



TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

CONS. DOTT. GABRIELE MONTEFUSCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E .66/2025

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Immobile in Napoli Corso Marianella n. 102

N.C.E.U. al fol. 7 sez. SCA, z.c. 2, p.lla 91, sub. 14, Cat. A/4

CUSTODE:

AVV. GIANFRANCO CIRCOLO

C.T.U.:

ARCH. MANUELA FRANCO

INDICE**PARTE PRIMA**

1.1 PREMESSA

PAG.4

1.2 ACCESSI

PAG.4

1.3 CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

PAG.5

PARTE SECONDA: RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

2.1 QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

PAG.7

2.2 QUESITO N.2: PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

PAG.9

2.3 QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE
PIGNORATO

PAG.16

2.4 QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

PAG.19

2.5 QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

PAG.19

2.6 QUESITO N.6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO
EDILIZIO ED URBANISTICO

PAG.21

2.7 QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESO ATTUALE DELL'IMMOBILE

PAG.23

2.8 QUESITO N.8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

PAG.23

2.9 QUESITO N.9: VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

PAG.25

2.10 QUESITO N.10: VERIFICA DI ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

PAG.25

2.11 QUESITO N.11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE
DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

PAG.26

2.12 QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

PAG.26

2.13 QUESITO N.13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER IMMOBILI
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

PAG.30

2.14 QUESITO N.14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO
ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE

IN CASO DI MATRIMONIO

PAG.30

PARTE TERZA**3.1 CONCLUSIONI****DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

N.1 Verbali dei sopralluoghi

N.2 Documentazione Catastale: Foglio di mappa planimetria d'impianto e planimetria attuale,

N. 3 sovrapposizione dell'ortofoto con il mappale

N.4 Grafici redatti dall'E.S.

N.5 Dossier fotografico

N.6 Titoli di provenienza

N.7 Attestazioni SUE Comune di Napoli

N.8 Fonti e dati di stima

N. 9 Calcolo dei coefficienti correttivi della stima

N. 10 Certificati di stato civile della debitrice

N.11 Pec amministratore di condominio dott. [REDACTED]

N.12 Attestazioni di invio della perizia redatta alle parti (Creditore procedente, debitrice esecutata).

1.1 PREMESSA

La sottoscritta arch. Manuela Franco, con studio in Napoli al viale M. Cristina di Savoia 38, iscritta all'albo degli Architetti di Napoli e Provincia al N°6474 ed al N°987 dell'Albo dei C.T.U. del Portale dei Servizi telematici

AVENDO RICEVUTO

in data 06/03/2025 incarico quale Esperto Stimatore dal G.E. Gabriele Montefusco per il procedimento R.G.E. 66/2025, il giorno 10/03/2024 depositava il giuramento telematico di fedele adempimento all'incarico affidatole e procedeva nell'immediato a svolgere tutte le indagini e gli accertamenti necessari alla perizia stimativa del seguente bene staggito:

Abitazione in Napoli al Corso Marianella n. 102 -Villaggio Marianella, riportato al N.C.E.U. al fol. 7 sez. SCA, z.c. 2, p.lla 91, sub. 14, Cat A/4

Il C.T.U.

Dott. Arch. Manuela Franco

1.3 ACCESSI

In data 31/03/2025 alle ore 11.45 l'E.S. procedeva ad eseguire il primo accesso all'immobile pignorato unitamente al custode nominato avv. Gianfranco Circolo.

La sig.ra [REDACTED] sorella della debitrice esecutata sig. ra [REDACTED], nat [REDACTED] [REDACTED], già identificata dal custode, ci concedeva l'accesso. La sig. ra [REDACTED] dichiarava di abitare l'immobile dal 1987 e che oggi non sussiste alcun contratto scritto di locazione ma solo un accordo verbale con la sorella Angela Migliaccio.

Nel corso del sopralluogo l'E.S. eseguiva i necessari rilievi metrici e fotografici del

ASTE GIUDIZIARIE® bene, indagando su tutto quanto necessario alla valutazione dello stesso.

ASTE GIUDIZIARIE® La sig. ra [REDACTED] consegnava copia cartacea dell'atto di compravendita del bene del [REDACTED] per notar [REDACTED] Numero di repertori [REDACTED] trascritto il [REDACTED].
ASTE GIUDIZIARIE® Le indagini si chiudevano alle ore 12.40 dando lettura del verbale, letto e sottoscritto dai presenti.

ASTE GIUDIZIARIE® 1.3 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

ASTE GIUDIZIARIE® Agli atti della procedura è stata depositata la **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede del **21/02/2025** (Reg. Gen. n. 4693 – Reg. Part. n. 3608) ed il ventennio precedente.

ASTE GIUDIZIARIE® La sottoscritta ha verificato i dati forniti nella certificazione notarile redatta dal Notaio **Dottor Vincenzo Calderini**, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), e ne attesta la completezza nel ventennio a ritroso dal 21.02/2025.

ASTE GIUDIZIARIE® Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che **vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento** e che essa risale fino all'ultimo atto di acquisto del 26/5/1993 Numero di repertorio 50602 trascritto il 10/06/1993 nn. 11385/7916 antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE® Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale, ma soprattutto, in via prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dalla

sottoscritta presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede **21/02/2025** ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato:

- **ISCRIZIONE NN. 22695/9109 del 23/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 16/06/2005 Numero di repertorio 13587 /6894 Notaio D'AQUINO LUIGI Sede SCAFA TI (SA)
A favore di [REDACTED] Sede MILANO Codice fiscale [REDACTED]
(Domicilio ipotecario eletto MILANO (MI) VIA TORTONA 33),
contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 40.500,00 Totale € 81.000,00 Durata 24 anni
Grava su Napoli sezione Urbana SCA Foglio 7 Particella 91 Sub. 14
- **TRASCRIZIONE NN. 4693/3608 del 21/02/2025** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/01/2025 Numero di repertorio 358 emesso da UFF. GIUD. C. D'APPELLO DI NAPOLI Sede NAPOLI
A favore di [REDACTED] Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: [REDACTED], contro [REDACTED]
Grava su Napoli sezione Urbana SCA foglio 7 particella 91 sub 14 con unità precedente identificata da Foglio 7 Particella 91 Subalterno 4.

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici sempre riferiti al ventennio preso in esame.

Il creditore procedente ha depositato il Certificato di matrimonio della debitrice eseguita [REDACTED] con [REDACTED]

[REDACTED] in cui si attesta che i coniugi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Agli atti è altresì depositato il certificato di residenza della debitrice, che risulta risiedere nel Comune di Giugliano in Campania (NA), alla VIA POZZOLANIELLO N. 5

- Scala: B - Interno: 2.

PARTE SECONDA**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO****2.1 QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E BENI OGGETTO
DEL PIGNORAMENTO**

Il diritto reale sul bene staggito indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della debitrice esecutata [REDACTED] consistente nella piena proprietà in forza di atto di compravendita del 16/06/2005, [REDACTED]

[REDACTED] di quote pari a 2/3 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, dell'intero in usufrutto, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile pignorato ha i seguenti dati di identificazione:

Immobile sito nel Comune di Napoli al Corso Marianella n. 102 - Villaggio Marianella, riportato al N.C.E.U. al fol. 7 sez. SCA, Z.C. 2, p.lla 91, sub. 14 (ex particella 91 sub 4) piano 1°, int. 4, vani 2,5, cat. A/4.



Particella corrispondete al Catasto Terreni : P.lla 117 Fl 14

Si precisa che nel pignoramento vengono indicati due indirizzi, quello corretto: Napoli, Corso Marianella 102 e quello errato: Napoli, via Comunale 102, come è altresì erroneamente indicato in Catasto.

CONFINI:

- a Est con Corso Marianella (in planimetria catastale è riportato Corso Napoli)
- a Ovest con cassa scale
- a Nord con un'altra unità immobiliare distinta con interno 3
- a Sud con un'altra unità immobiliare distinta con interno 5.

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 117 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE al foglio 14 del catasto terreni del Comune di Napoli e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, si è proceduti ad effettuare una **sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale terreni** (Cfr. All. N°2 *Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con il mappale del foglio 14 p.lla 117*). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue da cui si evince la perfetta corrispondenza tra la particella terreni con quella fabbricati.

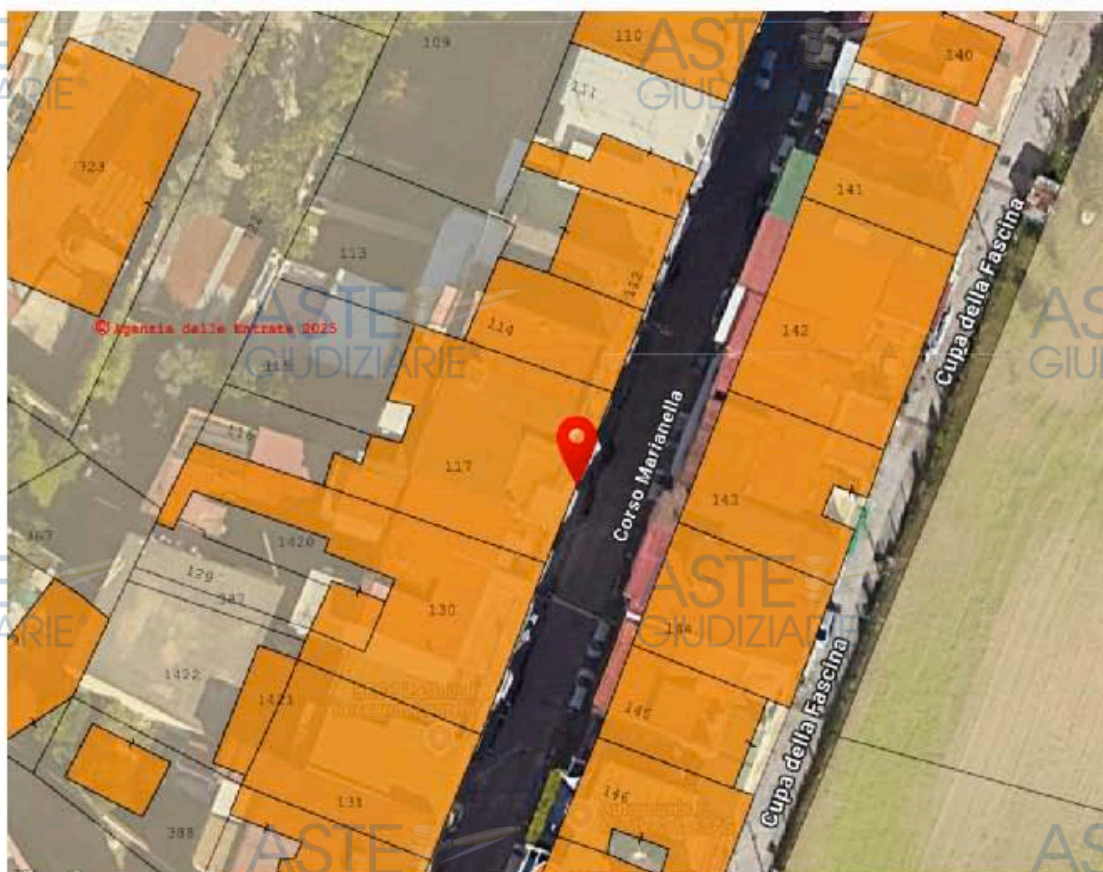


FIG. N. 1 Stralcio del grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con il mappale
del foglio 14 p.lla 117

Considerata l'esigua consistenza dell'immobile e la sua morfologia è indubbio che esso debba essere venduto come LOTTO UNICO, conservando quindi la sua attuale configurazione e confini, non sarebbe altrimenti minimamente appetibile sul mercato.

2.2 QUESITO N.2: PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO

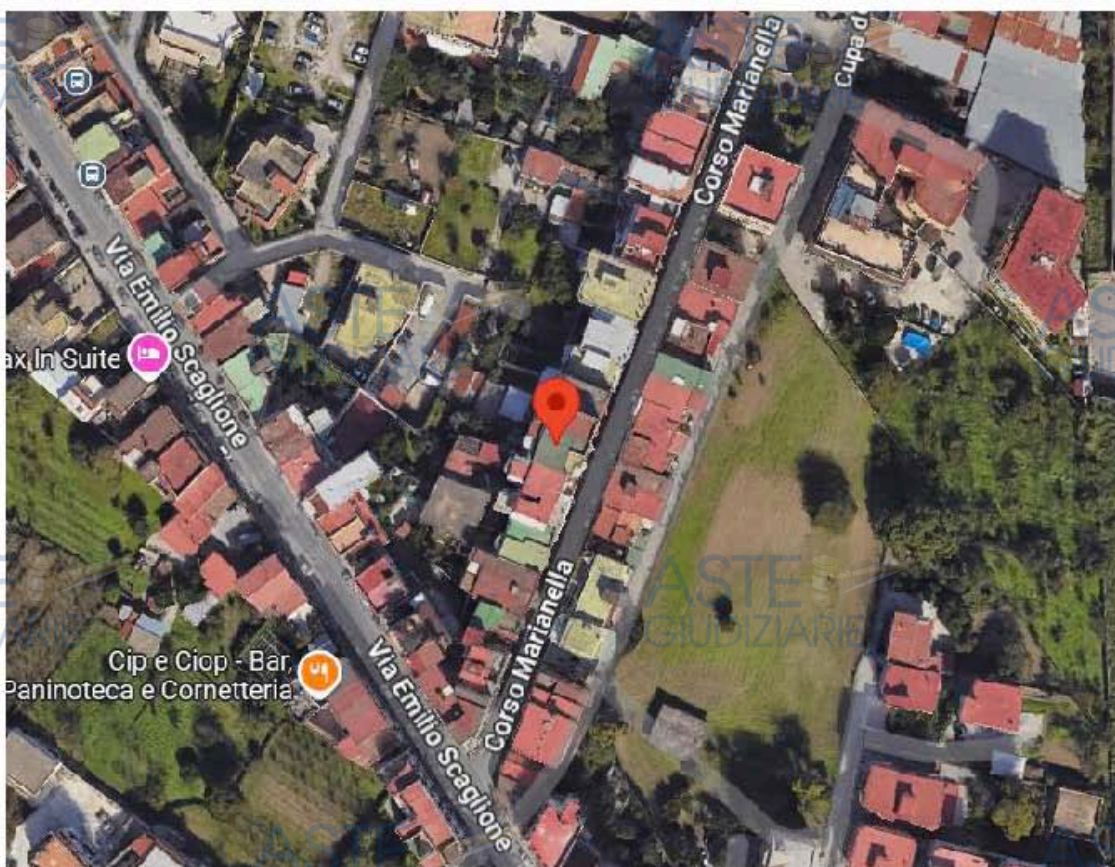
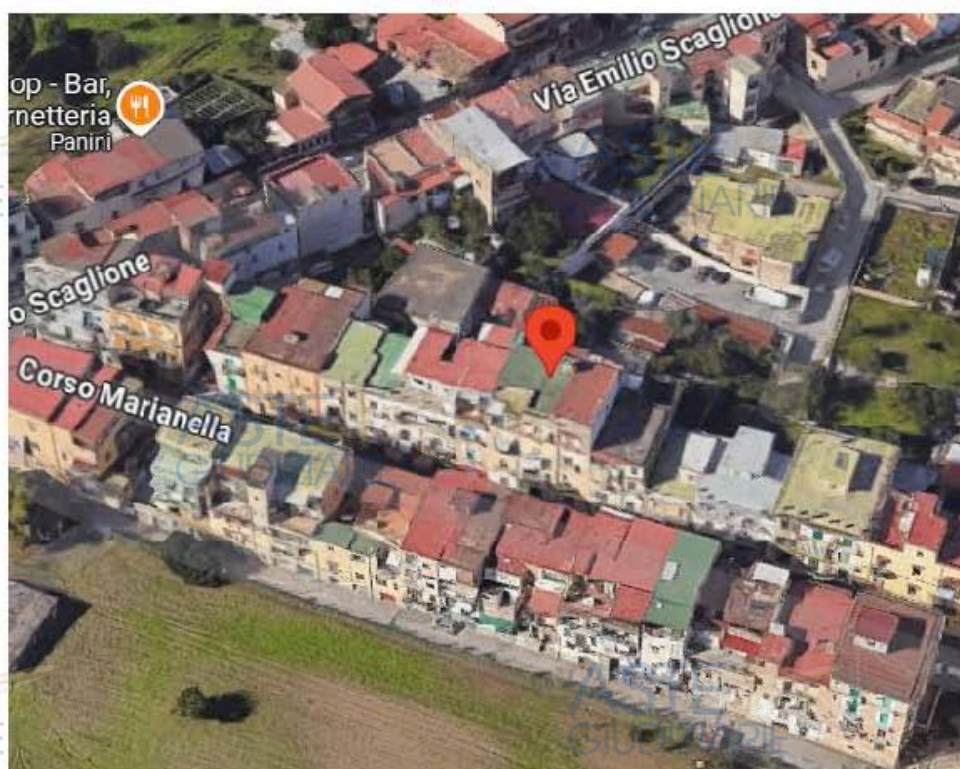


FIG. N°2 Ortofoto della zona in cui ricade il bene pignorato e individuazione del fabbricato



**FIG. N°3 Vista della zona e individuazione del fabbricato
in cui ricade il bene pignorato**

Il bene pignorato è un'abitazione di tipo popolare sita nel **Comune di Napoli al Corso Marianella n. 102 -Villaggio Marianella, riportato al N.C.E.U. al fol. 7 sez. SCA, Z.C. 2, p.lla 91, sub. 14** (ex particella 91 sub 4) piano 1°, int. 4, vani 2,5, cat. A/4.

Particella corrispondete al Catasto Terreni : P.lla 117 Fl 14

Identificabile univocamente mediante la georeferenziazione dalle seguenti coordinate: Long. 40.88654148235475, Lat. 14.229098083590484.

La ZONA è in cui ricade il cespite è PERIFERICA, rientra nella Municipalità 8, è servita dalla fermata di Chiaiano-Marianella della metropolitana di Napoli (Linea 1) e dalle autolinee ANM.

E' una delle zone relativamente meno congestionate di Napoli con una presenza di verde (privato per la maggior parte) diffuso.

La qualità architettonica media è mediocre mentre i rapporti spaziali urbanistici rendono il quartiere piuttosto arioso e vivibile, lo stato manutentivo medio delle strade e dell'edilizia privata che le costeggia è di medio livello.

Per quanto concerne il fabbricato in cui ricade l'appartamento pignorato vi è da riferire che si tratta di un edificio novecentesco, verosimilmente risalente al secondo dopoguerra.

La facciata principale su via Marianella è chiusa ai lati da altri fabbricati che, senza soluzione di continuità definiscono la quinta stradale di sinistra, mentre la facciata retrostante affaccia su area privata.

Il palazzo presenta un solo accesso, le uniche parti comuni sono costituite dall'androne e dal corpo scale che serve tre piani fuori terra.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Sussiste un Condominio, amministrato dal dott. [REDACTED] (Crf. All.N°11).



FIG. N°4 Vista del Corso Marianella e indicazione dell'immobile pignorato

Per quello che concerne l'APPARTAMENTO STAGGITO si dichiara quanto segue:

- **la superficie calpestabile interna è di 35,2 mq**
- **la superficie calpestabile esterna (balcone) è di 3mq**
- **la superficie commerciale è di 44.95 mq** (determinata secondo le norme tecniche di determinazione della superficie stabilite dal D.P.R.138/98, dalla norma UNI 10750/2005 e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari).



o, da adeguare alla m

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE[®] balcone.

- L'involucro edilizio, essendo in muratura portante di tufo presenta una sufficiente inerzia termica
- L'unico infisso esterno è di media qualità
- Le finiture sono di una qualità scarsa
- Lo stato di manutenzione è di avanzato degrado, in particolare per le pitture alle pareti, in molti punti distaccate
- L'unico balcone presente è di modeste dimensioni ed è assolutamente integro
- Non vi è l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- L'immobile non è dotato di pertinenze o altro.

ASTE GIUDIZIARIE[®]

Nella figura n° 5 è riportato uno stralcio della planimetria allegata documentante lo stato attuale dei luoghi, parzialmente difforme da quanto presente in catasto, questione trattata più avanti.



FOTO N°1-2 INGRESSO -CUCINA

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]



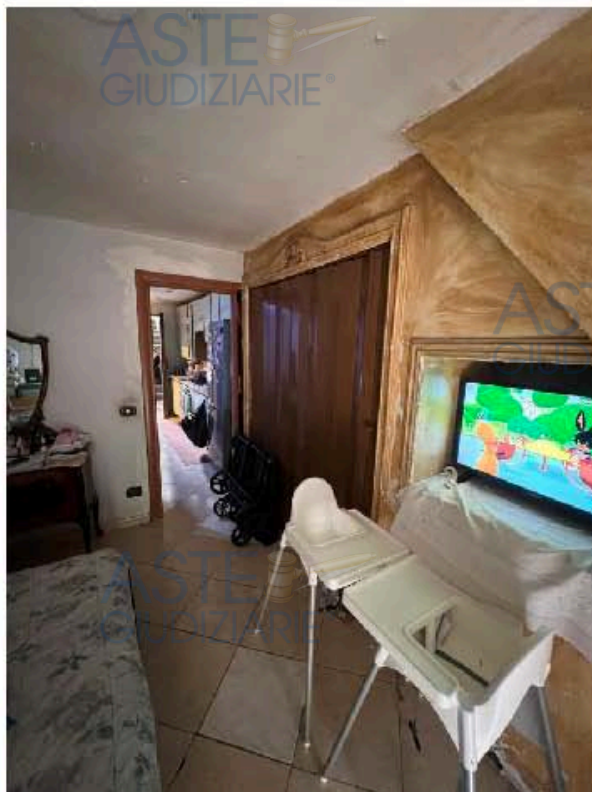
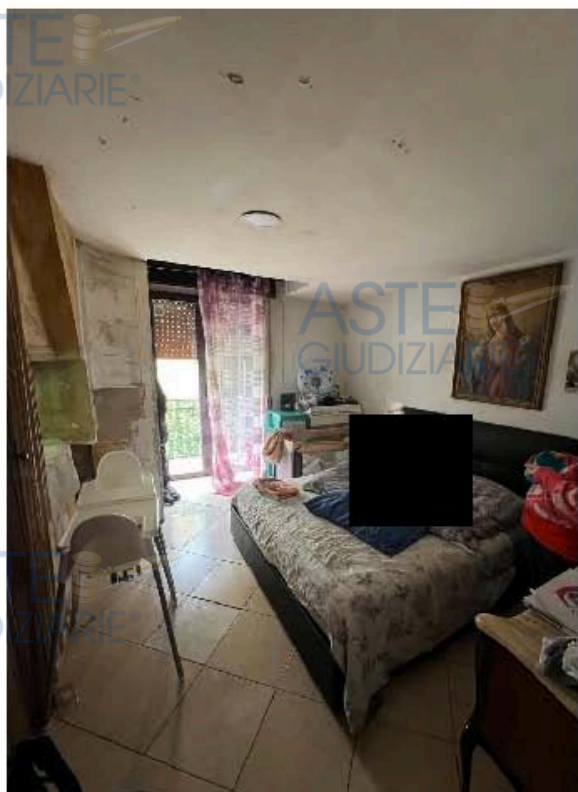


FOTO N°3-4 CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE

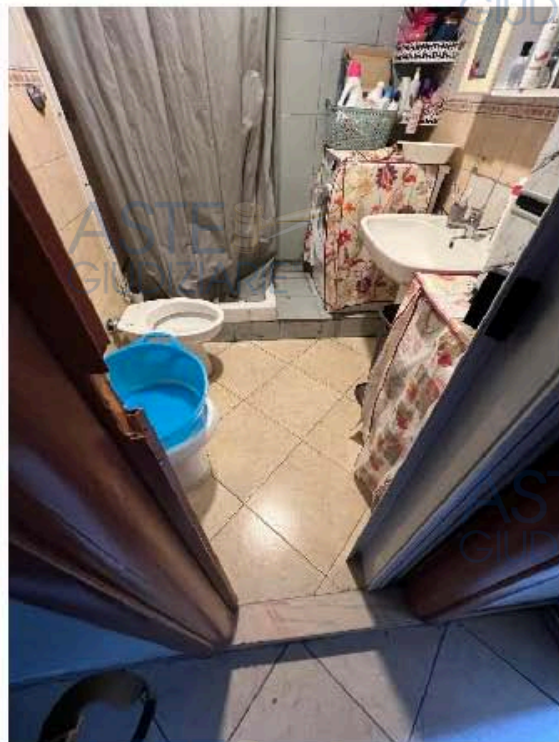
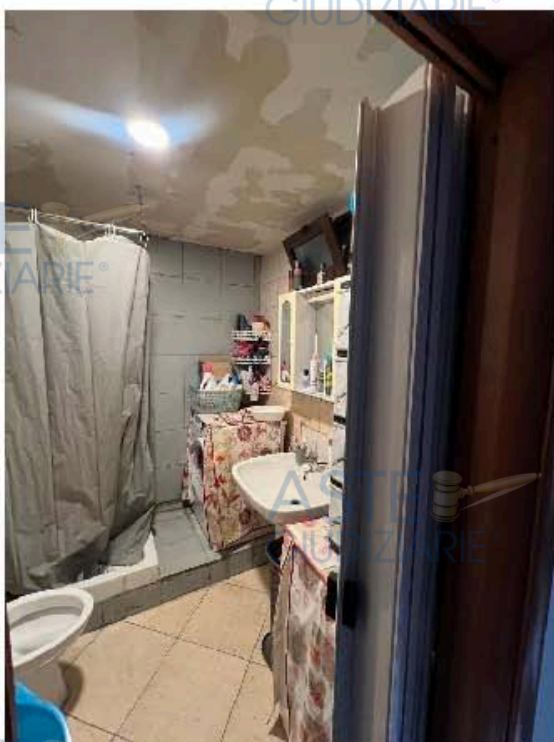


FOTO N°5 BAGNO

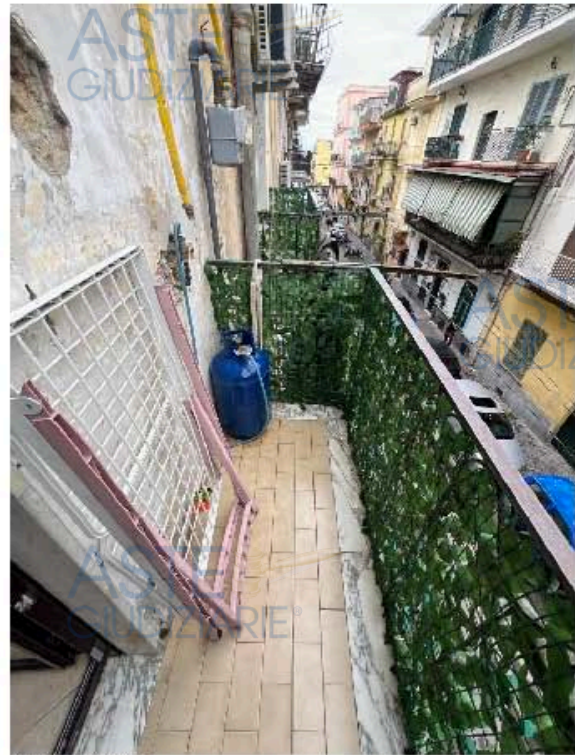


FOTO N°6-7 BALCONE



FOTO N°8-9 SOPPALCO-DEPOSITO (si noti il livello di degrado e fatiscenza)

2.3 QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Immobile sito nel Comune di Napoli, riportato al N.C.E.U. al fol. 7 sez. SCA, Z.C. 2, p.lla 91, sub. 14 (ex particella 91 sub 4) piano 1°, int. 4, vani 2,5, cat. A/4.

Particella corrispondete al Catasto Terreni : P.lla 117 Fl 14

Si precisa che l'indirizzo attuale è : **Napoli, Corso Marianella n. 102** mentre in Catasto è riportato in via **Comunale Napoli 102.**

✓ ***Dati intestatari attuali catastali :***

dal 10/5/2005

[REDACTED] DEBITRICE ESCUTATA)

nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

✓ ***Dati intestatari storici catastali :***

dall'impianto al 26/05/1993:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

dal 26/05/1993 al 10/05/2005:

[REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

[REDACTED]

Diritto di: Nuda proprietà per 333/1000 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

Diritto di: Nuda proprietà per 334/1000

[REDACTED]

Diritto di: Nuda proprietà per 333/1000



ASTE GIUDIZIARIE ✓ **Data di presentazione delle planimetrie in Catasto:**
 10/05/2005 Pratica n. NAO328785
 corso Napoli

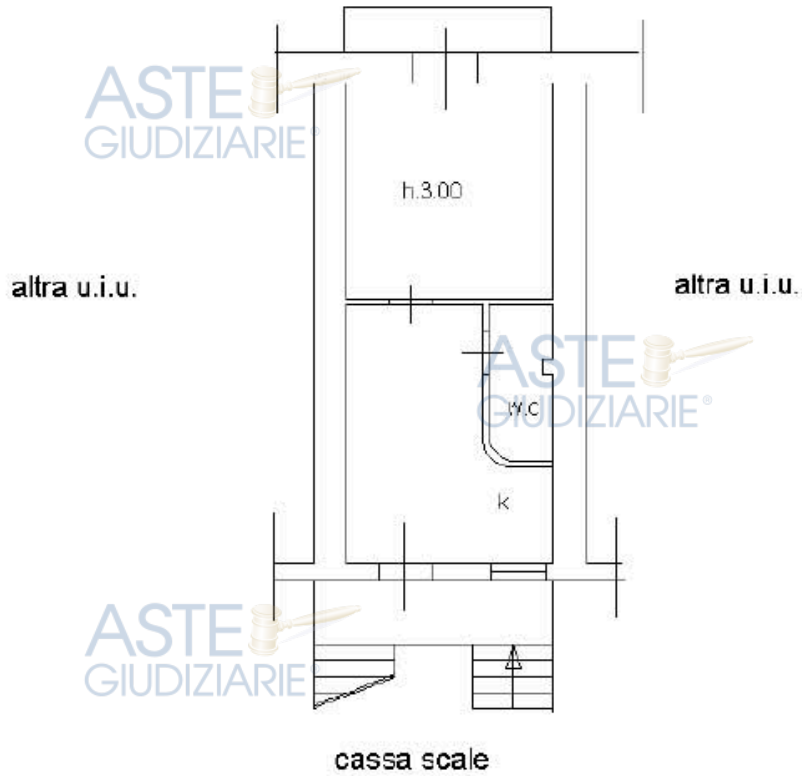
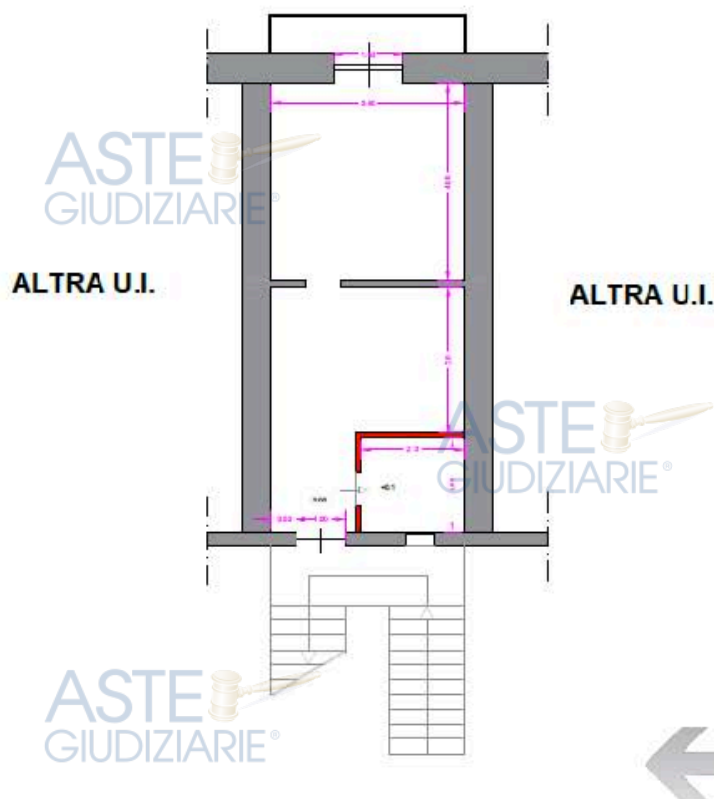


FIG. N°6 Planimetria catastale attuale

CORSO NAPOLI



CORSO MARIANELLA

FIG. N°7 Planimetria dello stato dei luoghi con evidenziazione (in rosso) delle difformità riscontrate con la planimetria catastale

Dal confronto della planimetria catastale con quella dello stato attuale dei luoghi, riportate in allegato e di cui nelle figg. 6-7 si riportano gli stralci, si evince che l'articolazione planimetrica dell'immobile ha subito la modifica dello spostamento del bagno.

Per questa modifica NON VI E' TITOLO AUTORIZZATIVO (Cfr. All. N°7) , ma va detto che con l'introduzione del D.L. 69/2024, convertito dalla legge 105/2024 la regolarizzazione di questa piccola irregolarità è facilmente sanabile.

Il costo di questa regolarizzazione è stato quantificato in:

- SCIA € 145,00
- DOCFA per nuovo accatastamento € 50,00
- Onorario professionista per redazione pratiche € 2000,00

TOTALE : € 2195,00.

2.4 QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO):

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Napoli, corso Marianella n.102 piano 1, int. 4 riportato al NCEU al Fl. sez. SCA, z.c. 2, part. 91, sub. 14, piano 1°, int. 4, vani 2,5, cat. A/5, cl. 3.

Confini: appartamento piano 1 interno 3; appartamento piano 1 interno 5; Corso Marianella; ballatoio cassa scale condominiali.

La superficie commerciale è di 40,82mq; si compone di 2 ambienti, un bagno ed un balconcino prospiciente Corso Marianella.

L'altezza è di 3.00m

La distribuzione planimetrica è inadeguata

L'esposizione è ad Est

Gli impianti sono da adeguare alla normativa vigente.

Le finiture sono di una qualità scarsa

Lo stato di manutenzione è di avanzato degrado

L'immobile non è dotato di pertinenze o altro.

- **PREZZO BASE euro 33.000,00- Trentatremila.**

2.5 QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

In merito alla verifica di tutti i passaggi di proprietà del bene, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore

al ventennio che precede la notifica del pignoramento, la scrivente ha proceduto ad effettuare indagini presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei R.R.II. di Napoli 1; le risultanze di tali indagini hanno rilevato che l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, pervenne alla debitrice esecutata MIGLIACCIO ANGELA, (MGLNGL75H53F839) con i seguenti atti:

- **compravendita 16/6/2005** [redacted] di quote pari a 2/3 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, dell'intero in usufrutto, in regime di separazione dei beni, da MIGLIACCIO MARIA (Napoli 26/06/1968 MGLMRA68H66F839B), MIGLIACCIO VINCENZO (Napoli 05/12/1970 MGLVCN70To5F839D, MARFELLA ANDRIANA (Napoli 25/02/1937 MRFNRRN37B65F839H) (Cfr. All. N°6)
- **donazione accettata del 26/05/1993** per atto di Notaio [redacted]
[redacted]
[redacted] con cui il bene pervenne a : [redacted]
[redacted] la quota pari a 1/3 ciascuno di nuda proprietà dell'immobile staggito (Cfr. All. N°6)
- **compravendita 29/9/1977** Notaio [redacted] il 17/10/1977 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1 [redacted] (Cfr. All. N°6)
- **compravendita 8/1/1953** Notaio [redacted] Napoli trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1 il [redacted] 4.

2.6 QUESITO N.6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI PIGNORATI

SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Per accertare la regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato la sottoscritta ha eseguito indagini presso il Catasto, la Conservatoria, ed il SUE del Comune di Napoli (Cfr. All. N°7) da cui è emerso che lo spostamento del bagno, leggibile del confronto della planimetria catastale con quella dello stato dei luoghi redatto dalla scrivente, NON è stato realizzato con un titolo autorizzativo, come attestato nella Comunicazione del Comune di Napoli Area Urbanistica-SUE. In ogni caso la sua regolarizzazione, in

base alla Legge 105/2024, può essere ottenuta agevolmente come già indicato.

corso Napoli

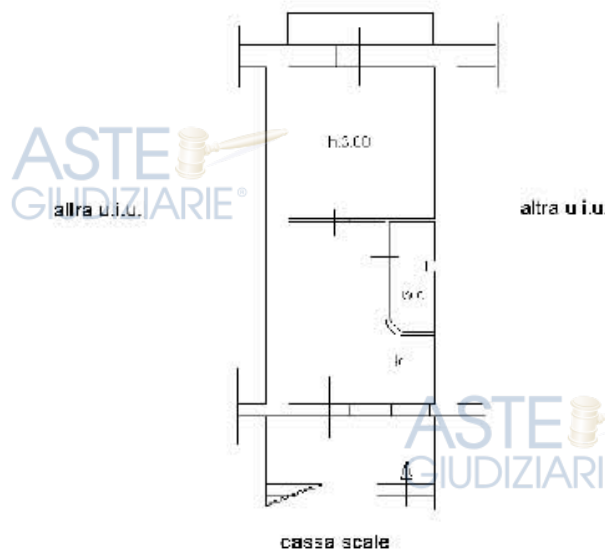


FIG. N°8 Planimetria catastale attuale

CORSO NAPOLI

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

CORSO MARIANELLA

FIG. N°9 Planimetria dello stato dei luoghi con evidenziazione (in rosso) delle difformità riscontrate con la planimetria catastale

Per quanto concerne la regolarità edilizia del fabbricato in cui il cespite staggito ricade va detto che il SUE-Area Urbanistica del Comune di Napoli con PG 2025 508602 ha attestato di non avere rinvenuto titoli edilizi autorizzativi. La scrivente, attraverso un'indagine a ritroso dei titoli di provenienza ha acclarato che il bene già esisteva al 1953, anno in cui fu oggetto di compravendita (compravendita 8/1/1953 Notaio [REDACTED] Napoli trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1 il 17/1/1953 ai [REDACTED] da un'analisi del sistema costruttivo e stilistico- filologia del fabbricato si può far risalire la sua edificazione al secondo dopoguerra. Purtroppo in epoca fascista Marianella era parte del Comune di Chiaiano, Comune che fu soppresso dallo stesso regime, evento che potrebbe essere il motivo del mancato rinvenimento del titolo edilizio autorizzativo alla costruzione del fabbricato di Corso Marianella 102. Si deve quindi concludere che l'incertezza della regolarità edilizia del palazzo deve essere valutata come elemento di grave decurtazione del valore del bene stimato, cosa specificata nella risposta la quesito n. 12.

2.7 QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è accertato che nell'immobile abita la sig. ra [REDACTED] sorella della debitrice eseguita sig. ra [REDACTED] in assenza di contratto.

2.8 QUESITO N.8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

NON sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente

procedura espropriativa .

Non vi sono vincoli ambientali ed urbanistici gravanti sul bene.

Non vi sono oneri o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Gli oneri o vincoli cancellati dalla procedura saranno:

- **ISCRIZIONE NN. 22695/9109 del 23/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 16/06/2005 Numero di repertorio 13587 /6894 Notaio D'A

A favore di

[REDACTED],

contro MI

[REDACTED] capitale€ 40.500,00 Totale€ 81.000,00 Durata 24 anni

Grava su Napoli sezione Urbana SCA Foglio 7 Particella 91 Sub. 14

- **TRASCRIZIONE NN. 4693/3608 del 21/02/2025** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/01/2025 Numero di repertorio 358 emesso da UFF. GIUD. C. D'APPELLO DI NAPOLI Sede NAPOLI

A favore di PR

[REDACTED] (Richiedente: PR

contro MI

Grava su Napoli sezione Urbana SCA foglio 7 particella 91 sub 14.

La difformità catastale riscontrata descritta in risposta al quesito n°3 è stata quantificata e decurtata dal valore del bene complessivamente stimata, da cui tale onere non sono resterà a carico economico dell'acquirente.



FIG. N°10 Stralcio Tav. 7 P.R.G. Comune di Napoli

Il fabbricato in cui ricade il bene stimando rientra nelle UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCE E NOVECENTESCE (Tav. 7 PRG).

Non esiste un regolamento condominiale.

2.9 QUESITO N.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il cespite in oggetto NON ricade su suolo Demaniale.

2.10 QUESITO N.10: VERIFICA DI ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle indagini effettuate il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso

civico.

2.11 QUESITO N.11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (condominiali ordinarie) sono pari a 61€ al mese

Non vi sono eventuali straordinarie già deliberate

Non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Non vi sono altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

- La debitrice esecutata ha un debito nei confronti del Condominio di € 61,00 relativo agli oneri ordinari del mese di giugno 2024.

2.12 QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del valore dell'immobile in esame, si è adottato il **Metodo comparativo di mercato** (sintetico diretto). Una scelta che discende dalla convinzione che laddove sia possibile applicare questa metodologia vada sempre preferita alle altre, d'altronde è il metodo applicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari in Italia e dagli International Valuation Standards.

L'ascolto del mercato e dei suoi attori resta, a parere della scrivente, il fattore più importante di una stima.

Il più probabile valore di mercato **Vp.m.** dell'immobile è stato determinato, quindi, acquisendo il prezzo unitario medio al metro quadro di altri appartamenti A/4 popolari ricadenti in aree simili ed adeguandolo con un coefficiente correttivo globale "**β**" contemplante tutte le più specifiche caratteristiche del bene stimando, come da

formula seguente:

$$Vp.m. = Vm \times \beta = Sc \times Pmu \times \beta$$

ove

Sc = superficie commerciale lorda;

Pmu = prezzo medio unitario di mercato (al mq.) per immobili simili;

β = coefficiente globale correttivo di adeguamento alle specificità dell'immobile.

Per il calcolo della **superficie commerciale Sc** si è fatto riferimento alle norme tecniche di determinazione della superficie stabilite dal D.P.R.138/98, dalla norma UNI 10750/2005 e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). Di seguito viene fornita la graficizzazione delle superfici calcolate

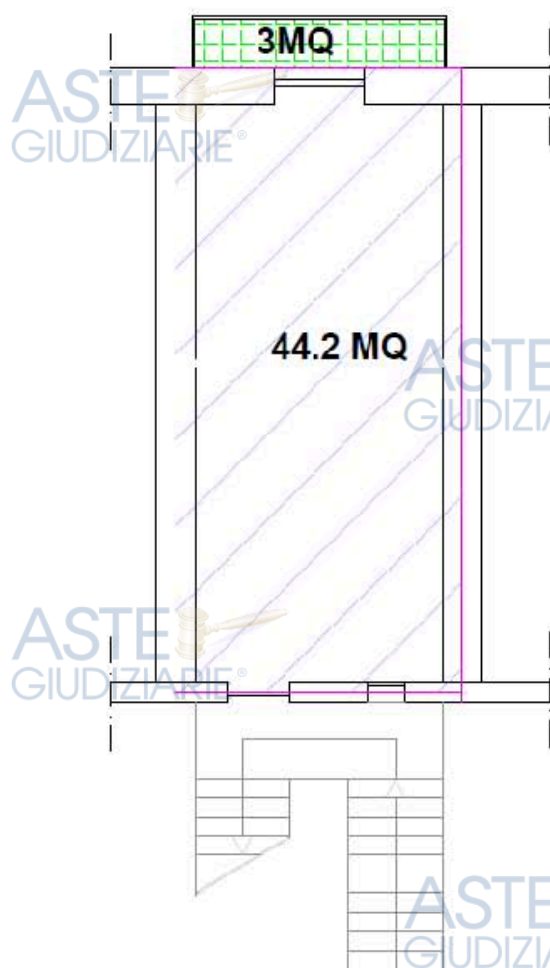


FIG. N°11 Graficizzazione planimetrica delle superfici commerciali

La **superficie commerciale** $S_c = 44.4 \text{ mq} + (0.25 \cdot 3) = 44.95 \text{ Mq}$

Per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato Pmu** si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che indica un range compreso tra 940€/mq e 1450€/mq
- Borsino immobiliare che ha fornito 981€/mq e 1487€/mq
- Requot che ha fornito un valore medio di 1300€/mq
- Le agenzie immobiliari della zona (Studio immobiliare Musella, Tecnorete suolo case SRL, Immobiliare più) hanno fornito un dato medio di 1550€/m²

Va sottolineato che Marianella è una zona della città di Napoli, distante circa 4300 metri dal centro e, dal punto di vista immobiliare, rappresenta meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari di Napoli.

Interpolando i dati raccolti si è ricavato un

Pmu=1391,75* €/mq arrotondato a 1400€/mq

Ovviamente questo valore medio è stato poi opportunamente adeguato alla specificità del bene stimando, determinando un **coefficiente correttivo globale "β"** pari a **0.71** ottenuto mediando i valori attribuiti alle seguenti caratteristiche specifiche dell'immobile in questione:

**CALCOLO DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE RICADENTE IN NAPOLI AL CORSO MARIANELLA 102
PIANO 1 N.C.E.U. al fol. 7 sez. SCA, z.c. 2, p.lla 91, sub. 14, Cat A/4**

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
VOCE	VALUTAZIONE	Coeff. Correttivo
QUALITA' ARCHITETTONICA	mediocre	0,94
QUALITA' EDILIZIA	insufficiente	0,96
QUALITA' DEL SISTEMA TECNOLOGICO	mediocre	0,94
VETUSTA'	alta	0,90
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	scarse	0,98
LUMINOSITA'	scarse	0,98
PANORAMICITA'	assente	0,99
SILENZIOSITA'	sufficiente	1,00
PRESTAZIONE ENERGETICA	sufficiente	1,00
SERVIZI/IMPIANTI	scarsi	0,99
FINTURE	scarse	0,99
ESPOSIZIONE	buona	1,01
ASCENSORE	assente primo piano	0,99
		0,71

FIG. N°12 Stralcio allegato N°9

Sicché il più probabile valore venale di mercato dell'immobile in argomento, determinato con il metodo di stima comparativa è:

$$V_{p.m.} = V_m \times \beta = S_c \times P_{mu} \times \beta = 44.95 \text{ mq} \times 1400 \text{ €/mq.} \times 0.71 =$$

€. 44.680,300 arrotondabile ad €. 44.700,00

CORREZIONI DI STIMA

Al valore di mercato dell'immobile appena determinato devono essere detratte tutte le spese che resteranno pendenti sull'immobile che sono:

- Sanatoria edilizio-urbanistica (stimata) con accatastamento **€ 2195,00.**
- Attestato di prestazione energetica APE **€. 200,00**
- Una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 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, determinato considerando le tempistiche incerte della vendita con le relative fluttuazioni del mercato, l'incertezza della disponibilità, la mancata garanzia per vizi, e l'Incertezza sulla regolarità edilizia del fabbricato in cui ricade il cespite pignorato pari ad **€.8.940,00**
- debito nei confronti del Condominio di **€. 61,00** relativo agli oneri ordinari del

ASTE GIUDIZIARIE mese di giugno 2024.

Si addivene quindi ad un valore dell'immobile staggito pari ad **€. 33.304,00.**

Pertanto il valore a base d'asta stimato, arrotondato per difetto, è pari a
€.33.000,00.

**2.13 QUESITO N.13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA
INDIVISA PER IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

ASTE GIUDIZIARIE Il bene oggetto della presente procedura è pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo intero valore per la relativa vendita all'asta.

**2.14 QUESITO N.14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE,
DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E
PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

ASTE GIUDIZIARIE Dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Napoli, comune di residenza della esecutata, Ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che:

ASTE GIUDIZIARIE [REDACTED] è coniugata con [REDACTED] i sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

PARTE TERZA**3.1 CONCLUSIONI****Si ricapitola in estrema sintesi**

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Napoli al Corso Marianella n. 102 -Villaggio Marianella, riportato al N.C.E.U. al fol. 7 sez. SCA, Z.C. 2, p.lla 91, sub. 14 piano 1°, int. 4, vani 2,5, cat. A/4.**

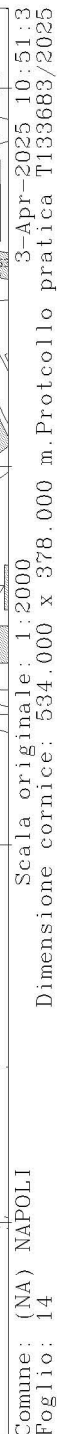
PREZZO BASE D'ASTA: €33.000,00.

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Napoli 5/6/2025

Arch. Manuela Franco



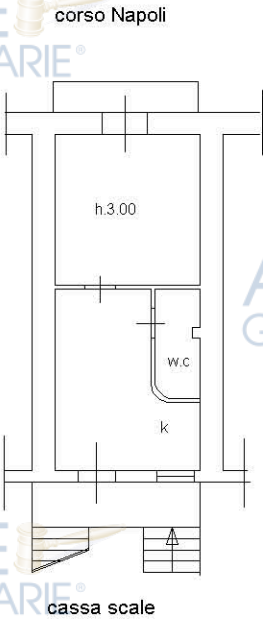


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

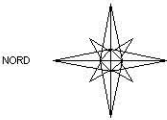
Dichiarazione protocollo n. NA0328785 del 10/05/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli	
Via Comunale Napoli	civ. 102
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ossano Eduardo
Sezione: SCA	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 7	Prov. Napoli
Particella: 91	N. 250
Subalterno: 14	

Scheda n. 1 Scala 1:200

altra u.i.u.



Piano Primo int. 4



Ultima planimetria in atti

Data: 24/03/2025 - n. T67331 - Richiedente: FRNMNL71M49F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: **Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni**

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/03/2025 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. urbana SCA - Foglio 7 - Particella 91 - Subalterno 14 >
Firmato DA: **FRNMNL71M49F839U** - **PROCONTORE** - **UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI** - **NG CA 3** Serial#: 24c23d1df909c5ac34e17dabe908aad



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali



Data: **24/03/2025**
Ora: **09:42:00**
Numero Pratica: **T57583/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/03/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/03/2025

Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **14**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **14** Particella **117**

Classamento:

Rendita: **Euro 99,42**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **2,5 vani**

Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA COMUNALE NAPOLI n. 102 Interno 4 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **44 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **43 m²**

> Intestati catastali

> **1**

nata a

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto al 10/05/2005

Immobile predecessore

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **4**

dal 10/05/2005

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **14**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE del 10/05/2005 Pratica n. NA0328785 in atti dal 10/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 78902.1/2005)

> Indirizzo

 dall'impianto al 10/05/2005

Immobile predecessore

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **4**

VIA COMUNALE NAPOLI n. 102 Piano 1

Partita: **19493**

 dal 10/05/2005

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **14**

VIA COMUNALE NAPOLI n. 102 Interno 4 Piano 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE del 10/05/2005 Pratica n. NA0328785 in
atti dal 10/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 78902.1/2005)

> Dati di classamento

 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **4**

Rendita: **Lire 400**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/5^o**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**

Partita: **19493**

 dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile predecessore

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **4**

Rendita: **Lire 172.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/5^o**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**

Partita: **19493**

 dal 01/01/1994 al 10/05/2005

Immobile predecessore

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 62,18**

Rendita: **Lire 120.400**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/5^o**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**

Partita: **19493**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali



Data: **24/03/2025**
Ora: **09:42:00**
Numero Pratica: **T57583/2025**
Pag: **3 - Segue**

dal 10/05/2005 al 19/07/2005

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **14**
Rendita: **Euro 77,73**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/5⁹**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE del 10/05/2005 Pratica n. NA0328785 in atti dal 10/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 78902.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 19/07/2005

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **14**
Rendita: **Euro 99,42**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/4⁹**, Classe **4**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2005 Pratica n. NA0489908 in atti dal 19/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 94648.1/2005) Notifica in corso con protocollo n. NA0528577 del 29/08/2005

Annotazioni: classamento proposto e rettificato (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **7** Particella **91** Subalterno **14**
Totale: **44 m²**
Totale escluse aree scoperte : **43 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/05/2005, prot. n. NA0328785

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SCA Foglio 7 Particella 91 Sub. 4

> 1. [REDACTED] 912

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal'impianto al 26/05/1993
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

> 1. [REDACTED]
nata a NAPOLI (NA) il 28/07/1912

2. Atto del 26/05/1993 Pubblico ufficiale FERRARA Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 50602 - DONAZIONE - ISTANZ [REDACTED]

dal 26/05/1993 al 26/05/1993
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

> 2. [REDACTED]
nata a NAPOLI (NA) il 13/06/1975

dal 26/05/1993 al 26/05/1993
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

> 3. [REDACTED]

dal 26/05/1993 al 26/05/1993
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

> 4. [REDACTED]

nato a NAPOLI (NA) il 05/12/1970
dal 26/05/1993 al 26/05/1993
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

> 1. [REDACTED]

nata a NAPOLI (NA) il 25/02/1937
dal 26/05/1993 al 10/05/2005
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

> 2. [REDACTED]

dal 26/05/1993 al 10/05/2005
Diritto di: Nuda proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 3)

> 3. [REDACTED]

dal 26/05/1993 al 10/05/2005
Diritto di: Nuda proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto 3)

> 4. [REDACTED]

dal 26/05/1993 al 10/05/2005
Diritto di: Nuda proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SCA Foglio 7 Particella 91 Sub. 14

> 1. [REDACTED]

dal 10/05/2005 al 16/06/2005
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

> 2. [REDACTED]

dal 10/05/2005 al 16/06/2005
Diritto di: Nuda proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 4)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/05/1993 Pubblico ufficiale CAPUANO Sede POZZUOLI(NA) Repertorio n. 50602 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. [REDACTED]

4. VARIAZIONE del 10/05/2005 Pratica n. NA0328785 in atti dal 10/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 78902.1/2005)

➤ 3. [REDACTED]
 dal 10/05/2005 al 16/06/2005
 Diritto di: Nuda proprietà per 334/1000 (deriva dall'atto 4)

➤ 4. [REDACTED]
 dal 10/05/2005 al 16/06/2005
 Diritto di: Nuda proprietà per 333/1000 (deriva dall'atto 4)

➤ 1. [REDACTED]
 dal 16/06/2005 al 16/06/2005
 Diritto di: Usufrutto per 333/1000 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

➤ 2. [REDACTED]
 nata a NAPOLI (NA) il 13/06/1975
 dal 16/06/2005 al 16/06/2005
 Diritto di: Proprietà per 667/1000 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

➤ 3. [REDACTED]
 dal 16/06/2005 al 16/06/2005
 Diritto di: Nuda proprietà per 1/1000 Regime: bene personale (deriva dall'atto 5)

➤ 1. [REDACTED]
 dal 16/06/2005
 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 6)

5. Atto del 16/06/2005 Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 13586 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] - Pratica n. NA in atti dal 27/06/2005

6. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/06/2005 - RETTIFICA D'UFFICIO - AIF Voltura n. 28125.1/2008 - Pratica n. NA0399632 in atti dal 07/05/2008

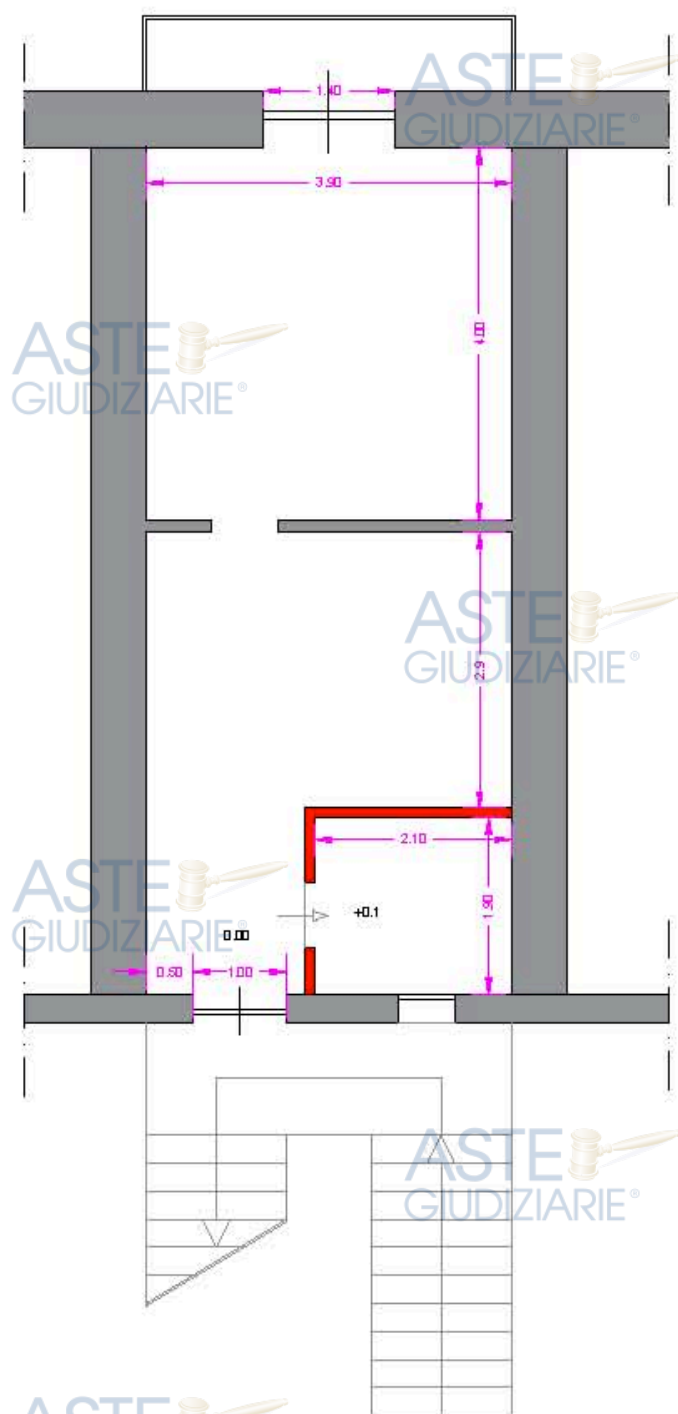
Visura telematica

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
 b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
 c) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare
 d) A/4: Abitazioni di tipo popolare



**Stralcio del grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con il mappale
del foglio 14 p.lla 117**



CORSO MARIANELLA

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE

G.E.: DOTT. GABRIELE
MONTEFUSCO

R.G.E. 66/2025

CUSTODE: AVV. GIANFRANCO CIRCOLO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ELABORATO PLANIMETRICO

RAPPORTO DI SCALA 1:100

IMMOBILE IN NAPOLI VIA MARIANELLA
N.102 piano 1 int. 4, al NCEU SEZ: SCA
FOGLIO 7 P.LLA 91 SUB 14 CAT. A/5

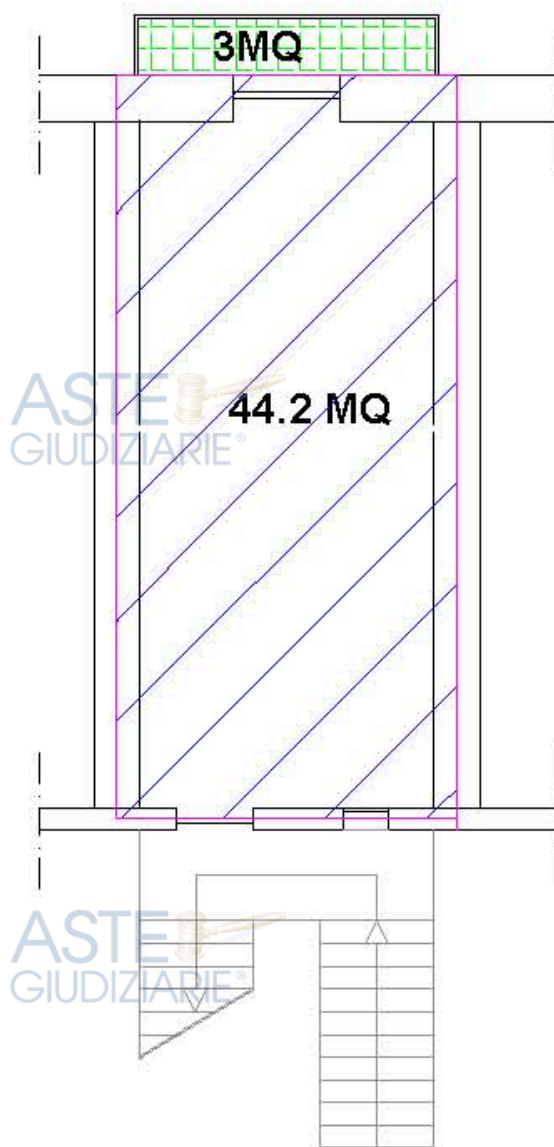
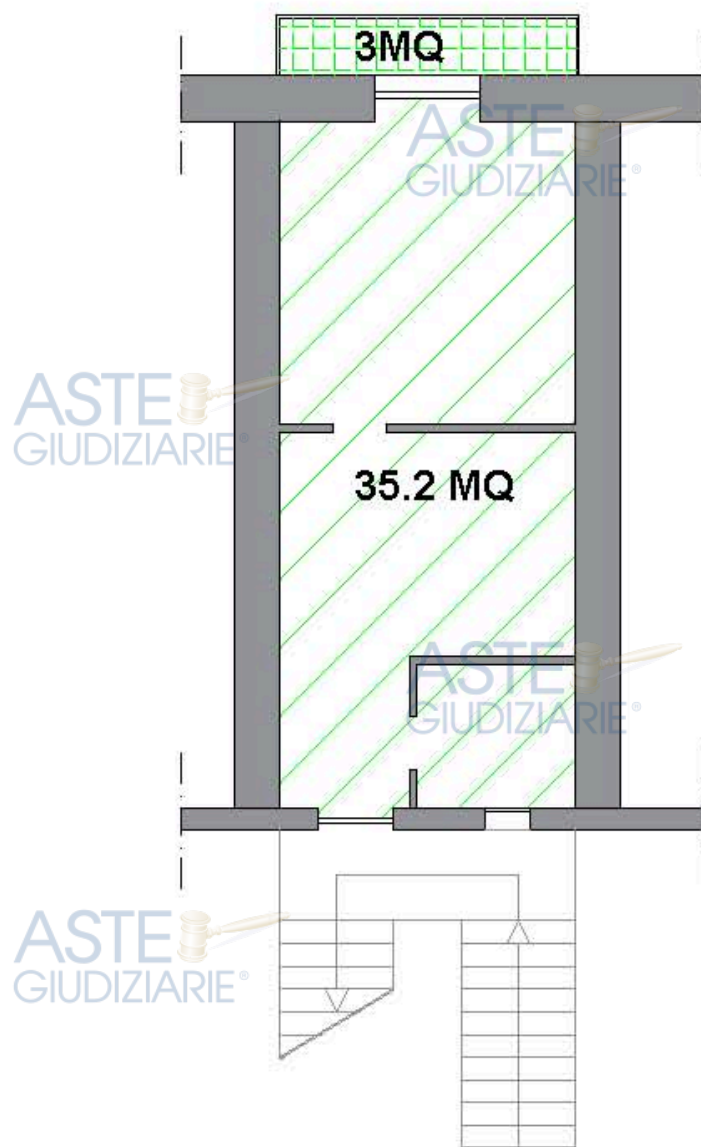
ESPERTO: ARCH. MANUELA FRANCO



NAPOLI 12/4/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
calcolo superficie
calpestabile

ASTE
GIUDIZIARIE®
calcolo superficie
commerciale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE**

**G.E.: DOTT. GABRIELE
MONTEFUSCO**

R.G.E. 66/2025

CUSTODE: AVV. GIANFRANCO CIRCOLO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ELABORATO PLANIMETRICO
Calcolo delle superfici
RAPPORTO DI SCALA 1:100

IMMOBILE IN NAPOLI VIA MARIANELLA
N.102 piano 1 int. 4, al NCEU SEZ: SCA
FOGLIO 7 P.LLA 91 SUB 14 CAT. A/4

ESPERTO: ARCH. MANUELA FRANCO



NAPOLI 12/4/2025

CORSO NAPOLI

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

CORSO MARIANELLA



**TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE**

**G.E.: DOTT. GABRIELE
MONTEFUSCO**

R.G.E. 66/2025

CUSTODE: AVV. GIANFRANCO CIRCOLO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ELABORATO PLANIMETRICO

RAPPORTO DI SCALA 1:100

IMMOBILE IN NAPOLI VIA MARIANELLA
N.102 piano 1 int. 4, al NCEU SEZ: SCA
FOGLIO 7 P.LLA 91 SUB 14 CAT. A/5

ESPERTO: ARCH. MANUELA FRANCO



NAPOLI 12/4/2025

Firmato Da: FRANCO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24c23c7f1df909c5ac34e17da be908aad





MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
NAPOLI



La presente copia informatica, che consta di n° 6 facciate compresa la presente,
denominata albore_alf_19770928_6609

firmata digitalmente dal sottoscritto Conservatore, con certificato di firma digitale
rilasciato dall'ente certificatore autorizzato Aruba, è conforme, in bassa risoluzione,
all'originale documento cartaceo presente in questo Archivio.

Si rilascia la copia ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005 e degli artt. 68 ter e 113 L.
89/1913 in cscnzione da bollo per gli usi consentiti.

Napoli, 05/05/2025

Per il Conservatore

Dott.ssa Anna Ferrara

BOLLETTA N° 2800
del 28/04/2025
Euro 31,50



Firmato Da: FRANCO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24c23cf1df909c5ac34e17dabe908aad



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Sportello Unico Edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE®PG/2025/ 508602 del 06/06/2025ASTE
GIUDIZIARIE®Alla sig.RA MANUELA FRANCO
manuela.franco@archiworldpec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Oggetto:** Richiesta informazioni titoli edilizi abitativi a seguito Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. 66/2025.**Dati indicati dal richiedente:****ubicazione :** Corso Marianella 102 – Villaggio Marianella piani1 int. 4.**proprietario attuale:****proprietario precedente**ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/508428 del 4/06/25 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze:

Pratiche di agibilita' dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta, per i nominativi indicati.

Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta, per i nominativi indicati.

Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

ASTE
GIUDIZIARIE®Il Dirigente del Servizio
Ing. Francesco CuccariASTE
GIUDIZIARIE®

Piazza Dante n. 79 - 80100 Napoli - Italia - tel. (+ 039) 081 7953384 - fax (+ 039) 0817953381



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/MARIANELLA,%20PISCINOLA

Codice zona: E33

Microzona: 0

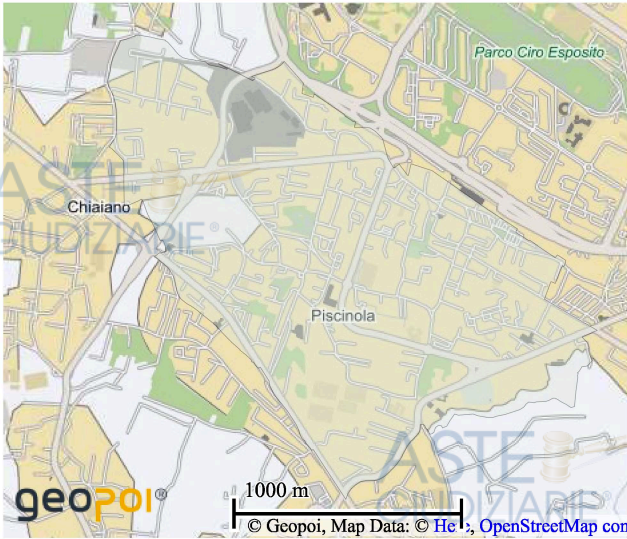
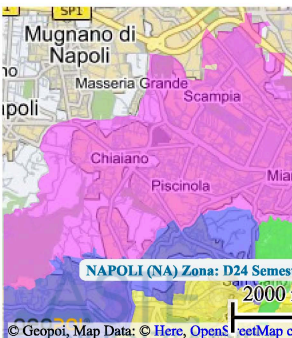
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2150	L	4,5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	640	980	L	2,1	3,1	L
Box	Normale	830	1250	L	3,5	5,2	L
Ville e Villini	Normale	1450	2200	L	4,6	6,9	L

Stampa

Legenda



**CALCOLO DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE RICADENTE IN NAPOLI AL CORSO MARIANELLA 102
PIANO 1 N.C.E.U. al fol. 7 sez. SCA, z.c. 2, p.la 91, sub. 14, Cat A/4**

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
VOCE	VALUTAZIONE	Coeff. Correttivo
QUALITA' ARCHITETTONICA	mediocre	0,94
QUALITA' EDILIZIA	insufficiente	0,96
QUALITA' DEL SISTEMA TECNOLOGICO	mediocre	0,94
VETUSTA'	alta	0,90
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	scarsa	0,98
LUMINOSITA'	scarsa	0,98
PANORAMICITA'	assente	0,99
SILENZIOSITA'	sufficiente	1,00
PRESTAZIONE ENERGETICA	sufficiente	1,00
SERVIZI/IMPIANTI	scarsi	0,99
FINITURE	scarse	0,99
ESPOSIZIONE	buona	1,01
ASCENSORE	assente primo piano	0,99
		0,71

CTU Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 66/2025 - Tribunale di Napoli

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A manuela.franco@archiworldpec.it <manuela.franco@archiworldpec.it>
Data venerdì 6 giugno 2025 - 19:17

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/06/2025 alle ore 19:17:28 (+0200) il messaggio
"CTU Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 66/2025 - Tribunale di Napoli" proveniente da
"manuela.franco@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "avv.giovannidiiorio@pec.ordineforense.salerno.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec119332.20250606191721.53886.58.1.1@pec.aruba.it

Delivery pec notification

On 06/06/2025 at 19:17:28 (+0200) the message
"CTU Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 66/2025 - Tribunale di Napoli" from
"manuela.franco@archiworldpec.it"
and addressed to "avv.giovannidiiorio@pec.ordineforense.salerno.it"
was successfully delivered to the destination mailbox.
Message identifier: jpec119332.20250606191721.53886.58.1.1@pec.aruba.it

datcert.xml
postacert.eml
smime.p7s