



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



N°128/24 R.G.E.

LOTTO N.1



APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO INTERNO N.4

VIA UMBERTO TERRACINI N. 23/A – MARANO DI NAPOLI (NA)

N.C.E.U. - FOGLIO 15 PARTICELLA 1577 - SUB 2



G.E. Dr.ssa ANNAMARIA BUFFARDO

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it



Dicembre 2024



Elenco Allegati ai LOTTI.....4

1.	PREMESSA.....	7
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	7
2.1	Verifica preliminare	7
3.	FORMAZIONE DEI LOTTI	8
4.	RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO – LOTTO N.1	9
4.1	QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	9
4.2	QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	11
4.3	QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	16
4.4	QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	17
4.5	QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	18
4.6	QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	19
4.7	QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	19
4.8	QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
4.8.1	<i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	<i>20</i>
4.8.2	<i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>20</i>
4.9	QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	20
4.10	QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	21
4.11	QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	21

4.12	QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	21
4.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	<i>22</i>
4.12.2	<i>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i>	<i>26</i>
4.12.3	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	<i>26</i>
4.12.4	<i>Prezzo base d'asta</i>	<i>26</i>
4.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	27
4.14	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	27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco Allegati ai LOTTI

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 13/11/2024 - LOTTI N.1, N.2, N.3;
2. Contratto di locazione del 16/11/2018, registrato il 16/11/2018 al n.16219 serie 1T, prorogato fino al 15/11/2026 – LOTTO N.2;
3. Visura catastale storica della particella 1577, sub 2, foglio 15, Marano di Napoli – LOTTO N.1;
4. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Marano di Napoli – LOTTI N.1, N.2, N.3;
5. Estratto di mappa del foglio 15 del Comune di Marano di Napoli - LOTTI N.1, N.2, N.3;
6. Foto del LOTTO N.1;
7. Planimetrie attuali del LOTTO N.1;
8. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 1577, foglio 15, Marano di Napoli - LOTTI N.1, N.2, N.3;
9. Planimetria catastale della p.lla 1577, sub 2, foglio 15, Marano di Napoli – LOTTO N.1;
10. Planimetria delle difformità catastali del sub 2 della particella 1577, foglio 15, Marano di Napoli – LOTTO N.1;
11. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 15612/12334 del 27/03/2024 - LOTTI N.1, N.2, N.3;
12. Atto d'acquisto del 16/09/2005 - LOTTI N.1, N.2, N.3;
13. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 51017/28787 del 23/09/2005 - LOTTI N.1, N.2, N.3;
14. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità nn. 3329/2509 del 20/01/2023 - LOTTI N.1, N.2, N.3;
15. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità nn. 3328/2510 del 20/01/2023 - LOTTI N.1, N.2, N.3;
16. Nota di trascrizione acquisto terreno nn. 23776/20750 del 02/08/1973 - LOTTI N.1, N.2, N.3;
17. Atto di acquisto terreno del 13/04/1962 - LOTTI N.1, N.2, N.3;
18. Nota di trascrizione acquisto terreno nn. 17311/12216 del 26/04/1962 - LOTTI N.1, N.2, N.3;

- 19.**Istanza di condono ex Legge n.724/94 del 28/02/1995 prot. n.6222 – LOTTO N.1;
- 20.**Certificato contestuale dell'occupante sine titolo – LOTTO N.1;
- 21.**Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato - LOTTI N.1, N.2, N.3;
- 22.**Ispezione ipotecaria sugli immobili pignorati - LOTTI N.1, N.2, N.3;
- 23.**Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio ed al Patrimonio della Regione Campania - LOTTI N.1, N.2, N.3;
- 24.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTI N.1, N.2, N.3;
- 25.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTI N.1, N.2, N.3;
- 26.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTI N.1, N.2, N.3;
- 27.**Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato - LOTTI N.1, N.2, N.3;
- 28.**Certificato di stato civile del debitore esecutato - LOTTI N.1, N.2, N.3;
- 29.**Visura catastale storica della particella 1577, sub 4, foglio 15, Marano di Napoli – LOTTO N.2;
- 30.**Foto del LOTTO N.2;
- 31.**Planimetrie attuali del LOTTO N.2;
- 32.**Planimetria catastale della p.lla 1577, sub 4, foglio 15, Marano di Napoli – LOTTO N.2;
- 33.**Istanza di condono ex Legge n.724/94 del 28/02/1995 prot. n.6221 – LOTTO N.2;
- 34.**Certificato contestuale dell'occupante con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva – LOTTO N.2;
- 35.**Visura catastale storica della particella 1577, sub 7, foglio 15, Marano di Napoli – LOTTO N.3;
- 36.**Visura catastale storica della particella 1577, sub 101, foglio 15, Marano di Napoli – LOTTO N.3;
- 37.**Foto del LOTTO N.3;
- 38.**Planimetrie attuali del LOTTO N.3;
- 39.**Planimetria catastale della p.lla 1577, sub 7, foglio 15, Marano di Napoli – LOTTO N.3;

40. Planimetria catastale della p.lla 1577, sub 101, foglio 15, Marano di Napoli – LOTTO N.3;

41. Planimetria delle difformità catastali dei sub 7 e 101 della particella 1577, foglio 15, Marano di Napoli – LOTTO N.3;

42. Istanza di condono ex Legge n.724/94 del 28/02/1995 prot. n.6225 – LOTTO N.3;

43. Istanza di condono ex Legge n.724/94 del 28/02/1995 prot. n.6223 – LOTTO N.3;

44. Ordinanza di demolizione n.04/10 del 18/01/2010 – LOTTO N.3;

45. Verbale di inottemperanza n.18/10 del 11/05/2010 – LOTTO N.3;

Certificato contestuale dell'occupante con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva – LOTTO N.2;

46. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;

47. Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata al debitore esecutato.

1. PREMESSA

Il giorno 01/10/2024 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Antonio Cirma del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°128/24 del R.G.E., promossa da Omissis (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Omissis contro la Signora Omissis (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 13/11/2024 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni pignorati, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Avv. Giorgia Viola [all. n. 1].

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli sono censiti i seguenti immobili:

- Foglio 15 – Particella 1577 – Sub 2 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 325,37;
- Foglio 15 – Particella 1577 – Sub 4 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 325,37;
- Foglio 15 – Particella 1577 – Sub 7 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 325,37;
- Foglio 15 – Particella 1577 – Sub 101 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 325,37.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco nei termini di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, senza l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 27/03/2024 e senza l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 27/03/2024; pertanto, l'Esperto Stimatore ha dovuto procedere alla ricerca del titolo di acquisto fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento, rinvenendo un primo titolo di acquisto del terreno del 13/04/1962, trascritto il 26/04/1962 ai nn.17311/12216 ed un secondo titolo di acquisto del terreno del 17/07/1973, trascritto il 02/08/1973 ai nn.23776/20750 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.

Vi è l'accettazione di eredità che ha riguardato un altro immobile e, pertanto, ai sensi dell'art.520 cc tale accettazione di eredità si estende implicitamente anche agli immobili pignorati.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini di 45 giorni dalla notifica del pignoramento.

Sussiste la continuità delle trascrizioni rinvenute dall'Esperto Stimatore.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato ed è stata ritirata dallo zio.

Il pignoramento è stato trascritto contro il debitore esecutato.

Dei quattro immobili pignorati è stato riscontrato che uno è occupato sine titolo ed è stata ritenuta congrua l'indennità di occupazione di € 200,00 mensili, corrispondente al canone di locazione dichiarato dall'occupante, mentre un altro immobile è occupato con regolare contratto di locazione rettificato il 06/02/2023 – prima della trascrizione del pignoramento – con canone mensile di € 200,00 **[all. n. 2]**.

I restanti due immobili risultano occupati dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia.

Sugli immobili pignorati pende l'istanza di condono ex Legge n.724/94 non ancora istruita; inoltre, per il sub 101 della particella 1577 del foglio 15 è stata emessa l'ordinanza di demolizione della tettoia sul terrazzo del quarto piano ed anche il verbale di inottemperanza; tuttavia, nel suddetto verbale sono stati indicati erroneamente gli estremi catastali dell'immobile da acquisire al patrimonio comunale.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della vendita per generare la massima appetibilità dei beni sul mercato si è proceduto alla formazione di TRE LOTTI, così costituiti:

LOTTO N°1:

- Appartamento al secondo piano interno n.4, sito alla via Umberto Terracini n.23/A in Marano di Napoli e censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Marano di Napoli:

- Appartamento al secondo piano - Foglio 15 - Particella 1577 - Sub 2 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 4,5 vani.

LOTTO N°2:

- Appartamento al secondo piano interno n.3, sito alla via Umberto Terracini n.23/A in Marano di Napoli e censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Marano di Napoli:

- Appartamento al secondo piano - Foglio 15 - Particella 1577 - Sub 4 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 4,5 vani.

LOTTO N°3:

- Appartamento duplex distribuito tra il terzo piano ed il quarto piano interni n.6 e n.7, sito alla via Umberto Terracini n.23/A in Marano di Napoli e censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Marano di Napoli:
 - Porzione di appartamento al terzo piano - Foglio 15 - Particella 1577 - Sub 7 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 4,5 vani;
 - Porzione di appartamento al quarto piano - Foglio 15 - Particella 1577 - Sub 101 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 4,5 vani.

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.1**4.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO N.1 è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al secondo piano interno n.4 alla via Umberto Terracini n.23/A in Marano di Napoli (Na), censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Marano di Napoli:

- Appartamento al secondo piano al N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **1577** - Sub **2** - Categoria **A/2** - Classe **5** - Consistenza **4,5 vani** [all. n. 3].

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato, in forza dell'atto di acquisto eseguito con lo stato civile di libero.

Il bene oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 4] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 5], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Foto satellitare del bene pignorato



Figura 2 Mappa catastale - foglio 15 Comune di Marano di Napoli

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un appartamento al secondo piano interno n.4, maggiormente appetibili sul mercato si è formato il **LOTTO N.1** in quanto l'appartamento al secondo piano è indivisibile ed appartiene ad una tipologia commerciale di tipo abitativo molto diffusa nel Comune di Marano di Napoli.

Pertanto, dai rilievi eseguiti è stato possibile individuare i confini dell'appartamento al secondo piano che costituisce il **LOTTO N.1** precedentemente descritto, ovvero:

- Ad Est con via Umberto Terracini;
- A Sud con la particella 1548 del foglio 15;
- A Ovest con il sub 4 della particella 1577 del foglio 15.



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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al secondo piano, interno n.4 alla via Umberto Terracini n.23/A in Marano di Napoli (Na); Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3 - 6).

Figura 3 traversa di via Umberto Terracini da via San Rocco
- Marano di Napoli

Figura 4 via Umberto Terracini - Marano di Napoli

Figura 5 accesso al fabbricato da via Umberto Terracini
n.23/A - Marano di Napoli

Figura 6 accesso al fabbricato da via Umberto Terracini
n.23/A - Marano di Napoli

Il contesto in cui sorge il bene pignorato è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale nei pressi di via San Rocco e corso Umberto I, ovvero due strade principali del Comune di Marano di Napoli (Figura 7).



Bene pignorato

Figura 7 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Marano di Napoli

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'immobile pignorato è dotato di un vano scala senza ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con cinque piani fuori terra.

L'appartamento al secondo piano è situato all'interno n.4 della scala unica priva di ascensore e rappresenta una tipologia abitativa molto diffusa nel Comune di Marano di Napoli, ovvero è posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare.

L'appartamento al secondo piano interno n.4 è composto da un ingresso, un salone, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto ed un balcone, senza alcun posto auto o box pertinenziale **[all. n. 6]** (Figure 8 - 23).



Figura 8 facciata nord/est del fabbricato alla via Umberto Terracini n.23/A in Marano di Napoli

Figura 9 facciata nord con accesso al vano scala del fabbricato alla via Umberto Terracini n.23/A in Marano di Napoli



Figura 10 accesso alla scala del fabbricato dal cortile comune su via Umberto Terrasini n.23/A in Marano di Napoli



Figura 11 accesso all'appartamento al secondo piano interno n.4



Figura 12 salone



Figura 13 salone



Figura 14 cucina



Figura 15 cucina





Figura 16 camera da letto 1



Figura 17 camera da letto 1



Figura 18 camera da letto 2



Figura 19 camera da letto 2



Figura 20 bagno



Figura 21 disimpegno



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 22 balcone

Figura 23 balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla planimetria [all. n. 7] dell'appartamento al secondo piano è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 78,90 mq, suddivisa tra i vari ambienti (Figura 24):

- ***Appartamento al secondo piano - altezza utile interna di 3,00 m***
 - Ingresso della superficie di 3,00 mq;
 - Salone della superficie di 15,30 mq;
 - Cucina della superficie di 16,70 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 17,90 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 14,50 mq;
 - Disimpegno della superficie di 6,20 mq;
 - Bagno della superficie di 5,30 mq;
 - Balcone della superficie di 24,10 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 24 planimetria dell'appartamento al secondo piano interno n.4

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il LOTTO N.1 rientra in un contesto condominiale non regolamentato pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala comuni.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- C = 1,00 per tutti gli ambienti interni all'appartamento;
- C = 0,25 per il balcone.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **84,925 mq.**

Il LOTTO N.1 si trova in distinte condizioni di manutenzione e sono necessari degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per l'adeguamento è stimabile in € 1.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

L'immobile pignorato è occupato sine titulo ed è stato ritenuto congruo il canone mensile di € 200,00 quale indennità di occupazione.

4.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al secondo piano, interno n.4 di un fabbricato sito alla via Umberto Terracini n.23/A in Marano di Napoli (Na) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Marano di Napoli:

Dati catastali attuali e storici del sub 2 della particella 1577 del foglio 15 [all. n. 3]

- Dal 24/01/2006 - Comune di Marano di Napoli - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **1577** - Sub **2**;
- Dal 15/07/1987 - Comune di Marano di Napoli - N.C.E.U. - Tipo **P** - Protocollo **7030B**.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ed il cortile comune sono le particelle 1663 e 1577 ottenuta dal frazionamento dell'originaria particella 32 del foglio 15 [all. n. 8].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali.

L'appartamento al secondo piano è dotato della planimetria catastale [all. n. 9] cui è conforme lo stato dei luoghi a meno dell'assenza della seconda finestra della camera da letto 1 [all. n. 10] (Figure 25, 26).

Figura 25 planimetria catastale dell'appartamento al secondo piano interno n.4

Figura 26 planimetria delle difformità catastali dell'appartamento al secondo piano interno n.4

Il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 500,00.

4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà di **appartamento al secondo piano** ubicato all'interno n.4 del fabbricato alla via Umberto Terracini n. 23/A in Marano di Napoli privo di ascensore e senza la costituzione di un condominio; l'appartamento ha una superficie utile interna di 78,90 mq, con un'altezza utile interna di 3,00 m ed è composto da un ingresso, un salone, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone; l'appartamento al secondo piano confina con il sub 4 ad ovest, con la particella 1548 a sud e con via Umberto Terracini ad est; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli foglio 15, p.lla 1577, sub 2**; il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale a meno dell'assenza della seconda finestra della camera da letto 1; vi è l'istanza di condono ex Legge n.724/94 del 28/02/1995 prot. n.6222 non istruita e priva di elaborati grafici. A parere dell'Esperto Stimatore l'esito dell'istruttoria di cui all'istanza di condono è incerto ed imprevedibile e, pertanto, è stata applicata una riduzione nel prezzo a base d'asta.

PREZZO BASE euro 114.000,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.1, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 13/03/2024, trascritto il **27/03/2024** ai nn. 15612/12334 **[all. n. 11]**, contro Omissis (debitore esecutato) ed a favore di Omissis (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al secondo piano interno n.4 censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 1577, sub 2, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di nubile.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.1:**

- **Atto di acquisto** del 16/09/2005 **[all. n. 12]**, trascritto il 23/09/2005 ai nn. 51017/28787 [all. n. 13], contro Omissis e Omissis ed a favore di Omissis (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al secondo piano interno n.4 censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 1577, sub 2, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di nubile;
- **Accettazione tacita di eredità** del 21/10/2005, trascritta il 20/01/2023 ai nn. 3329/2509 [all. n. 14], contro Omissis ed a favore di Omissis e Omissis relativamente alla piena proprietà dell'appartamento censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 1577, sub 8; pertanto, ai sensi dell'art.520 cc l'accettazione di eredità si estende implicitamente anche all'immobile pignorato;
- **Accettazione tacita di eredità** del 21/10/2005, trascritta il 20/01/2023 ai nn. 3338/2510 [all. n. 15], contro Omissis ed a favore di Omissis e Omissis relativamente alla piena proprietà dell'appartamento censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 1577, sub 8; pertanto, ai sensi dell'art.520 cc l'accettazione di eredità si estende implicitamente anche all'immobile pignorato;
- **Atto di acquisto** del 17/07/1973 trascritto il 02/08/1973 ai nn. 23776/20750 [all. n. 16], contro Omissis ed a favore di Omissis e Omissis, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 1663;

- **Atto di acquisto** del 13/04/1962 [all. n. 17] trascritto il 26/04/1962 ai m. 17311/12216 [all. n. 18], contro Omissis ed a favore di Omissis e Omissis relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato, ottenuto dal frazionamento del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 32.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ed il cortile comune sono le particelle 1663 e 1577 ottenuta dal frazionamento dell'originaria particella 32 del foglio 15 [all. n. 8].

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

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Marano di Napoli approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.8 del 30/01/1987, il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato rientra nella zona omogenea residenziale di ristrutturazione, dove sono previsti interventi preventivi con piani di recupero o interventi diretti.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Marano di Napoli è emerso che vi è l'istanza di condono ex Legge n.724/94 del 28/02/1995 prot. n.6222 [all. n. 19] non istruita e priva di elaborati grafici.

A parere dell'Esperto Stimatore l'esito dell'istruttoria di cui all'istanza di condono è incerto ed imprevedibile e, pertanto, è stata applicata una riduzione nel prezzo a base d'asta che tiene conto anche degli eventuali oneri ed onorari necessari per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

4.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta occupato sine titolo dal signor Omissis unitamente alla propria famiglia [all. n. 20] ed è stato ritenuto congruo il canone di € 200,00 quale indennità di occupazione mensile.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al secondo piano, interno n.4 della scala unica priva di ascensore ed il suddetto immobile condivide con le restanti unità immobiliari la scala ed il cortile comune pur non essendo costituito alcun condominio.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla signora Omissis (debitore esecutato) [all. n. 21] e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'immobile pignorato di cui al subalterno 2 della particella 1577 del foglio 15 del Comune di Marano di Napoli [all. n. 22].

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Atto di pignoramento immobiliare** del 13/03/2024, trascritto il **27/03/2024** ai nn. 15612/12334 [all. n. 11], contro Omissis (debitore esecutato) ed a favore di Omissis (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al secondo piano interno n.4 censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 1577, sub 2, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di nubile.

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è stimabile in € 1.000,00 mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 500,00.

L'istruttoria dell'istanza di condono è incerta ed imprevedibile e, pertanto, è stata applicata una riduzione al valore di mercato nella determinazione del prezzo a base d'asta per tener conto anche degli eventuali oneri ed onorari necessari per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

Il LOTTO N.1 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio [all. n. 23].

4.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.1.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Marano di Napoli e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.1.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al secondo piano, interno n.4 della scala unica priva di ascensore ed il suddetto immobile condivide con le restanti unità immobiliari la scala ed il cortile comune pur non essendo costituito alcun condominio.

4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

4.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti ad uso residenziale in contesti condominiali e non all'interno della zona residenziale saturata.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Marano di Napoli.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla

domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare Omissis

Marano di Napoli (Na), dall'Agenzia Immobiliare Omissis

Napoli (Na), si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

• IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 24]**

- Valore di mercato noto = € 150.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
- Superficie utile interna = 80,40 mq (contiene il 45% del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 40,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'immobile = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = buono con interventi di manutenzione ordinaria.

• IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 25]**

- Valore di mercato noto = € 150.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 92,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 25,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.

• IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 26]**

- Valore di mercato noto = € 99.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 75,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 2,50 mq;

- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'immobile = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.

• IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 78,90 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 24,10 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
- Livello di manutenzione assimilato all'immobile = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 30.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria

3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 150 000,00	€ 150 000,00	€ 99 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	1 mese	0 mesi	0 mesi
Superficie utile interna	78,90 mq	80,40 mq	92,00 mq	75,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	24,10 mq	40,00 mq	25,00 mq	2,50 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	2 bagni	1 bagno	2 bagni
Numero di piano	2 piano	1 piano	2 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	6,5	5,5	6,5	6,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per l'immobile pignorato di cui al LOTTO N.1 il valore di mercato di € **137.812,92**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 150 000,00	€ 150 000,00	€ 99 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 491,25	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie utile interna	-€ 1 980,00	-€ 17 292,00	€ 5 148,00
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 5 247,00	-€ 297,00	€ 7 128,00
€ - Numero dei servizi igienici	-€ 5 000,00	€ 0,00	-€ 5 000,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 4 500,00	€ 0,00	€ 2 970,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 30 000,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 171 781,75	€ 132 411,00	€ 109 246,00
Media dei valori corretti	€ 137 812,92		

4.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di € **137.812,92** e, considerando la superficie commerciale pari a **84,925 mq**, si è calcolato un valore di € **1.622,76 al mq**, ovvero:

Appartamento al secondo piano p.lla 1577 sub 2		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
84,925 mq	1.622,76 €/mq.	€ 137.812,92

4.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'appartamento è distinto con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è stimabile in € 1.000,00 mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 500,00.

Inoltre, avendo appurato che l'istruttoria dell'istanza di condono è incerta ed imprevedibile si considera una riduzione al valore di mercato del 10% per tener conto anche degli eventuali oneri ed onorari necessari per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Infine, il costo per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 2.231,63.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **17.812,92** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **120.000,00**.

4.12.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 5% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre a tener conto dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 5% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 114.000,00.**

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

Il bene che costituisce il LOTTO N.1 risulta di piena proprietà del debitore esecutato.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

4.14 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

Il debitore esecutato Omissis è residente in Omissis

in un altro immobile del fabbricato **[all. n. 27].**

Il debitore esecutato ha acquistato l'immobile pignorato con lo stato civile di nubile **[all. n. 28].**