utile è pari a circa 3,85 m.





LOTTO 1 LOCALE AD USO DEPOSITO PIANTA PIANO TERRA

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 69 mq.

Si precisa, altresì, che per gli immobili aventi qualunque destinazione che non presupponga la presenza continuativa di persone, come nel caso di specie, non vi è obbligo della allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) agli atti di trasferimento.

Si allegano rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 (**Allegato n. 3**).

Per quanto concerne la consistenza di quanto pignorato, si precisa che la proprietà dei cespiti sopra descritti comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni.

LOTTO N. 2.

Il lotto di vendita n. 2 consiste in un ampio locale deposito al piano terra (composto da tre unità immobiliari autonomamente accatastate ma fisicamente unite a formare un solo magazzino). Esso ha accesso dal vialetto comune, al quale – a sua volta – si accede dal cancello carrabile ubicato ad angolo tra via Gaetano Salvemini e via Gennaro Parisi.

Esso presenta serrande avvolgibili in acciaio. Tuttavia, molte di esse sono oggi tamponate dall'interno, al punto che – attualmente – vi è un unico accesso disponibile e servibile.



Il locale deposito è composto da due ambienti principali, in quanto tra di essi è presente l'ingombro di una scala (esterna alle unità immobiliari di nostro interesse) e un servizio igienico, con la conseguenza che i due ambienti principali sono tra loro collegati attraverso uno stretto disimpegno, dal quale si accede – appunto – anche al servizio igienico.

Tutto quanto sopra descritto è meglio rappresentato nell'allegata planimetria.

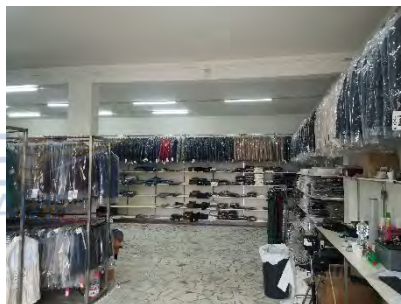
Vi sono serrande avvolgibili in acciaio. Vi è inoltre un infisso in alluminio scorrevole a due ante posto all'ingresso. Gli altri infissi sono – come già detto – murati dall'interno. La porta interna del bagno è del tipo a scrigno in legno tamburata. La pavimentazione dei locali di deposito è in marmo 'a palladiana', mentre quella del bagno è in piastrelle di ceramica, come pure il rivestimento del bagno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Vi è impianto elettrico e idrico-sanitario.

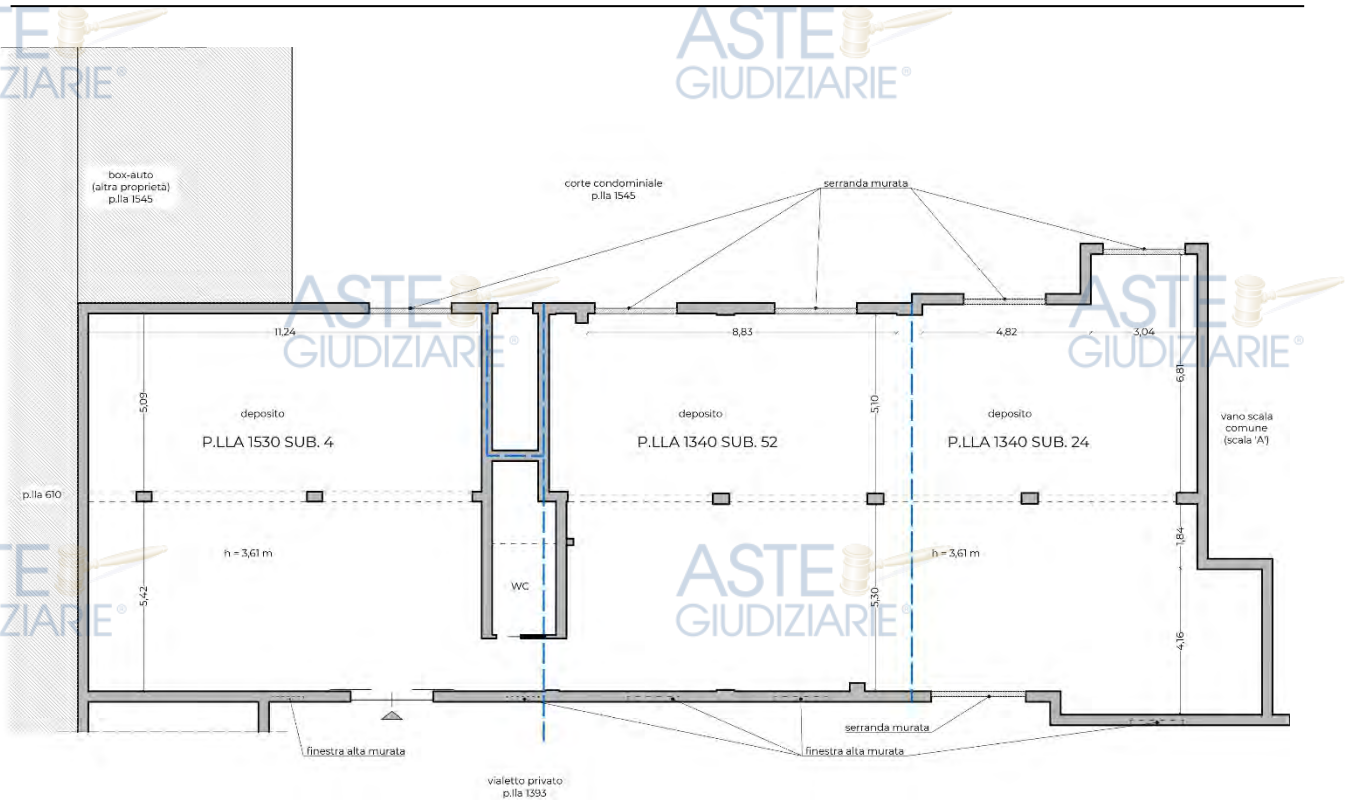
L'unità immobiliare si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, se valutata in considerazione della sua destinazione d'uso.

Le finiture sono di livello basso, ma anch'esse commisurate alla destinazione d'uso.

L'altezza utile dei vani destinati a deposito è pari a circa 3,61 m, mentre quella del bagno è variabile, essendo esso posto al di sotto della scala condominiale, e va da un massimo di circa 3,14 m a un minimo di circa 1,36 m nella parte più bassa. La superficie netta dei locali è pari a circa 345 mq, mentre la superficie commerciale è pari a circa **375 mq**.

Si precisa che per gli immobili che, come nel caso di specie, in base alla loro destinazione, non contemplano la presenza continuativa di persone, la normativa vigente in materia non prevede l'obbligo dell'allegazione dell'A.P.E. agli atti di trasferimento della proprietà.





LOTTO 2 _LOCALE AD USO DEPOSITO _PIANTA PIANO TERRA

Si allegano rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 4**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2 (**Allegato n. 5**).

Per quanto concerne la consistenza di quanto pignorato, si precisa che la proprietà dei cespiti sopra descritti comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni del parco condominiale.

Vai all'[INDICE](#).

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

I beni immobili oggetto dell'odierna procedura esecutiva immobiliare, così come menzionati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano, sono identificati catastalmente come segue.

- **IMMOBILE N. 1. Locale deposito al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 1, p.lla 1530, sub. 1**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93.
- **IMMOBILE N. 2. Locale deposito al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 1, p.lla 1530, sub. 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93.

- **IMMOBILE N. 3. Locale deposito al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 1, p.lla 1530, sub. 3**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93.
- **IMMOBILE N. 4. Locale deposito al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 1, p.lla 1530, sub. 4**, categoria C/2, classe 4, consistenza 130 mq, superficie catastale 142 mq, Rendita Catastale Euro 382,69.
- **IMMOBILE N. 5. Locale deposito al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 1, p.lla 1340, sub. 52**, categoria C/2, classe 4, consistenza 103 mq, superficie catastale 116 mq, Rendita Catastale Euro 303,21.
- **IMMOBILE N. 6. Locale deposito al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 1, p.lla 1340, sub. 24**, categoria C/2, classe 4, consistenza 92 mq, superficie catastale 111 mq, Rendita Catastale Euro 270,83.

Essi risultano intestati al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano a _OMISSIS_ con sede in _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, per la piena proprietà.

Le unità immobiliari pignorate risultano costituite al Catasto con gli attuali identificativi:

- quanto agli immobili che formano il **Lotto n. 1**, ovvero quelli riportati al **foglio 1 p.lla 1530 sub. 1, sub. 2 e sub. 3** per variazione del 31/05/2007 pratica n. NA0420487 per divisione-ristrutturazione, derivanti dall'immobile censito al foglio 1 p.lla 1341 sub. 31, inserito in Catasto per sostituzione riferimenti di mappa del 12/04/1988 in atti dal 09/07/1998, a sua volta inserito in Catasto per frazionamento del 12/04/1988 con protocollo B3678 del 1988, derivante dall'immobile censito in Catasto al foglio 1 p.lla 1341 sub. 9, a sua volta inserito in Catasto per costituzione del 26/07/1983 con protocollo 17880 del 1983;
- quanto all'immobile facente parte del **Lotto n. 2**, riportato al **foglio 1 p.lla 1530 sub. 4** per variazione del 31/05/2007 pratica n. NA0420517 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, derivante dall'immobile censito al foglio 1 p.lla 1340 sub. 51, inserito in Catasto per fusione del 12/04/1988 in atti dal 09/07/1998, derivante – appunto – dalla fusione dei subb. 25 e 27, i quali a loro volta risultano inseriti in Catasto per costituzione – rispettivamente – del 23/06/1983 con protocollo 15222 e del 26/07/1983 con protocollo 17881;

quanto agli immobili facenti parte del **Lotto n. 2**, riportati al **foglio 1 p.lla 1340 sub. 24 e sub. 52** per sostituzione riferimenti di mappa del 22/06/1983 in atti dal 09/02/1995, a loro volta inseriti in Catasto per costituzione dl 23/06/1983 con prot. 15223 del 1983.

Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ma che gli uni e gli altri non corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di compravendita del 26/06/1996 e nell'atto di compravendita del 29/06/2001.

Infatti, quanto all'atto del 1996, si precisa che i beni oggi censiti in Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1530 subb. 1, 2, 3 erano uniti in un'unica unità immobiliare all'epoca registrata in Catasto con protocolli B3675/1988 e B3678/1988, mentre i beni oggi censiti in Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1530 sub. 4 e al foglio 1 p.lla 1340 sub. 24 erano all'epoca registrate in Catasto con protocollo B3679/1988.

Invece, quanto all'atto del 2001, si precisa che il bene oggi censito in Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1340 sub. 52 era all'epoca registrato in Catasto con scheda 15223 del 1983.

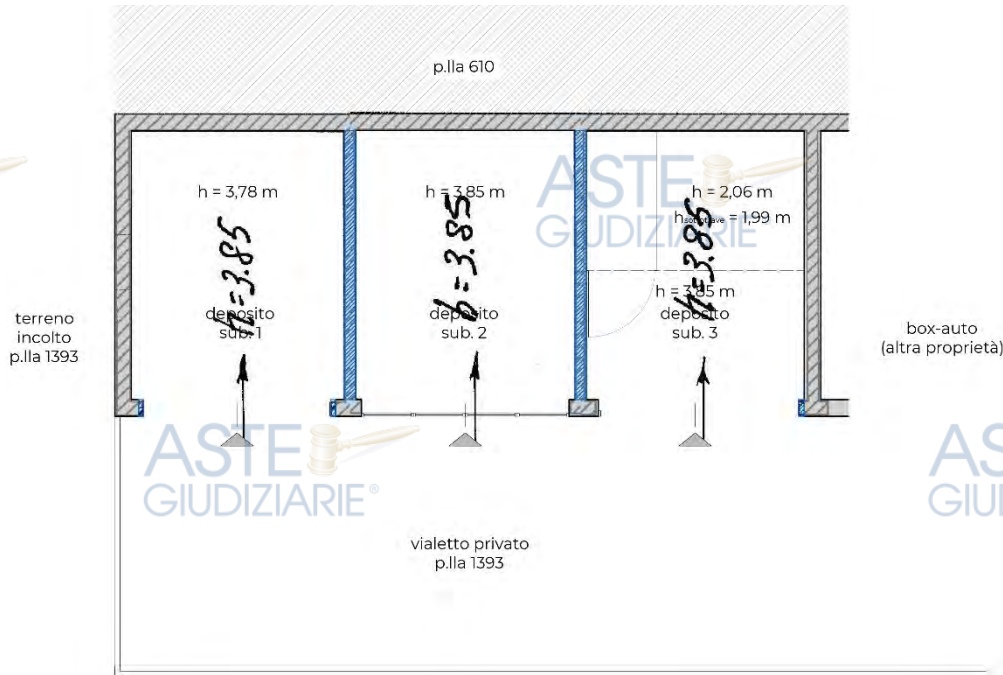
I beni oggi censiti al Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1340 sub. 24 e sub. 52 ricadono su suolo censito in Catasto Terreni al foglio 1 p.lla 512, ente urbano, della estensione di are 5,00, derivante dalla p.lla 1545, dell'estensione di are 75,10, in virtù di frazionamento del 07/03/2008 pratica n. NA0211801. A sua volta, la p.lla 1545 deriva dalla p.lla 1417, dell'estensione di are 79,10, in virtù di frazionamento del 23/05/2007 pratica n. NA0396906, già parte della medesima p.lla 1417, dell'estensione originaria di are 82,06. A sua volta, la particella 1417 deriva dalla p.lla 37, dell'estensione di are 97,31, in virtù di tipo mappale del 30/11/1999.

I beni oggi censiti al Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1530 subb. 1, 2, 3 e 4 ricadono su suolo censito in Catasto Terreni al foglio 1 p.lla 1530, oggi ente urbano, della estensione di are 2,96, derivante dalla p.lla 1417, dell'estensione di are 82,06, in virtù di frazionamento del 23/05/2007 pratica n. NA0396906. A sua volta, la particella 1417 deriva dalla p.lla 37, dell'estensione di are 97,31, in virtù di tipo mappale del 30/11/1999.

Per quanto concerne la conformità delle planimetrie catastali all'effettivo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, si rappresenta quanto segue (le difformità verranno descritte sinteticamente in maniera distinta per ciascun lotto di vendita).

LOTTO N. 1.

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto e le planimetrie catastali delle tre unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1530 subb. 1, 2 e 3, che costituiscono il Lotto di vendita n. 1, si rileva una sostanziale conformità, al netto della problematica di fondo costituita dalla suddivisione dell'unico locale deposito in tre distinte unità immobiliari.



LOTTO 1 LOCALE AD USO DEPOSITO PIANTA PIANO TERRA

Per ogni più precisa indicazione di quanto sin qui descritto, si rimanda a quanto rappresentato nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra rilievo dello stato di fatto e le planimetrie catastali, con la evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto di vendita n. 1.

Lo scrivente ritiene che, per la presentazione della pratica DOCFA per fusione delle tre unità immobiliari in un unico subalterno il costo stimato è pari a circa Euro 1.500,00, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Tuttavia, appare opportuno rilevare che la presentazione della pratica DOCFA per fusione, comporta – preliminarmente – la demolizione delle partizioni attualmente esistenti, che dividono l'unico locale deposito in tre unità distinte.

LOTTO N. 2

Come già detto, il lotto di vendita n. 2 consiste in un **unico deposito costituito dalle tre unità immobiliari autonomamente accatastate**. Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto e le planimetrie catastali delle tre unità, censite al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1530 sub. 4 e p.lla 1340 sub. 24 e 52, si rilevano lievissime variazioni della sagoma, lievissime variazioni delle tramezzature interne e delle posizioni dei pilastri e difformità di prospetto (essendo riportate delle serrande, che nello stato di fatto risultano murate in tutto o in parte), oltre – aspetto di maggior rilievo – alla mancata fusione delle tre unità immobiliari.



LOTTO 2_LOCALE AD USO DEPOSITO _PIANTA PIANO TERRA

Tuttavia occorre rappresentare che, attualmente, le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto di vendita n. 2 ricadono in parte (unità immobiliari al foglio 1 p.lla 1340 sub. 52 e sub. 24 del Catasto Fabbricati) sulla particella di terreno 512 e in parte (unità immobiliare al foglio 1 p.lla 1530 sub. 4 del Catasto Fabbricati) sulla particella di terreno 1530.

Per la presentazione delle pratiche DOCFA di fusione, dunque, a parere dell'esperto stimatore, sarà necessario operare la fusione dei subalterni 24 e 52 della p.lla 1340, ma detti subalterni non potranno essere, poi, fusi con il sub. 4 della particella 1530 e ciò in quanto eventuali operazioni di fusione delle particelle di terreno – che sarebbero necessariamente preliminari alla successiva fusione al Catasto Fabbricati – andrebbero ad impattare su numerose altre unità immobiliari, di proprietà di soggetti terzi.

Per il sub. 4 della p.lla 1530, dunque, dovrà essere presentata unicamente pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale, al fine di sanare – se del caso – le lievissime variazioni planimetriche riscontrate. Il costo stimato per la presentazione delle n. 2 pratiche DOCFA di aggiornamento catastale degli immobili che costituiscono il Lotto di vendita n. 2 è pari a circa **Euro 2.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate, planimetrie catastali e elaborati grafici con sovrapposizione tra planimetrie catastali e rilievo dello stato di fatto per il Lotto n. 1 (**Allegato n. 6**) e per il Lotto n. 2 (**Allegato n. 7**). *Vai all'[INDICE](#).*

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

Si riportano, di seguito, i due titoli di provenienza – ultraventennali – in forza dei quali la società esecutata ha acquistato la proprietà dei cespiti oggetto della presente relazione di stima.

- La piena proprietà delle unità immobiliari oggi censite al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano al foglio 1 p.lla 1530 sub. 1, 2, 3 e 4 e dell'unità immobiliare oggi censita al foglio 1 p.lla 1340 sub. 52 è pervenuta alla società esecutata in virtù di atto di compravendita del 26/06/1996 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 38756), trascritto in data 27/06/1996 ai nn. 18940/14051, da _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e da _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_.
- La piena proprietà dell'unità immobiliare oggi censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano al foglio 1 p.lla 1340 sub. 24 è pervenuta alla società esecutata in virtù di atto di compravendita del 29/06/2001 a rogito del notaio Maria Carmela Zaccaria (Rep. n. 73516), trascritto in data 16/07/2001 ai nn. 27462/20477, da _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e da _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_.

Si allegano atto di compravendita del 26/06/1996 e atto di compravendita del 29/06/2001 e relative note di trascrizione (**Allegato n. 8**). *Vai all'[INDICE](#).*

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati, si è potuto riscontrare quanto segue.

- In data 29/08/1972 – all’epoca in cui il Comune di Arzano non era ancora dotato di strumentazione urbanistica – veniva rilasciata alla società _____ Licenza Edilizia n. 72 per la costruzione di un complesso di n. 3 edifici per civili abitazioni. Si evidenzia che all’interno della pratica edilizia estratta dall’archivio comunale non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati.
- Successivamente, con Delibera Consiliare n. 19 del 09/04/1973, veniva adottata la perimetrazione del centro abitato e la zona di terreno interessata dalla Licenza Edilizia n. 72/1972 veniva a trovarsi al di fuori del centro abitato, ma – all’epoca della delibera – i lavori di cui alla Licenza Edilizia sarebbero risultati già iniziati.
- Ad ogni modo, con Ordinanza Sindacale n. 12 del 13/04/1973, veniva revocata la licenza edilizia alla OMISSIS, sulla base del presupposto – errato secondo la società richiedente – che essa non fosse ancora stata utilizzata per mancato inizio dei lavori e che, a seguito della definizione e perimetrazione del centro abitato, fossero venuti meno i presupposti in base ai quali era stata rilasciata la licenza edilizia.
- Successivamente, sulla base del ricorso promosso dalla _____, il Consiglio di Stato Sez. V, con Ordinanza n. 400 del 12/10/1973, aveva sospeso il provvedimento di revoca.
- Ancora dopo, nelle more di una definitiva conclusione del ricorso promosso dinanzi al Consiglio di Stato, il Comune di Arzano aveva pure autorizzato, con atto sindacale del 21/01/1975, la voltura della licenza edilizia a favore della _OMISSIS_, che aveva acquistato dalla _OMISSIS_ la proprietà del suolo.
- Ancora, in data 10/04/1975 il Sindaco di Arzano aveva rilasciato un certificato nel quale attestava che la zona interessata dalla licenza edilizia n. 72/1972 “è da ritenersi un centro abitato di fatto a tutti gli effetti”.
- Ancora successivamente, in data 19/05/1980, il Sindaco di Arzano ordinava alla _OMISSIS_ _____ che uno dei tre corpi di fabbrica oggetto della Licenza Edilizia n. 72/1972 venisse ruotato di 90°. Si rileva, tuttavia, che gli elaborati grafici recanti la dicitura “variante alla licenza edilizia n. 72/72” non sono vidimati e non risulta esservi un documento ufficiale che attesti il rilascio di una licenza edilizia in variante alla originaria Licenza Edilizia n. 72/1972.

Ancora dopo, in data 25/07/1984, con protocollo n. 23930 e numero di pratica 2996, veniva depositata presso il Genio Civile di Napoli la relazione di collaudo statico dei corpi di fabbrica di cui alla citata licenza edilizia, inoltrata per conoscenza all'ente comunale in data 13/12/1984 con prot. n. 19077.

Si allega Licenza Edilizia n. 72/1972, con i relativi allegati e relativa documentazione, sopra richiamata (**Allegato n. 9**).

- Si rappresenta, inoltre, che vi è una domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 – assunta al protocollo del Comune di Arzano al n. 8105 in data 30/04/1986 – assai articolata e complessa, che riguarda sia porzioni dei manufatti già edificati, sia l'edificazione di ulteriori manufatti (distinti da quelli oggetto di licenza ma adiacenti ad essi), ancora non definita, ovvero dove manca il rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

Si allega documentazione inerente detta istanza di condono ai sensi della Legge n. 47/1975 prot. n. 8105 del 30/04/1986 pratica n. 830, con i relativi allegati (**Allegato n. 10**), per la porzione immobiliare di nostro interesse.

Alla luce di quanto sin qui relazionato e di quanto attestato dal Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Arzano, l'esperto stimatore rappresenta quanto segue.

- La Licenza Edilizia n. 72/1972, risulta – allo stato – un titolo edilizio legittimo, posto alla base dell'originaria costruzione. Al riguardo si evidenzia che in uno dei tre fabbricati – denominato fabbricato 'A' – assentiti con detta licenza edilizia ricadono due delle sei unità immobiliari oggetto dell'odierna procedura esecutiva immobiliare (censite al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1340 sub. 24 e sub. 52), facenti parte del Lotto n. 1. Atteso che i grafici della L.E. n. 72/1972 non sono reperibili presso l'archivio comunale, ma che la relazione tecnica datata 07/02/1972 a firma dell'ing. _OMISSIS_ prevedeva *"il piano terra comprende tre negozi più 10 box"*, in via cautelativa, secondo l'esperto stimatore, appare opportuno prevedere la presentazione di una istanza di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"*, allo scopo di sanare le variazioni comunque eseguite sulla porzione immobiliare edificata in forza della licenza edilizia.

- Non risultano – sempre secondo quanto attestato dal Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Arzano – rilasciati ulteriori titoli edilizi concessori, successivi alla L.E. 72/1972, riguardanti i manufatti oggetto della presente relazione di stima. Pertanto, le ulteriori unità immobiliari pignorate (censite al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.la 1530 sub. 1, sub. 2, sub. 3, che costituiscono il Lotto n. 1, e al foglio 1 p.la 1530 sub. 4, che costituisce parte del Lotto n. 2) risultano realizzate in assenza di licenza edilizia.

Tali unità immobiliari potranno essere sanate, dunque, soltanto perfezionando la pratica di condono citata, nella parte in cui essa attiene strettamente alle unità immobiliari di nostro interesse. Sul punto, appare opportuno evidenziare che – da un confronto tra il rilievo dello stato di fatto e i grafici allegati all'istanza di condono – emergono alcune discrepanze, probabilmente dovute ad opere eseguite successivamente alla presentazione dell'istanza di condono.

Con riguardo a questo specifico aspetto, occorre rilevare che la normativa di cui al comma 13 dell'art. 35 della Legge n. 47/85 contempla quali uniche opere ammesse su manufatti già oggetto di istanza di condono le sole opere di completamento.

È, dunque, preclusa la possibilità di esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, nuove opere ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione (Cons. di Stato n. 4743/2020, n. 1929/2020 e n. 470/2020).

Durante il periodo della pendenza della domanda di condono non è consentito alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono (Cons. di Stato n. 470/2020).

Nella stessa direzione va anche la Sentenza n. 6573/2023 del Tar Campania.

“Il motivo della immutabilità delle opere risiede da un lato nella esigenza di evitare che le opere abusive vengano portate a ulteriore compimento, e ciò per la ragione che il condono costituisce espressione di una eccezionale rinuncia dello Stato a perseguire gli illeciti edilizi, a determinate condizioni, per cui gli immobili su cui pende il condono non possono costituire la base per successivi ampliamenti o ristrutturazioni, e dall'altro che l'amministrazione deve poter valutare l'effettiva natura e portata dell'intervento da condonare. Di contro, quindi, l'art. 35 comma 14 della legge n. 47 del 1985, che

consente, dopo la presentazione della domanda di condono, il “completamento” delle opere alla condizione che l’interessato ne dia avviso all’amministrazione e produca una perizia giurata sullo stato dell’immobile, deve considerarsi norma di stretta interpretazione. Per costante e condivisa giurisprudenza, pertanto, in attesa della definizione del condono edilizio possono essere effettuati soltanto interventi finalizzati a garantire la conservazione del manufatto, purché gli stessi non modifichino le caratteristiche essenziali e la destinazione d’uso dell’immobile e ciò nel rispetto del procedimento ex art. 35, comma 14, della legge n.47 del 1985 (cfr. Cons. di Stato sent. n. 470 del 2020, n. 4397 del 2019, n. 5248 del 2018, n. 2738 del 2018)”.

Pertanto, l’esperto stimatore – alla luce di quanto sopra riferito – ritiene che per le unità immobiliari pignorate e oggetto dell’istanza di condono sia necessario ripristinare lo stato dei luoghi, attraverso la demolizione delle opere eseguite in difformità dai grafici allegati all’istanza, riportandolo alle condizioni rappresentate nei detti grafici, allo scopo di non inficiare irrimediabilmente la possibilità di sanatoria. Infatti, a parere dell’esperto stimatore, non risultano esservi ulteriori possibilità di sanatoria differenti dal perfezionamento dell’iter dell’istanza già presentata ai sensi della Legge 47/1985.

Sul punto, si rileva, che – fatta salva ogni più opportuna verifica da effettuarsi durante la fase istruttoria da parte dell’ufficio tecnico comunale – quest’ultimo ha attestato che non emergono motivi ostativi al rilascio, anche parziale, del titolo edilizio in sanatoria

Si riportano di seguito le difformità urbanistico-edilizie riscontrate, descritte in maniera distinta per ciascun lotto di vendita.

LOTTO N. 1.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all’istanza di condono, presentata ai sensi della Legge n. 47/1975, prot. n. 8105 del 30/04/1986 pratica n. 830, e il rilievo dello stato di fatto del locale di deposito, attualmente suddiviso in tre distinte unità immobiliari, che costituisce il Lotto n. 1, si rilevano da un lato l’assenza del bagno rappresentato nei grafici allegati all’istanza di condono e dall’altro la presenza delle partizioni che hanno suddiviso l’unico locale in tre distinte unità immobiliari.

Infine, si rileva che in una delle tre unità immobiliari risulta realizzato un piccolo soppalco, anch’esso da rimuovere.



Per la demolizione e smaltimento del soppalco, demolizione delle tramezzature, realizzazione del servizio igienico, chiusura del vano di cui all'attuale sub. 1, opere di ripristino delle finiture e smaltimento del materiale di risulta, si stimano interventi per un importo sommario pari a **Euro 12.500,00** circa, comprensivi di IVA.

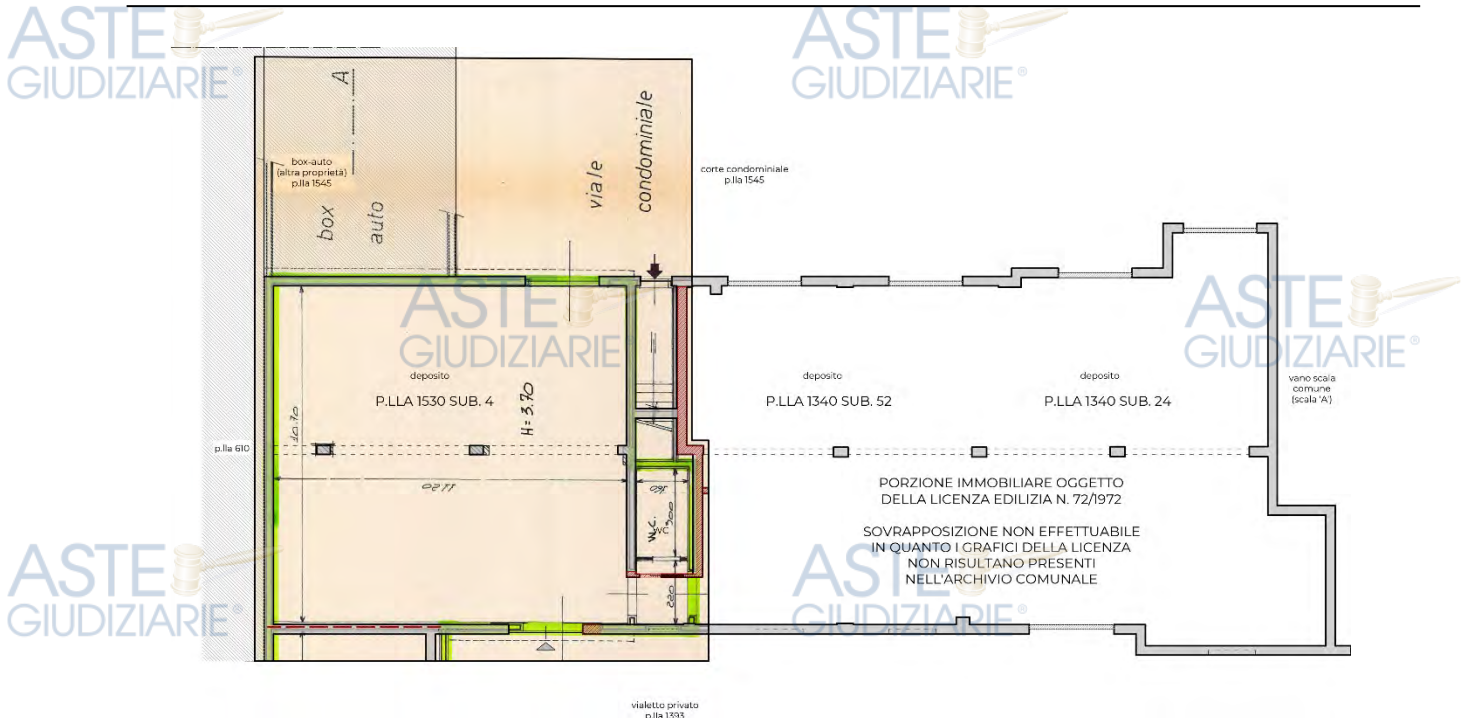
Per il perfezionamento dell'istanza di sanatoria di cui sopra, invece, si stimano forfettariamente costi per **Euro 7.500,00**, comprensive di sanzioni amministrative e saldo oblazioni a congruaglio da verificarsi in sede di istruttoria finale da parte dell'ufficio tecnico, marche da bollo, diritti di segreteria e compensi tecnici, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allega elaborato grafico degli immobili di cui al Lotto n. 1 con sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto con la planimetria allegata all'istanza di condono (**Allegato n. 11**).

LOTTO N. 2.

Come già detto, il Lotto di vendita n. 2 consiste in un locale deposito composte di tre unità immobiliari catastalmente autonome ma fisicamente unità a formare un solo magazzino. Di detto locale deposito vi è una porzione, già ricadente all'interno dello stabile (fabbricato 'A'), realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 72/1972 (della quale però non sono disponibili gli elaborati grafici), e un'altra porzione realizzata in assenza di titolo edilizio e oggetto di istanza di condono, presentata ai sensi della Legge n. 47/1975, prot. n. 8105 del 30/04/1986 pratica n. 830.

- Con riguardo alla porzione già realizzata in virtù della Licenza Edilizia, a parere dell'esperto stimatore, atteso che non risultano rivenuti i grafici della originaria licenza edilizia, ma che comunque la relazione tecnica riferiva di n. 3 negozi e n. 10 box, è necessario prevedere la presentazione di una istanza di rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001, rubricato *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"* per la porzione immobiliare oggi censita al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1340 sub. 24 e sub. 52. I costi per la presentazione di detta pratica edilizia sono stimati forfettariamente in **Euro 7.500,00**, comprensive di sanzioni amministrative, marche da bollo, diritti di segreteria e compensi tecnici, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.
- Invece, dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'istanza di condono, presentata ai sensi della Legge n. 47/1975, prot. n. 8105 del 30/04/1986 pratica n. 830, e il rilievo dello stato di fatto della porzione del locale di deposito, attualmente censita al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1530 sub. 4, si rileva una sostanziale conformità, al netto di minime variazioni che comunque sono evidenziate nella planimetria allegata.



LOTTO 2 LOCALE AD USO DEPOSITO PIANTE PIANO TERRA

Per il perfezionamento dell'istanza di sanatoria di cui sopra, invece, si stimano forfettariamente costi per **Euro 12.500,00**, comprensive di sanzioni amministrative e saldo oblazioni a conguaglio da verificarsi in sede di istruttoria finale da parte dell'ufficio tecnico, marche da bollo, diritti di segreteria e compensi tecnici, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allega elaborato grafico degli immobili di cui al Lotto n. 2 con sovrapposizione dello stato di fatto con la planimetria allegata all'istanza di condono (**Allegato n. 12**).

- Si precisa, infine, che il Settore Urbanistica del Comune di Arzano ha riferito che:
 - l'unico titolo edilizio afferente ai cespiti oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere la Licenza Edilizia n. 72/1972, rilasciata in data 29/08/1972;
 - non risultano rilasciati ulteriori titoli autorizzativi o concessori;
 - risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 7 del 16/09/1985;
 - i manufatti – di cui fanno parte i cespiti oggetto di esecuzione forzata – ricadono all'interno della zona omogenea '**Zona Industriale ASI**' del Programma di Fabbricazione, approvato con D.P.G.R.C. n. 361 del 04/02/1977, che costituisce lo strumento urbanistico attualmente vigente;

- i manufatti – di cui fanno parte i cespiti oggetto di esecuzione forzata – ricadono all'interno della zona omogenea '**Zona Industriale ASI**' del Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.G.C. n. 8 del 18/02/2025;
- che la zona all'interno della quale ricadono i beni pignorati non è soggetta a nessun tipo di vincolo;
- dalla documentazione in atti dell'UTC non sono emerse, allo stato, ordinanze di demolizione per opere difformi.

Si allegano attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale in data 05/06/2025 prot. n. 19556 e certificato di destinazione urbanistica n. 15/2025 del 05/06/2025 prot. n. 19557 (Allegato n. 13).

Vai all'[INDICE](#).

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 25/11/2024, congiuntamente al custode giudiziario, avv. Chiara Sorbo, lo scrivente ha accertato che talune delle unità immobiliari pignorate sono occupate da terzi in assenza di un valido titolo di occupazione opponibile alla odierna procedura.

Più precisamente gli ausiliari del G.E. hanno accertato quanto segue.

Lotto n. 1. Locale deposito, piano terra, foglio 1 p.IIIa 1530 sub. 1.

Come già riferito dal custode giudiziario, avv. Chiara Sorbo, l'unità immobiliare in parola risultava – in sede di primo accesso – temporaneamente occupata dalla società _OMISSIS ___, ma attualmente è libera, in quanto liberata nel corso della procedura esecutiva

Lotto n. 1. Locale deposito, piano terra, foglio 1 p.IIIa 1530 sub. 2.

Come già riferito dal custode giudiziario, avv. Chiara Sorbo, l'unità immobiliare in parola risultava libera.

Lotto n. 1. Locale deposito (adibito a box auto), piano terra, foglio 1 p.IIIa 1530 sub. 3.

Come già riferito dal custode giudiziario, avv. Chiara Sorbo, l'unità immobiliare in parola, costituita da un box-auto, risultava – in sede di primo accesso – nella disponibilità di un soggetto terzo, sprovvisto di un legittimo titolo di occupazione.

Si rappresenta che il box-auto risulta avere una superficie lorda nominale di 23 mq.

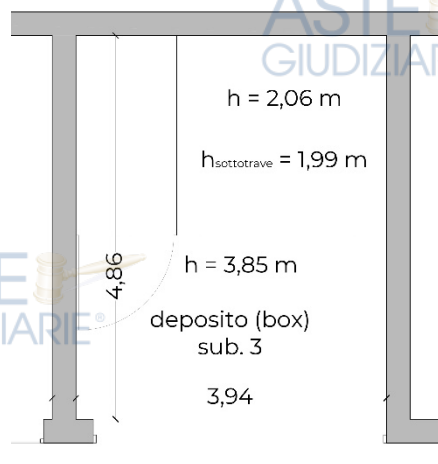
Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a locazioni nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2024, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Napoli	Arzano	B3/Centrale/centro storico: piazza Cimmino, via Annunziata, via V.Emanuele III, via Zanardelli	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Box	Normale	2,70	4,10

Atteso che, in ragione dello stato d'uso e manutenzione in cui versa l'immobile, nonché la sua dimensione contenuta, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il valore massimo fornito dall'OMI, ottenendo, quale **canone di locazione di mercato**:

4,10 Euro/mq x 23 mq = 78,20 Euro/mese, arrotondabili a **80,00 Euro/mese**



Alla luce di quanto sopra, in ossequio al mandato affidato dal G.E., l'esperto stimatore rappresenta che – in ragione della durata limitata nel tempo e della opportunità di preservare il bene – la più congrua indennità di occupazione può essere stabilita in un importo mensile di **Euro 70,00**.

Lotto n. 2. Locali di deposito, piano terra, foglio 1 p.lla 1530 sub. 4 e p.la 1340 sub. 52 e sub. 24.

Come già riferito dal custode giudiziario, avv. Chiara Sorbo, l'insieme delle tre unità immobiliari in parola, che sono fisicamente unite a formare un unico locale di deposito, avente una superficie lorda pari a circa 370 mq, risultavano – in sede di primo accesso – occupate da un soggetto terzo, ma né la società esecutata, né la società terza occupante avevano esibito il contratto di locazione.

Tuttavia, nelle more, la società esecutata ha fornito al custode giudiziario copia del contratto di locazione, che si allega (**Allegato n. 14**). Esso ha durata di anni sei, rinnovabili in ulteriori anni sei e ha decorrenza a far data dal 01/09/2019 e scadenza al 31/08/2025.

Il contratto prevedeva, inoltre, che il canone annuo, già fissato in Euro 2.400,00 sino alla data 31/08/2023, fosse aumentato a Euro 3.600,00 annui a far data dal 01/09/2023. Infatti, in ragione di quanto previsto in contratto, la società occupante attualmente corrisponde alla procedura esecutiva un canone mensile di Euro 300,00.

Tuttavia, occorre rilevare che il contratto registrato, opponibile all'odierna procedura, menziona quali locali oggetto della locazione le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.la 1340 sub. 24 e foglio 1 p.la 1530 sub. 4. Tra i due locali, invece, è posizionato il terzo locale deposito, oggetto di pignoramento, che è censito al foglio 1 p.la 1340 sub. 52, che non viene menzionato – probabilmente per un mero errore di compilazione – nel contratto di locazione.

Atteso che:

- per l'intero deposito di circa 370 mq l'esperto stimatore aveva già stimato un canone di locazione di mercato di Euro 550,00 mensili;
- che l'incidenza delle tre unità immobiliari sul valore complessivo della locazione di mercato stimata dall'esperto può sinteticamente essere così considerata:

	singola unità	superficie	incid. perc.	quota loc. merc.
Lotto n. 3	p.la 1340 sub. 24	111 mq	30 %	Euro/mese 165
	p.la 1340 sub. 52	116 mq	31 %	Euro/mese 170
	p.la 1530 sub. 4	142 mq	39 %	Euro/mese 215

- che, alla luce del calcolo sommario di cui sopra, per le due unità immobiliari esplicitamente citate nel contratto di locazione deve intendersi congruo un canone di locazione di mercato pari a Euro mensili 380,00;

che il canone di locazione previsto nel contratto opponibile alla procedura non può dirsi vile – secondo quanto contemplato dal comma 3 dell'art. 2923 c.c. – in quanto:

Euro 300,00 > 1/3 Euro 380,00

- che ad ogni modo – qualora il G.E. voglia ritenere ricompreso nel contratto di locazione opponibile alla procedura – ancorché non citato – il terzo bene immobile pignorato (censito al foglio 1 p.lla 1340 sub. 52), anche in tale ipotesi il canone di locazione previsto nel contratto opponibile alla procedura non può dirsi vile – secondo quanto contemplato dal comma 3 dell'art. 2923 c.c. – in quanto:

Euro 300,00 > 1/3 Euro 550,00.

Vai all'[INDICE](#).

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso dei beni oggetto della presente relazione di stima.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, è emerso che, nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro: nn. 16171/12755 del 29/03/2024, verbale di pignoramento immobili notificato in data 29/03/2024.

Soggetti a favore: _OMISSIS_.

Soggetti contro _OMISSIS_

quota di 1/1 della piena proprietà.

Immobili:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Arzano, foglio 1, p.lla 1340, sub. 52, cat. C/2.
2. Catasto Fabbricati, Comune di Arzano, foglio 1, p.lla 1340, sub. 24, cat. C/2.

3. Catasto Fabbricati, Comune di Arzano, foglio 1, p.lla 1530, sub. 1, cat. C/2.
4. Catasto Fabbricati, Comune di Arzano, foglio 1, p.lla 1530, sub. 2, cat. C/2.
5. Catasto Fabbricati, Comune di Arzano, foglio 1, p.lla 1530, sub. 3, cat. C/2.
6. Catasto Fabbricati, Comune di Arzano, foglio 1, p.lla 1530, sub. 4, cat. C/2.

Nell'**Allegato n. 15** si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo alle unità immobiliari pignorate e in capo alla società debitrice esecutata.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 5), per quanto attiene le difformità urbanistico-edilizie riscontrate per ciascun lotto, si stimano i costi di seguito indicati.

Lotto	Legittimo	Difforme	Sanabile	Costo demolizioni e ripristini	Costo sanatoria
Lotto n. 1	NO	SI	SI	Euro 12.500,00	Euro 7.500,00
Lotto n. 2	SI (in parte)	SI (in parte)	SI	-	Euro 20.000,00

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per quanto attiene le difformità catastali riscontrate per ciascun lotto, si stimano i costi di seguito indicati.

Lotto	Necessità di aggiornamento catastale.	Tipo di pratica	Costo
Lotto n. 1	SI	Docfa (fusione - diversa distr. spazi interni)	Euro 1.500,00
Lotto n. 2	SI	Docfa (fusione - diversa distr. spazi interni)	Euro 2.000,00

Vai all'[INDICE](#).

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili oggetto di stima non ricadono su suolo demaniale.

Vai all'[INDICE](#).

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili pignorati non insistono su terreno gravato da censo, livello o uso civico. Vai all'[INDICE](#).

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

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono tutti parte di un complesso condominiale, denominato Condominio Parco SIDE scala A - via G. Parisi n. 115, Arzano (NA), C.F. _OMISSIS_, in persona del legale rapp.te amm.re p.t. avv. _OMISSIS_.

Per tale ragione, in ottemperanza al mandato conferito, l'esperto stimatore ha inoltrato formale richiesta di informazioni.

Al riguardo, l'amm.re condominiale pro-tempore ha riferito:

- I box contraddistinti dai subb. 1-2-3 (che formano il Lotto n. 1) non sono considerati parte del condomino e – pertanto – per essi non viene corrisposta alcuna quota mensile ordinaria e essi sono privi di attribuzione millesimale.
- I locali deposito contraddistinti dai subb. 4-52-24 (che formano il Lotto n. 2) nella tabella millesimale del condominio sono considerati come un corpo solo. A tale unità sono stati attribuiti 130,59 millesimi e, per essi, la quota condominiale mensile ordinaria è di € 51,37.
- Per le spese pregresse non pagate è stato proposto ricorso per decreto ingiuntivo di pagamento. Infatti, in forza del Decreto Ingiuntivo n. 515/2025 emesso dal Tribunale di Napoli Nord, è stato svolto intervento nell'odierna procedura esecutiva immobiliare.
- Alla situazione debitoria al 31/12/2024, cui fa riferimento il decreto ingiuntivo, bisogna aggiungere le quote ordinarie da Gennaio a Luglio 2025 (Euro 51,37x7), non corrisposte.
- Alle unità immobiliari in questione sono collegate proporzionalmente le parti comuni del fabbricato ex art 1117 cc e del parco (giardini aiuole, aree esterne, cancelli, ecc).
- Non risultano, per quanto di conoscenza dell'amministratore pro tempore, liti pendenti contro l'esecutato.
- Il regolamento di condominio esistente non risulta trascritto.

Inoltre, per precisione, si riferisce – altresì – che risulta presentata dal Condominio pratica edilizia C.I.L.A. prot. n. 21477 del 30/08/2017 pratica n. 153/s/2017. L'Ufficio Tecnico ha

confermato che esiste tale pratica edilizia in rubrica ed essa ha ad oggetto "Interventi di edilizia libera". Per tale ragione, essa non è menzionata nell'iter urbanistico riportato in risposta al quesito sub 5), in quanto tali interventi non hanno incidenza dal punto di vista urbanistico.

In conclusione, dunque, si sottolinea che, per quanto concerne il Lotto di vendita n. 1, esso non è considerato – dall'amministrazione condominiale – parte del Condominio. Per quanto riguarda, invece, il Lotto di vendita n. 2, la quota mensile ordinaria risulta pari a Euro 51,37, ovvero Euro 616,44 annuali, salvo conguaglio.

Sempre con riferimento al Lotto n. 2, risultano spese pregresse non pagate come riportate nelle comunicazioni trasmesse allo scrivente dall'amministratore pro-tempore unitamente agli allegati (**Allegato n. 16**).

Si allegano, inoltre, regolamento di condominio e tabelle millesimali, dove in luogo della società esecutata, _OMISSIS_, è riportato il cognome del legale rappresentante, _OMISSIS_ (**Allegato n. 17**). *Vai all'[INDICE](#)*

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo di stima utilizzato ai fini della individuazione del valore di mercato dei beni sarà quello della stima per comparazione (**Market Approach**).

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

Val. Merc. = S.C. (superficie commerciale in mq) x **Val. Unit.** (in Euro/mq).

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie;
 - balconi, terrazzi e similari. Esse saranno computate 10% della superficie;

■ della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- locali accessori a servizio indiretto dell'unità. Essi saranno computati al 50%, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

I valori unitari sono ottenuti reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quelli da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2024, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Napoli	Arzano	B4/ Centrale/NUOVO CENTRO, VIA NAPOLI E ADIACENZE	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	Normale	270	550

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti utilizzando i valori medi forniti dall'OMI, ovvero **410,00 Euro/mq**, per quanto attiene il Lotto n. 2 e i valori massimi per quanto attiene il Lotto n. 1, tenuto conto della tipologia e della superficie commerciale.

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

LOTTO N. 1

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N. 1

Destinazione	S.L.	S.N.R. (10%)
<i>Piano terra</i>		
deposito 1	23,21	-
deposito 2	22,77	-
deposito 3	22,88	-
TOTALE	68,86	-

TOTALE S.C. = 68,86 mq

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 1:**

$$68,86 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 37.873,00$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese demolizioni opere difformi dall'istanza di condono	Euro	12.500,00
- spese per il perfezionamento del condono	Euro	7.500,00
- spese catastali	Euro	1.500,00

TOTALE **Euro 21.500,00**

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 1** sarà dato da:

$$\text{Euro } 37.873,00 - \text{Euro } 21.500,00 = \text{Euro } 16.373,00$$

Si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versa l'immobile. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Nel caso di specie, si terrà conto – secondo quanto disposto dal G.E. – delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore dell'immobile.

Si applicherà, pertanto, il seguente coefficiente di differenziazione:

- ribasso per vendita giudiziaria 0,90

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO N. 1 posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 16.373,00 \times 0,90 = \text{Euro } 14.735,70 \text{ arrotondabili a Euro } 15.000,00$$

Valore di mercato del LOTTO N. 1: Euro 15.000,00.

LOTTO N. 2

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N. 2

Destinazione	S.L.	S.N.R. (10%)
<i>Piano terra</i>		
deposito 1	141,70	-
deposito 2	232,95	
TOTALE	374,65	-

TOTALE S.C. = 374,65 mq

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 2:**

$$374,65 \text{ mq} \times 410,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 153.606,50$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese demolizioni opere difformi dall'istanza di condono	Euro	7.500,00
- spese per il perfezionamento del condono	Euro	12.500,00
- spese catastali	Euro	2.000,00

TOTALE **Euro 22.000,00**

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 2** sarà dato da:

$$\text{Euro } 153.060,50 - \text{Euro } 22.000,00 = \text{Euro } 131.606,50$$

Si ritiene opportuno, inoltre, applicare il medesimo coefficiente di differenziazione già adottato per il Lotto n. 1, ovvero quello che tenga conto delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore dell'immobile.

Si applicherà, pertanto, il seguente coefficiente di differenziazione:

- ribasso per vendita giudiziaria 0,90

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO N. 2 posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 131.606,50 \times 0,90 = \text{Euro } 118.445,85 \text{ arrotondabili a Euro } 118.000,00$$

Valore di mercato del LOTTO N. 2: Euro 118.000,00.

Vai all'[INDICE](#).

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

I beni immobili oggetto di stima non sono costituiti da quote indivise.

Vai all'[INDICE](#).

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.

La debitrice esecutata risulta essere la società _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F. e P.IVA _OMISSIS_.

Si allega alla presente relazione visura camerale ordinaria della società debitrice (Allegato n. 18).

Vai all'[INDICE](#).

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

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di **locale di deposito** al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato sito in Arzano (NA) alla via G. Parisi 115, composto da tre unità immobiliari autonomamente accatastate e fisicamente separate (una delle quali attualmente adibita a box-auto), ma oggetto di istanza di condono come unico locale ad uso deposito, censite al Catasto Fabbricati:

- la prima unità al **foglio 1, p.lla 1530, sub. 1**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93;
- la seconda unità al **foglio 1, p.lla 1530, sub. 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93;
- la terza unità al **foglio 1, p.lla 1530, sub. 3**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93;

confinanti nell'insieme a nord-ovest con p.lla 1393 (terreno incolto), a nord-est con fabbricato p.lla 610, a sud-est con box-auto sub. 4 e a sud-ovest con p.lla 1393 (terreno incolto).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

Al riguardo si precisa che l'amministratore condominiale pro-tempore del condominio "Parco SIDE", in cui ricade il fabbricato che ha il medesimo accesso degli immobili sopra descritti, riferisce che la porzione immobiliare che costituisce il presente lotto non è considerata – allo stato – facente parte del condominio.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla divisione in tre distinte unità immobiliari, in totale difformità dall'istanza di condono, di seguito richiamata. Si precisa che dovrà prevedersi la demolizione delle opere eseguite in difformità dall'istanza di condono e provvedere alla fusione delle tre unità immobiliari per costituire un unico subalterno.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sin qui descritto, si rimanda a quanto rappresentato nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra rilievo dello stato di fatto e le planimetrie catastale, con la evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto di vendita n. 1 allegato alla relazione di stima.

La consistenza immobiliare oggetto di trasferimento risulta realizzata in assenza di titoli edilizi autorizzativi o concessori. Pertanto, risulta presentata istanza di condono ai sensi della Legge n. 47/1975, prot. n. 8105 del 30/04/1986 pratica n. 830. Dal confronto tra i

grafici allegati all'istanza di condono e il rilievo dello stato di fatto del locale di deposito, attualmente suddiviso in tre distinte unità immobiliari, che costituisce il Lotto n. 1, si rilevano da un lato l'assenza del bagno rappresentato nei grafici allegati all'istanza di condono e dall'altro la presenza delle partizioni che hanno suddiviso l'unico locale in tre distinte unità immobiliari.

Infine, si rileva che in una delle tre unità immobiliari risulta realizzato un piccolo soppalco, anch'esso da rimuovere.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, sarà necessario realizzare preventivamente tutte le opere di demolizione e di ripristino finalizzate ad allineare lo stato dei luoghi a quanto rappresentato nei grafici allegati all'istanza di condono.

Infine, si rappresenta che il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto di trasferimento ricade all'interno della zona omogenea '**Zona Industriale ASI**' del Programma di Fabbricazione, approvato con D.P.G.R.C. n. 361 del 04/02/1977, che costituisce lo strumento urbanistico attualmente vigente, e all'interno della zona omogenea '**Zona Industriale ASI**' del Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.G.C. n. 8 del 18/02/2025.

PREZZO BASE euro 15.000,00.

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di **locale di deposito** al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato sito in Arzano (NA) alla via G. Parisi 115, composto da tre unità immobiliari autonomamente accatastate, ma fisicamente unite a formare un unico locale, censite al Catasto Fabbricati:

- la prima unità al **foglio 1, p.lla 1530, sub. 4**, categoria C/2, classe 4, consistenza 130 mq, superficie catastale 142 mq, Rendita Catastale Euro 382,69;
- la seconda unità al **foglio 1, p.lla 1340, sub. 52**, categoria C/2, classe 4, consistenza 103 mq, superficie catastale 116 mq, Rendita Catastale Euro 303,21;
- la terza unità al **foglio 1, p.lla 1340, sub. 24**, categoria C/2, classe 4, consistenza 92 mq, superficie catastale 111 mq, Rendita Catastale Euro 270,83;

confinanti nell'insieme a nord-ovest con p.lla 1393 (vialetto privato), a nord-est con fabbricato p.lla 610, a sud-ovest con corte condominiale p.lla 1545.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni del parco condominiale denominato "Parco SIDE".

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a quanto appresso riferito. Si rilevano lievissime variazioni della sagoma, lievissime variazioni delle tramezzature interne e delle posizioni dei pilastri e difformità di prospetto (essendo riportate delle serrande, che nello stato di fatto risultano murate in tutto o in parte), oltre – aspetto di maggior rilievo – alla mancata fusione delle tre unità immobiliari.

Tuttavia occorre rappresentare che, attualmente, le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto di vendita n. 2 ricadono in parte (unità immobiliari al foglio 1 p.lla 1340 sub. 52 e sub. 24 del Catasto Fabbricati) sulla particella di terreno 512 e in parte (unità immobiliare al foglio 1 p.lla 1530 sub. 4 del Catasto Fabbricati) sulla particella di terreno 1530.

Per la presentazione delle pratiche DOCFA di fusione, dunque, a parere dell'esperto stimatore, sarà necessario operare la fusione dei subalterni 24 e 52 della p.lla 1340, ma detti subalterni non potranno essere, poi, fusi con il sub. 4 della particella 1530 e ciò in quanto eventuali operazioni di fusione delle particelle di terreno – che sarebbero necessariamente preliminari alla successiva fusione al Catasto Fabbricati – andrebbero ad impattare su numerose altre unità immobiliari, di proprietà di soggetti terzi.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sin qui descritto, si rimanda a quanto rappresentato nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale, con la evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto di vendita n. 2 allegato alla relazione di stima.

La consistenza immobiliare oggetto di trasferimento risulta realizzata in parte in virtù di Licenza Edilizia n. 72/1972, rilasciata in data 29/08/1972, e in parte in assenza di titoli edilizi autorizzativi o concessori.

Per quanto concerne la porzione realizzata in virtù della citata Licenza Edilizia, si rappresenta che non sono disponibili presso l'archivio comunale i grafici allegati a detta licenza edilizia. Tuttavia, la relazione tecnica descrive il piano terra del fabbricato 'A' destinato a n. 3 negozi e n. 10 box-auto. Alla luce di questa circostanza, l'esperto stimatore riferisce che risulta necessario presentare una istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"* per la porzione immobiliare oggi censita al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1340 sub. 24 e sub. 52.

Per quanto riguarda la porzione realizzata in assenza di titoli edilizi, risulta presentata istanza di condono ai sensi della Legge n. 47/1975, prot. n. 8105 del 30/04/1986 pratica 35

n. 830, dal confronto tra i grafici allegati all'istanza di condono e il rilievo dello stato di fatto della porzione del locale di deposito, facente parte del Lotto n.2, attualmente censita al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1530 sub. 4, si rileva una sostanziale conformità, al netto di minime variazioni che comunque sono evidenziate nella planimetria allegata alla relazione di stima.

Infine, si rappresenta che il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto di trasferimento ricade all'interno della zona omogenea '**Zona Industriale ASI**' del Programma di Fabbricazione, approvato con D.P.G.R.C. n. 361 del 04/02/1977, che costituisce lo strumento urbanistico attualmente vigente, e all'interno della zona omogenea '**Zona Industriale ASI**' del Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.G.C. n. 8 del 18/02/2025.

PREZZO BASE euro 118.000,00.

Vai all'[INDICE](#).

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	10
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	15
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	15
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	23
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	26
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	27
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	28
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	28
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	29
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	32
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.....	32
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	33