TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Piazza Trieste e Trento, n. 27
81031 Aversa (CASERTA)

OGGETTO: **– RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

E.I. 143/2025

Giudice: Dott.ssa Alessia IAVAZZO

Custode Giudiziario

- Avv. Marco D'Arcangelo

Creditore Procedente

Esecutato

Esperto Stimatore - C.T.U.

Arch. Andrea Auletta

"Senza i Poeti, il Mondo, sarebbe solo uno spazioso contenitore di corpi"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Indice

PREMESSA: CONTROLLI COMPLETEZZA DOCUMENTALE (EX ART. 567 C.P.C. E SEZIONE A DEL MANDATO) **4**

Riscontro al QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. **5**

1.1 - Identificazione dei diritti reali 5

1.2 - Identificazione dei beni pignorati 5

1.3 - Formazione del Lotto e Confini 5

Riscontro al QUESITO n. 2: Descrizione materiale del lotto..... **6**

2.1 - Descrizione dell'appartamento 6

2.2 - Descrizione della cantinola..... 7

2.3 - Stato di manutenzione e conservazione 7

2.4 - Contesto e servizi 7

Riscontro al QUESITO n. 3: Identificazione catastale e variazioni storiche **7**

Riscontro al QUESITO n. 4: Ricostruzione dei passaggi di proprietà **8**

1. Trascrizione del Pignoramento..... 8
2. Attuale titolarità (Soggetto Esecutato)..... 8
3. Regime Patrimoniale..... 8
4. Precedente dante causa..... 8
5. Proprietà originaria. 9

Riscontro al QUESITO n. 5: Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica **9**

Epoca di realizzazione. 9

Titolo abilitativo originario.. 9

Attestazione del Comune. 9

Agibilità..... 9

Verifica abitabilità delle superfici.. 9

Verifica della conformità.. 10

Esito della verifica..... 10

Riscontro al QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso dell'immobile. **11**

Stato di occupazione. 11

Risultanze dei sopralluoghi..... 11

Riscontro al QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. **12**

Formalità Pregiudizievoli Rilevate. 12

Suddivisione degli Oneri ai fini della Vendita 12

Riscontro al QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. **14**

Riscontro al QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo. **14**

1. Assenza di pesi storici e usi civici..... 14
2. Titolarità e natura del diritto..... 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

3. Esito della verifica di affrancazione. 14

4. Regime Patrimoniale. 14

Riscontro al QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. **15**

- Condominio: 15
- Spese ordinarie: 15
- Spese straordinarie: Dalle informazioni raccolte non risultano, allo stato, spese straordinarie già deliberate dall'assemblea ma non ancora scadute. 15
- Pendenze degli ultimi due anni: 15
- Esecuzioni Immobiliari: 15
- Interventi: 15
- Stato Occupazionale: 15

Riscontro al QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni. **16**

1. Calcolo della superficie commerciale 16
2. Stato di Manutenzione e Fattori Correttivi 17
3. Determinazione del valore unitario 20
4. Calcolo del Valore di Mercato dell'alloggio de pertinenza 22
5. Determinazione del prezzo a base d'asta 22

Riscontro al QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.. 23

- Titolarità del diritto 23
- Regime Patrimoniale 23
- Oggetto del Pignoramento 23
- Separazione in natura e divisibilità 23

Riscontro al 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. **24**

- Stato Civile e Regime Patrimoniale 24
- Residenza Anagrafica 24

Riscontro al QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. **24**

- Lotto unico e Prezzo a base d'asta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Piazza Trieste e Trento, n. 27
81031 Aversa (CASERTA)

OGGETTO: **E.I. 143/2025 – RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI - CTU**

PREMESSA: CONTROLLI COMPLETEZZA DOCUMENTALE (EX ART. 567 C.P.C. E SEZIONE A DEL MANDATO)

In ottemperanza alle disposizioni impartite dal G.E. nella Sezione A del mandato di incarico, benché sia già stata depositata la "relazione preliminare", lo scrivente riporta una sintesi in merito alla completezza della documentazione depositata, rilevando quanto segue.

1. **Continuità delle trascrizioni e documentazione catastale** - Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva depositata in atti (redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 20/05/2025), risulta regolarmente documentata la continuità ventennale delle trascrizioni.
   La storia del bene è ricostruita a partire dall'atto di compravendita del 08/09/1964 (trascritto il 06/10/1964 ai nn. 47038/34505), con il quale la " alienava l'immobile a favore di Sono stati acquisiti ed analizzati gli estratti catastali attuali e storici, nonché è presente agli atti la planimetria di impianto del 1959, ciò consente la corretta identificazione del bene.
2. **Stato civile e regime patrimoniale del debitore** – Risulta acquisito agli atti l'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** del Comune di Napoli, Ufficio Stato Civile (rilasciato il 06/10/2025), relativo all'esecutato . Dallo stesso si evince che il debitore è coniugato con che, con atto notarile del 04/06/1991 (annotato il 28/10/1991), i coniugi hanno optato per il regime di **separazione dei beni**. L'immobile pignorato risulta pertanto di **piena ed esclusiva proprietà (1/1)** del solo debitore, come confermato dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali.
3. **Edilizia Residenziale Pubblica (L. 178/2020) e regolarità urbanistica** Sebbene il bene sia di originaria edificazione (Licenza Edilizia n. 213 del 10/12/1954), la procedura esecutiva colpisce un soggetto privato e non la società costruttrice beneficiaria di finanziamenti pubblici; non si ravvisano pertanto le criticità o gli obblighi di comunicazione previsti dall'art. 1 commi 376-378 L. 178/2020.
   Sotto il profilo della legittimità edilizia, il Comune di Marano di Napoli, con attestazione del 16/01/2026, ha confermato l'esistenza del titolo abilitativo originario, precisando tuttavia l'**impossibilità di reperire il fascicolo cartaceo** e i relativi grafici. Ai sensi del mandato, la regolarità urbanistica è stata ricostruita verificando la piena **conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale d'impianto del 31/08/1959**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

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

In riscontro al Quesito n. 1, si procede all'identificazione dei diritti e dei beni oggetto della procedura esecutiva.

1.1 - Identificazione dei diritti reali

Il pignoramento ha ad oggetto il diritto di **piena proprietà (1/1)** dell'immobile in questione. Tale diritto risulta **pienamente coincidente** con la titolarità del debitore il quale ha acquistato il bene con atto di compravendita del 30/11/2007 (Notaio G. Laurini, Rep. 81301). Come accertato in sede di controlli preliminari, l'esecutato è coniugato in regime di **separazione dei beni**, pertanto la titolarità del diritto è esclusiva e non sussistono comproprietà in comunione legale da integrare.

1.2 - Identificazione dei beni pignorati

Il compendio pignorato è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di **Marano di Napoli (NA)**, al viale Duca d'Aosta n. 3 (catastalmente indicato al viale Duca d'Aosta, ma identificato anche come via Michele Morelli n. 3).
I dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (nn. 24007/18643 del 13/05/2025) risultano **corretti e corrispondenti** alle risultanze ottenute dalle visure catastali svolte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate.
Catasto Fabbricati: Comune di Marano di Napoli, Foglio 8, Particella 107, Subalterno 19, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani.
Il bene comprende un appartamento al terzo piano della scala C (interno 7) e una cantinola di pertinenza sita al piano cantinato (distinta come interno 7), la quale, pur essendo fisicamente separata, è censita unitamente all'abitazione sotto il medesimo subalterno 19.

1.3 - Formazione del Lotto e Confini

Si procede alla formazione di un Lotto Unico di vendita.
Confini del Lotto (Subalterno 19): Sulla scorta del titolo di acquisto e dei grafici catastali, l'appartamento confina con:

- Nord/Est: Appartamento interno 8;
- Ovest: Vano cassa scale;
- Sud: Cortile condominiale;
- Altro: Proprietà aliena (salvo altri).

La cantinola confina con: cantina interno 6, cantina interno 8 e corridoio (o spazio) di accesso.
Esito verifica: Non si riscontrano difformità formali tra l'atto di pignoramento e le risultanze dei registri immobiliari e catastali che richiedano la sospensione delle operazioni. Si conferma la corrispondenza del diritto e dei dati identificativi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Riscontro al QUESITO n. 2: Descrizione materiale del lotto

Il **Lotto Unico** è composto da un appartamento per civile abitazione con annessa cantinola di pertinenza, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Parco Aurora", sito nel Comune di **Marano di Napoli (NA)** alla via Michele Morelli n. 3 (già via Vecchia Piedimonte, già viale Duca d'Aosta).

2.1 - Descrizione dell'appartamento

L'unità abitativa è parte di un fabbricato condominiale più ampio ed è posta al terzo piano della scala C, interno 7.

- Composizione interna: L'immobile è composto da quattro vani ed accessori. Nello specifico, dalla planimetria e dal rilievo effettuato in loco, si individuano: ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, tre camere da letto; w.c.; lavanderia; ripostiglio.
- Altezza interna: I vani hanno un'altezza utile di **3,00 m**t.
- Superfici:
  - Superficie interne utile, con esclusione dei vani e delle murature = 90,426 mq
  - Superficie interna netta, con esclusione delle murature = 99,062 mq
  - Superficie del balcone 1 = 13,356 mq
  - Superficie del balcone 2 = 5,445 mq
- Superficie: La superficie catastale totale è di **116 mq** (di cui 111 mq escluse le aree scoperte/balconi).
- Esposizione: L'appartamento gode di doppia esposizione con balconate che affacciano sui rispettivi lati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

2.2 - Descrizione della cantinola

Completa il lotto una **cantinola** di pertinenza ubicata al **piano terra/cantinato**, contraddistinta con l'interno numero 7.

- Caratteristiche**:** Ha una superficie netta di **15,242 mq** e un'altezza interna di **2,20 m**. Confina con lo spazio comune di accesso e con le cantinole degli interni 6 e 8.

2.3 - Stato di manutenzione e conservazione

Al momento dei sopralluoghi (settembre-ottobre 2025), l'immobile è risultato **disabitato da anni**.

- Condizioni generali**:** Durante il primo accesso (15/09/2025) è stata riscontrata una diffusa sporcizia interna tale da richiedere una diffida al debitore per il ripristino delle condizioni igieniche. Al secondo accesso (09/10/2025), l'appartamento è risultato regolarmente ripulito.
- Impianti**:** Gli impianti risultano presenti ma, dato il prolungato inutilizzo, necessitano di verifica di conformità alle norme vigenti; i relativi costi di adeguamento saranno considerati in sede di stima finale.
- APE**:** L'immobile è attualmente **privo di Attestato di Prestazione Energetica**; l'onere per la sua redazione è stimato a carico della procedura o dell'aggiudicatario. In base al mercato vigente la spesa per la redazione dell'APE può essere stimata in circa 250,00 euro.

2.4 - Contesto e servizi

L'edificio è inserito in una zona urbanizzata e centrale del Comune di Marano di Napoli, dotata di standard urbanistici primari e secondari. Il fabbricato dispone di cortile condominiale e vano cassa scale comune.

Riscontro al QUESITO n. 3: Identificazione catastale e variazioni storiche

L'identificazione catastale attuale corrisponde a quanto riportato nel Quesito n. 1, ovvero l'immobile è individuato al Foglio 8, Particella 107, Subalterno 19, con rendita di euro 520,33.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Storia catastale. Il fabbricato è sorto su una particella originariamente indicata al Catasto Terreni come particella 107 del Foglio 8. La planimetria d'impianto dell'unità è stata presentata presso il Catasto in data **31 agosto 1959 (prot. 7647)**, così come si evince dalla Visura Storica per Immobile estratta dallo scrivente.

Variazioni. L'ultima variazione registrata risale al 14 dicembre 2018 e riguarda esclusivamente la **toponomastica** (aggiornamento Archivio Nazionale degli Stradari e dei Numeri Civici), che non ha comportato modifiche alla consistenza materiale del bene, ma solo la registrazione del passaggio (o la conferma) dell'indirizzo da Viale Duca D'Aosta a quello che oggi è identificato anche come Via Michele Morelli n. 3, così come si evince dalla Visure Catastali estratte dallo scrivente.

Rispondenza planimetrica. Dalla verifica di concerto con il Comune di Marano di Napoli, è emersa la regolarità del titolo abilitativo originario (Licenza Edilizia n. 213 del 10 dicembre 1954 rilasciata . Tale circostanza è formalmente confermata dall'Attestazione Urbanistica rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (Prot. n. 1886 del 16/01/2026), acquisita agli atti dello scrivente.

Sebbene nel predetto documento l'Ente specifichi che il fascicolo cartaceo della Licenza Edilizia non sia stato rinvenuto presso i propri archivi, la conformità urbanistica dell'unità è stata accertata mediante il confronto diretto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto depositata il 31 agosto 1959 (Prot. n. 7647), con la quale è stata riscontrata **piena corrispondenza**.

Riscontro al QUESITO n. 4: Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Si riporta di seguito la cronistoria dei trasferimenti relativi al bene pignorato, ricostruita a ritroso per oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento eseguita il **13/05/2025.**

1. **Trascrizione del Pignoramento.** Il bene è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il 13/05/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 2 ai numeri 24007 di Registro Generale e 18643 di Registro Particolare. L'atto è stato promosso da) contro
2. **Attuale titolarità (Soggetto Esecutato).** Il diritto di piena proprietà (1/1) sull'immobile appartiene a Egli ha acquistato il cespite in virtù di atto di compravendita del 30/11/2007, rogato dal Notaio Giancarlo Laurini (Rep. 81301/Racc. 18191). L'atto è stato regolarmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Napoli 2 in data 10/12/2007 ai numeri 79262 di Registro Generale e 41822 di Registro Particolare.
3. **Regime Patrimoniale.** Come verificato dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e dalle note di trascrizione, il debitore ha acquistato il bene in regime di separazione dei beni, scelta stipulata con atto notarile del 04/06/1991 e annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 28/10/1991.
4. **Precedente dante causa.** La proprietà è pervenuta al debitore da Quest'ultimo era divenuto titolare della piena proprietà in forza di una scrittura privata autenticata dell'08/09/1964, rogata dal Notaio Paolo Emilio Restaino, registrata a Napoli il 26/09/1964 al n. 563 e trascritta in data 06/10/1964 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Napoli 2 ai numeri 47038 di Registro Generale e 34505 di Registro Particolare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Fonte: Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. rilasciata dal Notaio Niccolò Tiecco in data 20/05/2025 e Visura Storica per immobile dell'Agenzia delle Entrate del 16/09/2025.

5. **Proprietà originaria.** L'atto del 1964, trascritto in data 06/10/1964 ai numeri 47038/34505, vedeva come parte venditrice la con sede in che aveva originariamente realizzato il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile considerato.

Conclusioni. L'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva (ex art. 567 c.p.c.) rilasciata dal Notaio Niccolò Tiecco il 20/05/2025 e delle ispezioni ipotecarie aggiornate al 16/09/2025, svolte dallo scrivente, conferma la piena identità tra l'immobile pignorato e quello oggetto dei trasferimenti del 1964 e del 2007, garantendo la continuità delle trascrizioni per oltre un ventennio.
Tutte le trascrizioni e le iscrizioni rilevate risultano coerenti con l'identificazione catastale attuale (Foglio 8, Particella 107, Subalterno 19).

Riscontro al QUESITO n. 5: Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Epoca di realizzazione. Il fabbricato è stato realizzato a metà degli anni '50, nell'ambito degli interventi di edilizia sovvenzionata gestiti dall'Ente Ina Casa.

Titolo abilitativo originario. L'immobile è stato costruito in virtù della Licenza Edilizia n. 213, rilasciata in data 10 dicembre 1954 a favore della '
Ubicazione urbanistica. L'immobile è ubicato nella "**Zona Omogenea Satura B2**-" del vigente P.R.G. comunale, così come verificato con accesso agli atti presso il Comune di Marano di Napoli. Alla presente si allega anche la relativa Normativa Tecnica di Attuazione.

Attestazione del Comune. La regolarità del titolo è formalmente confermata dall'Attestazione Urbanistica rilasciata su richiesta dello scrivente dal Comune di Marano di Napoli (Prot. n. 1886 del 16/01/2026), a firma del Responsabile del Settore Urbanistica.
All'interno della predetta attestazione, l'Ente specifica che il fascicolo cartaceo della **Licenza Edilizia n. 213/1954** "*risulta non rintracciabile presso l'archivio cartaceo di questo Ufficio*".

Agibilità. Agli atti del Comune non risulta reperibile la Segnalazione Certificata di Agibilità, né il Certificato di Agibilità o ex. Abitabilità, per l'assenza del fascicolo relativo al titolo abilitativo, ovvero la L.E. n. 213/1954.

Verifica abitabilità delle superfici. Si riporta uno schema di verifica della conformità dell'alloggio rispetto ai requisiti minimi dimensionali previsti dal D.M. 5 luglio 1975 (normativa nazionale di riferimento per l'igiene edilizia).
L'altezza interna rilevata durante gli accessi risulta pari a 3,00 mt, ovvero maggiore dell'altezza minima prevista dal citato D.M. e indicata in 2,70 mt.
Il D.M. 5 luglio 1975 stabilisce superfici minime precise per le camere principali di un alloggio. Ovvero:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

- da letto: 9 mq per la singola, 14 mq per la doppia;
- soggiorno (14 mq).

Confrontando le superfici degli ambienti dell'immobile rilevato con i parametri normativi qui considerati. E relativi alle superfici minime delle stanze, si ottiene la seguente tabella.

Verifica superfici minime delle stanze – D.M. 5 LUGLIO 1975			
Ambiente	**Superficie Rilevata (mq)**	**Superficie Minima di Legge (mq)**	**Esito della Verifica**
Soggiorno	18,16 mq	14,00 mq	*Conforme*
Cucina	10,42 mq	N.P. (abitabile se > 9 mq)	*Conforme*
Camera 1	13,38 mq	9,00 mq (singola) / 14,00 mq (doppia)	*Conforme come singola*
Camera 2	16,73 mq	14,00 mq (doppia)	*Conforme come doppia*
Camera 3	13,05 mq	9,00 mq (singola) / 14,00 mq (doppia)	*Conforme come singola*
W.C. (Bagno)	5,18 mq	N.P. (min. 1 bagno per alloggio)	*Conforme*
Lavanderia	4,03 mq	N.P. (accessorio)	*Conforme*

Inoltre, in conformità a quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975, che impone per ogni locale d'abitazione una superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, al fine di garantire il giusto rapporto aero/illuminate per i requisiti igienico/sanitari dell'alloggio, si riporta lo schema di verifica basato sui dati del rilievo e sulle misure fornite.

Verifica rapporto Aero-illuminante - D.M. 5 LUGLIO 1975				
Ambiente	**Superficie Pavimento (mq)**	**1/8 Superficie Pavimento (mq)**	**Superficie Aeroilluminante (mq)**	**Esito della Verifica**
Soggiorno	18,164	2,271	3,055	*Conforme*
Camera 1	13,384	1,673	3,055	*Conforme*
Camera 2	16,730	2,091	3,055	*Conforme*
Camera 3	13,050	1,631	1,885	*Conforme*
Cucina	10,418	1,302	3,645	*Conforme*

Verifica della conformità. In assenza dei grafici di progetto originali presso il Comune, la conformità urbanistica e la regolarità dello stato dei luoghi possono essere verificate mediante il confronto con la "**planimetria catastale d'impianto**", depositata il 31 agosto 1959 con il Prot. n. 7647.

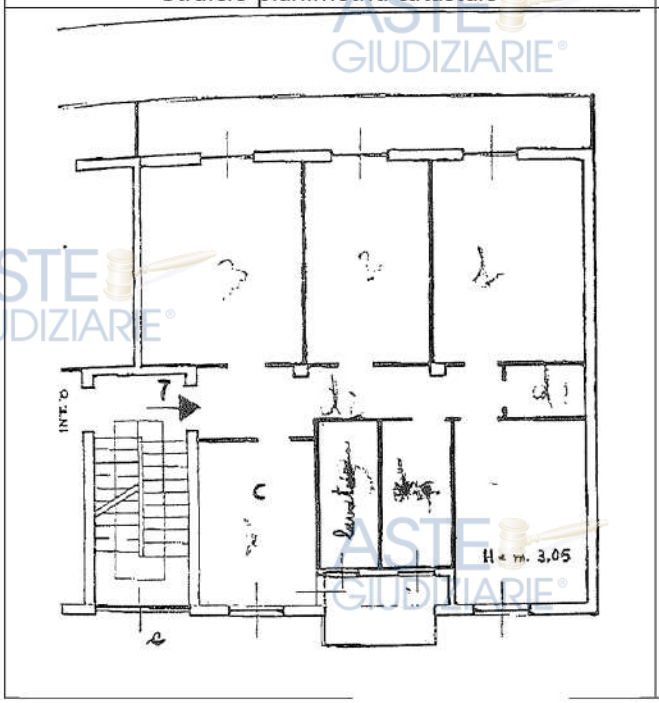
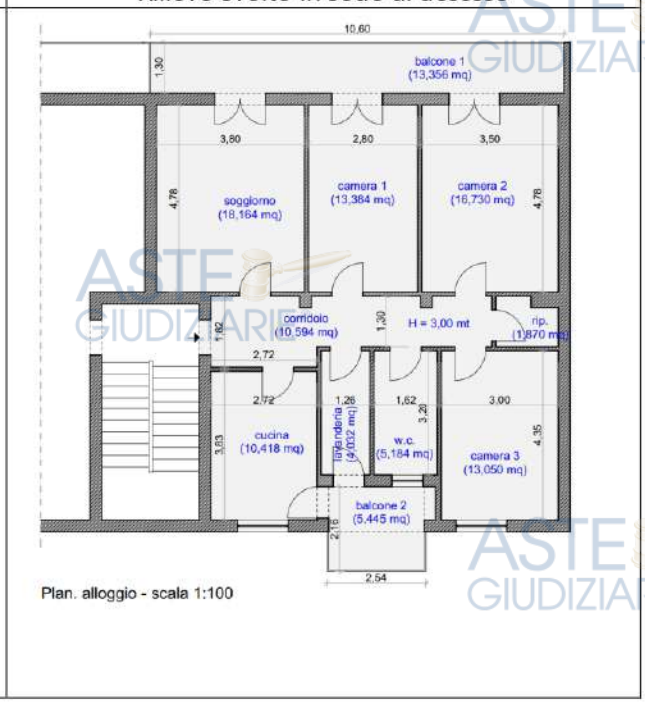
Esito della verifica. Dal sopralluogo effettuato e dal confronto tecnico è emersa una **piena corrispondenza** tra lo stato di fatto e la configurazione dell'unità immobiliare documentata sin dal 1959, confermando l'assenza di variazioni essenziali ed opere abusive realizzate successivamente.

In ragione dello stato di abbandono del cespite e dell'evidente obsolescenza degli impianti tecnologici, si ritiene che l'immobile sia privo dei requisiti di agibilità (ex. abitabilità); pertanto, il riutilizzo dell'unità richiederà la presentazione di una nuova SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) previa messa a norma degli impianti e degli ambienti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Si annota che la valutazione sulla necessità della SCA e sull'obsolescenza impiantistica è basata sull'analisi dello stato dei luoghi.

Confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi	
Stralcio planimetria catastale	Rilievo svolto in sede di accesso
	

Riscontro al QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

Sulla base dei sopralluoghi svolti dallo scrivente, unitamente al Custode, così come riportato dai verbali di accesso e della relazione preliminare del Custode Giudiziario, si riporta quanto segue.
Soggetto in possesso. L'immobile risulta nella disponibilità e nel possesso del debitore esecutato,

Stato di occupazione. Nonostante sia nel possesso del debitore, l'unità immobiliare risulta disabitata da anni.

Risultanze dei sopralluoghi.

- In data **15/09/2025**, è stata riscontrata all'interno del cespite una situazione di sporcizia diffusa e tale da richiedere una formale messa in ripristino delle condizioni minime di salubrità.
- In data **09/10/2025**, è stata accertata l'avvenuta pulizia dell'alloggio. In tale occasione, il debitore ha fornito anche le chiavi della cantinola, dichiarandone il possesso, e si è proceduto al rilievo della sua consistenza.

In ogni caso, dal punto di vista tecnico, si è appurata la presenza di uno stato di degrado generale e di obsolescenza diffusa dovuta alla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria (nel caso degli impianti). Tale condizione è meglio descritta di seguito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Titoli di occupazione di terzi. Dagli accertamenti svolti non risulta la presenza di soggetti terzi all'interno dell'immobile, né sono stati esibiti contratti di locazione o altri titoli che ne giustifichino l'occupazione da parte di terzi.
Custodia e detenzione. l'immobile è libero da persone, restando nella custodia legale del debitore sotto la vigilanza degli ausiliari del Giudice.

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

L'analisi delle ispezioni ipotecarie, nonché quella della relazione notarile ha permesso di individuare le seguenti formalità.

Formalità Pregiudizievoli Rilevate.

L'immobile risulta attualmente gravato dai seguenti pesi e vincoli:

- Ipoteca Volontaria: Iscritta il 10/12/2007 (nn. 79263/23601) a favore (a garanzia di un mutuo fondiario per un importo capitale di € 127.200,00 (importo totale ipotecario € 254.400,00).
- Ipoteca Esattoriale (Riscossione): Iscritta il 14/12/2015 (nn. 46018/5985) a favore per un importo totale di € 104.346,62.
- Pignoramento Immobiliare: Trascritto il 13/05/2025 (nn. 24007/18643) presso l'Ufficio di Napoli 2, promosso da . contro

  Si annota che: Risultava un'ulteriore ipoteca legale a favore di 2010), che è stata oggetto di **cancellazione totale** in data 23/11/2022.

Suddivisione degli Oneri ai fini della Vendita

In conformità alle istruzioni del mandato, si distinguono gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente da quelli che verranno cancellati con il decreto di trasferimento.

- **Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**
  - **Oneri Condominiali.** L'immobile è parte di un condominio denominato "Condominio Parco Aurora". Dall'estratto conto trasmesso allo scrivente dell'amministratore condominiale protempore risulta quanto segue.

Estratto Conto - Descrizione Voce di Debito	Importo (€)
Rata ordinaria: Conguagli al 31/12/2022 (Delibera del 31.10.2023)	1.973,54
Rata ordinaria: Da Gennaio a Dicembre 2023 (57,20 x 12)	686,40
Rata ordinaria: Da Gennaio a Dicembre 2024 (57,20 x 12)	686,40
Rata ordinaria: Da Gennaio a Dicembre 2025 (57,20 x 12)	686,40
Rata ordinaria: Gennaio e Febbraio 2026 (€ 57,20 x 2)	114,40
Rata extra: Rifacimento tubazione fogna e pozzetto	130,82
Rata extra: Oneri professionali (delibera 31/10/2023)	43,72
Quota Interessi liquidati nel titolo Decreto Ingiuntivo n. 553/2025	41,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Spese anticipate liquidate nel titolo Decreto Ingiuntivo n. 553/2025	108,00
Spese legali liquidate nel titolo Decreto Ingiuntivo n. 553/2025	648,23
TOTALE COMPLESSIVO	**5.118,91**

In base all'estratto conto contabile del 03/02/2026 fornito dall'amministratore e ai criteri del biennio di solidarietà, si riporta di seguito la tabella specifica con le sole spese relative agli anni **2025 e 2026**, che rappresentano gli oneri a carico dell'aggiudicatario da detrarre dal prezzo base d'asta:

Oneri Condominiali Biennio 2025-2026 (Art. 63 disp. att. c.c.)	
Descrizione Voce di Spesa	**Importo (€)**
Oneri ordinari gestione 2025 (12 rate da € 57,20)	686,40
Oneri ordinari gestione 2026 (mesi di gennaio e febbraio)	114,40
Quota Interessi liquidati nel titolo Decreto Ingiuntivo n. 553/2025	41,00
Spese anticipate liquidate nel titolo Decreto Ingiuntivo n. 553/2025	108,00
Spese legali liquidate nel titolo Decreto Ingiuntivo n. 553/2025	648,23
TOTALE	**1.598,03**

Sono state escluse le rate ordinarie degli anni 2023 e 2024 e le rate straordinarie derivanti dalla delibera del 31/10/2023 (fognatura e oneri professionali), in quanto maturate oltre il biennio di solidarietà previsto dalla legge per chi acquista l'immobile nel 2026.
Le spese legali e gli interessi sono inclusi nel calcolo poiché formalmente liquidati ed emessi nell'anno 2025 tramite il Decreto Ingiuntivo n. 553/2025.

- **Attestazione di Prestazione Energetica APE**. Per la redazione dell'APE si stima un costo di 250,00 euro.

- **Stato di Manutenzione.** I costi per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il ripristino e la riparazione dei danni documentati (soffitti stonacati, adeguamento impianti, ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario.
- **Regolamento di Condominio:** Eventuali vincoli o limitazioni d'uso previsti dal regolamento condominiale (se esistente e trascritto) resteranno opponibili.

- **Sezione B: Oneri e vincoli cancellati dalla procedura**
  In seguito all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione, verranno **purgate e cancellate** le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:
  - L'ipoteca volontaria del 2007 a favore
  - L'ipoteca della riscossione del 2015 a favore
  - Il pignoramento immobiliare del 2025 oggetto della presente procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

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

La ricostruzione dei passaggi di proprietà ha dimostrato che il bene è pervenuto al debitore esecutato tramite un regolare atto di compravendita nel 2007. Precedentemente, nel 1964, l'immobile era stato alienato dalla a favore di un privato, consolidando la natura di proprietà privata del cespite.
L'intero edificio è stato realizzato in forza della **Licenza Edilizia n. 213 del 10/12/1954** rilasciata all' confermando l'origine del comparto edilizio come edilizia residenziale pubblica poi regolarmente riscattata o ceduta a privati.
Dalle ispezioni ipotecarie (e dalle certificazioni notarili acquisite agli atti), che coprono un periodo superiore al ventennio, non risultano trascrizioni o annotazioni che indichino la natura demaniale dei suoli, in quanto il bene risulta pienamente disponibile nel patrimonio privato.
In sintesi, l'immobile pignorato (e la sua pertinenza) è di **piena proprietà** e non presenta oneri derivanti da demanialità o diritti reali di godimento a favore dello Stato o di enti pubblici.

Riscontro al QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Sulla base degli accertamenti documentali condotti e dell'analisi della storia ultraventennale del bene, si riportano le seguenti risultanze:

1. **Assenza di pesi storici e usi civici.** Dalle verifiche condotte sulla storia ultraventennale del bene, i cespiti pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Le ispezioni ipotecarie telematiche n. T1 537721 e n. T65443, che coprono il periodo dall'01/06/1994 al 15/09/2025, non evidenziano alcuna formalità o trascrizione relativa a tali oneri.
2. **Titolarità e natura del diritto**. Il diritto pignorato è quello di piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) in capo al debitore . La natura privata del bene è confermata dalla continuità delle trascrizioni: il debitore ha acquistato il bene nel 2007 con atto a rogito del Notaio Giancarlo Laurini (Rep. 81301); il titolo originario risale all'atto di compravendita del 1964 (Notaio Paolo Emilio Restaino, Rep. 47038), con cui il dante causa ha acquistato la piena proprietà dall'ente pubblico
3. **Esito della verifica di affrancazione.** Poiché il trasferimento della proprietà dal soggetto pubblico al primo acquirente privato è avvenuto oltre sessant'anni fa senza menzione di canoni o riserve di dominio, non si ravvisa la necessità di procedure di affrancazione. Il bene è entrato nel patrimonio privato come libero da ogni peso reale e vi è rimasto per un periodo superiore al ventennio, consolidando il diritto di proprietà.
4. **Regime Patrimoniale.** L'immobile appartiene esclusivamente al debitore che, sebbene coniugato, ha scelto il regime di separazione dei beni con atto a rogito del Notaio Costantino Prattico Di Flavio del **04/06/1991**. Tale scelta è stata regolarmente annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 28/10/1991, rendendo il bene un bene personale non ricadente in comunione legale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

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

Sulla base degli accertamenti effettuati e delle informazioni acquisite durante i sopralluoghi, si relaziona quanto segue.

- **Condominio**: È stata accertata la presenza di un Condominio istituito per l'edificio in cui ricade l'alloggio, ovvero: "Condominio Parco Aurora", sito in Marano di Napoli alla via Michele Morelli n. 3
- **Spese ordinarie**: In base all'estratto conto contabile aggiornato al 03/02/2026, trasmesso allo scrivente dall'amministratore condominiale pro-tempore, le spese ordinarie di gestione ammontano a circa **686,40 euro/annui**, ripartiti in rate mensili da **57,20 euro/mese.**
- **Spese straordinarie**: Risultano deliberate dal Condominio e insolute delle rate extra relative al rifacimento della tubazione fognaria e del pozzetto, la cui quota a carico dell'esecutato corrisponde ai seguenti importi: 130,82 euro per le opere e 43,72 euro per oneri professionali. Totale pari a **174,54 euro.**
- **Pendenze degli ultimi due anni**: Le pendenze degli ultimi due anni, così come indicato al "riscontro al Quesito 7", sono le seguenti:

Oneri Condominiali Biennio 2025-2026 (Art. 63 disp. att. c.c.)	
Descrizione Voce di Spesa	**Importo (€)**
Oneri ordinari gestione 2025 (12 rate da € 57,20)	686,40
Oneri ordinari gestione 2026 (mesi di gennaio e febbraio)	114,40
Quota Interessi liquidati nel titolo Decreto Ingiuntivo n. 553/2025	41,00
Spese anticipate liquidate nel titolo Decreto Ingiuntivo n. 553/2025	108,00
Spese legali liquidate nel titolo Decreto Ingiuntivo n. 553/2025	648,23
TOTALE	**1.598,03**

- **Esecuzioni Immobiliari**: Oltre alla presente procedura esecutiva (R.G.E. n. 143/2025, promossa da , non risultano attualmente pendenti altri procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato.
- **Interventi**: Alla data dell'ultima verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, non risulta intervenuto alcun altro creditore nella procedura (Prima Relazione del Custode Giudiziale del 23.10.2025).
- **Stato Occupazionale**: L'immobile è formalmente nel possesso del debitore ma è risultato disabitato da anni. Non risultano azioni legali di sfratto o rivendicazione della proprietà da parte di terzi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Riscontro al QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

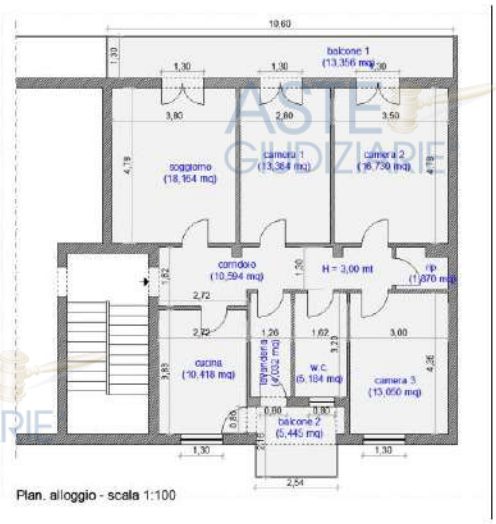
1. Calcolo della superficie commerciale

In conformità ai rilievi metrici effettuati e ai calcoli di superficie riportati negli allegati grafici tecnici, si riepilogano di seguito le dimensioni dell'alloggio e delle sue pertinenze, riportando anche la superficie commerciale e/o convenzionale.
Nello specifico, per i balconi e la cantinola, ovvero le pertinenze dell'alloggio, facendo riferimento ai coefficienti di omogeneizzazione indicati nella Legge n. 392 del 1978 (Equo Canone), si considerano tali superfici al 25% della superficie principale interna degli spazi abitabili.

Calcolo della superficie commerciale e/o convenzionale		
Destinazione d'uso	**Superficie Reale (mq)**	**Superficie Commerciale Ragguagliata (mq)**
Alloggio (superficie interna commerciale)	**107,499**	**107,499**
Balcone 1	13,356	3,339 (coeff. 25%)
Balcone 2	5,445	1,361 (coeff. 25%)
Cantinola	18,263	4,565 (coeff. 25%)
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		**116,764**

Per quanto riguarda il dettaglio interno dell'alloggio, le misurazioni hanno evidenziato una superficie interna utile (calpestabile, esclusi i muri e i vani porta) di 90,426 mq, mentre la superficie interna netta (comprensiva dei vani porta) risulta essere di 99,062 mq.
L'alloggio ha un'altezza interna utile di 3,00 mt, mentre la cantinola ha un'altezza di 2,20 mt.
Di seguito si riportano il rilievo metrico e il grafico con l'indicazione della superficie convenzionale.

Rilievo metrico – stralcio



dati Alloggio

- superficie interna utile
(esclusi vani porta e murature) = 90,426 mq
- superficie interna netta
(compresi i vani porta) = 99,062 mq
- balcone 1 = 13,356 mq
- balcone 2 = 5,445 mq

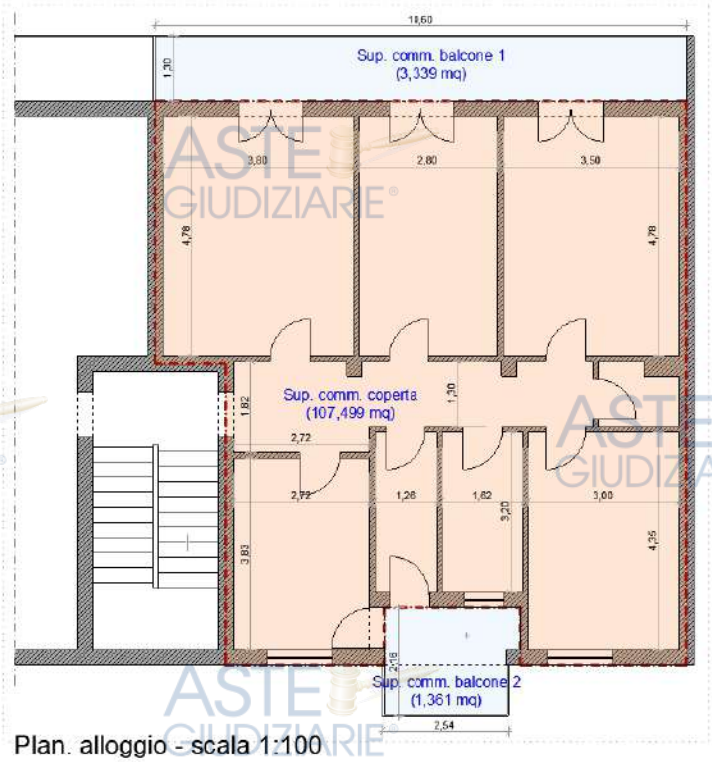
dati Cantinola

- superficie interna utile = 15,242 mq

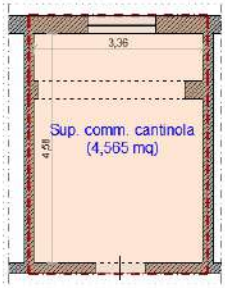
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Superficie convenzionale - stralcio



Plan. alloggio - scala 1:100



Plan. cantinola - scala 1:100

dati Alloggio
- superficie interna comm.
(incluse le murature) = 107,499 mq

- sup. comm. balcone 1 = 13,356 mq - 25% = 3,339 mq
- sup. comm. balcone 2 = 5,445 mq - 25% = 1,361mq
- tot. Sup. Comm. alloggio = **112,199 mq**

dati Cantinola
- superficie interna comm. = 18,263 mq - 25% = 4,565 mq

Tot. Superficie comm. o convenzionale
(alloggio e cantinola) = **116,764 mq**

2. Stato di Manutenzione e Fattori Correttivi

Nella determinazione del valore finale, si tiene conto dello stato di degrado, dovuto alla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria, rilevato durante i sopralluoghi. Le criticità strutturali e manutentive che incidono negativamente sulla stima sono:

- Fenomeni di distaccamento di porzioni di intonaco presso alcuni punti del soffitto, comportando in alcuni casi la scoperchiatura delle strutture del solaio di copertura. Tali fenomeni sono visibili presso il corridoio, bagno e balconi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Nello specifico, in sede di primo accesso, lo scrivente ha svolto anche un sopralluogo presso il lastrico solare appurando il cattivo stato della guaina di impermeabilizzazione, condizione che può essere considerata la causa dei distaccamenti qui descritti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

- Necessità di completa tinteggiatura, ripristino delle cornici decorative e chiusura di alcuni fori presenti nella muratura. Si rimanda alle foto sopra riportate.
- Presenza di tracce di impianti elettrici e idrici smantellati o lasciati a vista, ne consegue la necessità di ripristinare completamente l'impianto elettrico, adeguandolo alla normativa vigente in materia. Tale circostanza risulta particolarmente rilevante anche ai fini della Segnalazione Certificata di Agibilità per l'abitabilità dell'alloggio, in coerenza con i criteri di sicurezza e igienico sanitari.

Quanto sopra riportato in merito agli oneri di ripristino, unitamente alla condizione di immobile disabitato da anni, costituiscono fattori che incidono negativamente sul valore unitario di mercato. Facendo riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari", lo stato dell'immobile qui considerato, per le criticità tecniche sopra descritte, può essere considerato "scadente".

In questo caso il coefficiente di merito oscilla fra 0,70 e 0,80. Si assume il suo valore medio pari a **0,75** (ovvero un abbattimento del costo unitario pari al 25%).

Per completezza, si riportano anche gli ulteriori coefficienti, con la relativa attribuzione di valore.

- Coefficiente di Piano (*Cp*): L'alloggio è al 3° piano senza ascensore. Facendo riferimento ai parametri indicati dal Borsino immobiliare, in tali casi si applica un coefficiente pari a 0,80, che comporta una riduzione del valore unitario del 20%.

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% * -20% senza giardino	-10% * -20% senza giardino
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

- Coefficiente di Esposizione/Luminosità: l'immobile gode di una buona esposizione per la presenza dai balconi su più lati, pertanto può assumersi un coefficiente pari a 1,00 (nessuna variazione).
- Stato di Possesso: l'immobile è disabitato da anni. Ciò comporta la mancanza di ostacoli per una nuova occupazione e la consegna all'aggiudicatario sarà immediata. Si assume un coefficiente pari a 1,00 (nessuna variazione).

3. Determinazione del valore unitario

Il metodo scelto per la presente valutazione è quello del confronto diretto di mercato (Market Approach), ovvero la cosiddetta Stima Sintetica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Per la ricerca del valore unitario si fa riferimento ai dati presenti sia presso l'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate che ai dati reperibili presso il Borsino Immobiliare.

Dalla ricerca svolta presso l'OMI, considerato che l'immobile ubicato in via Duca D'Aosta ricade nella centrale/centro nuovo "B1", si ricava la seguente tabella.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1950	L	4,2	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	2,8	4,3	L
Box	NORMALE	760	1150	L	3,2	4,8	L

Considerato che l'immobile può essere assimilabile alla categoria delle "Abitazioni civili", si ritiene di assumere quale valore il seguente dato: (1.250 + 1.950)/2 = 1.600,00 euro/mq.

Dalla ricerca svolta presso il Borsino Immobiliare, specificamente alla zona nella quale ricade il Viale Duca D'Aosta, si ricava la seguente tabella.

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.375	Euro 1.827	Euro 2.279	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.191	Euro 1.582	Euro 1.974	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 917	Euro 1.152	Euro 1.387	Valuta subito questo immobile

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.297	Euro 1.714	Euro 2.131	Valuta subito questo immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Considerato che l'immobile può essere assimilabile alla categoria delle "Abitazioni in stabili di fascia media", si ritiene di assumere quale valore quello medio e pari a 1.582,00 euro/mq.

Dalla media dei due valori di cui sopra, si ottiene: (1.600,00 + 1.582,00)/2 = **1.591,00 euro/mq.**
Ne consegue un valore provvisorio dell'immobile pari a:

1.591,00 eruo/mqx116,764 mq = **185.771,52 euro**

Tale valore rappresenterebbe il costo di un immobile "ideale", ordinario, e non tiene conto dell'effettivo stato dell'alloggio qui considerato e delle sue peculiari caratteristiche.

Il valore definitivo, quindi, si determina applicando i coefficienti di merito precedentemente ricavati, ovvero il coefficiente che tiene conto dello stato di degrado dell'immobile e paria a 0,75 e quello di piano pari a 0,80.

4. Calcolo del Valore di Mercato dell'alloggio de pertinenza

Tenuto conto di quanto ai precedenti punti 1,2 e 3, e considerando la superficie commerciale dell'immobile, comprensivo di cantinola quale sua pertinenza, può direttamente essere ricavato il valore di mercato.

Vm = 185.771,52x0,75x0,80 = **111.462,91 euro**

Si annotano che il valore unitario correlato al valore appena ricavato è pari a:

vu=1.591,00x0,75x0,80 = **954,60 euro/mq.**

5. Determinazione del prezzo a base d'asta

Al valore di mercato ottenuto andranno detratte le spese condominiali relative al biennio di solidarietà e pari a **1.598,03 euro**. Infine si ritiene di applicare un **abbattimento del 15%** (entro il limite 10-20% indicato al Quesito n. 11). Ciò per compensare l'assenza di garanzia per ipotetici vizi, e per rendere l'acquisto in asta competitivo rispetto al libero mercato.

PREZZO A BASE D'ASTA - riepilogo analitico dei calcoli		
Parametro di Stima	**Valore**	**Note Tecniche**
Valore unitario base	1.591,00 euro/mq	*Valore di riferimento per tipologia e zona.*
Valore immobile ordinario	185.771,52	*Valore riferito ad un alloggio ordinario per zona.*
Coefficiente stato conservativo	0,75	*Abbattimento del 25% per stato "scadente" (solai a vista e impianti smantellati).*
Coefficiente di piano	0,80	*Abbattimento del 20% per ubicazione al Piano Terzo senza ascensore.*
Valore unitario rettificato	954,60 euro/mq	*Valore reale al mq calcolato sullo stato dei luoghi.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

		Applicando i coefficienti di merito.
Superficie commerciale totale	116,764 mq	*Totale alloggio e cantinola come da rilievo.*
Valore di mercato complessivo	**111.462,91 euro**	*Valore stimato per una vendita in regime di libero mercato, ottenuto dall'applicazione dei coefficienti di merito.*
Adeguamento per spese condominiali	-1.598,03 euro	*(a detrarre spese condominiali dell'ultimo biennio)*
Attestazione di Prestazione Energetica (ALE)	-250,00 euro	*(a detrarre spese redazione APE)*
Valore netto stimato	**109.614,88 euro**	*(detraendo le spese condominiali)*
Riduzione per assenza di garanzie E vendita forzata (15%)	-16.442,23 euro	*Applicata per assenza garanzia vizi (range 10-20% Quesito 11).*
Prezzo a base d'asta proposto	**93.172,65 euro**	*Valore minimo per l'avviso di vendita giudiziaria.*

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

In merito si espongono le risultanze emerse dall'esame della documentazione ipocatastale:

- Titolarità del diritto: Il bene oggetto della presente esecuzione non è pignorato per una quota indivisa, bensì per l'intera e piena proprietà (quota pari a 1/1) in capo al debitore esecutato.
- Regime Patrimoniale: Il debitore risulta proprietario unico in regime di separazione dei beni, come confermato sia dall'estratto di matrimonio che dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 30/11/2007.
- Oggetto del Pignoramento: Poiché il pignoramento colpisce il diritto di proprietà nella sua interezza (1/1), non si è proceduto alla valutazione di frazioni del bene né alla determinazione del valore di una quota ideale.
- Separazione in natura e divisibilità: Trattandosi di un pignoramento dell'intero cespite (1/1), le disposizioni del quesito riguardanti la "separazione in natura" della quota del debitore o la predisposizione di un "progetto di divisione" per i comproprietari sono da considerarsi non applicabili al caso di specie.

In sintesi, il valore stimato in risposta al precedente Quesito n. 11 si riferisce pertanto alla piena proprietà dell'intero compendio (alloggio e cantinola), senza necessità di scorpori o rettifiche per quote di terzi non pignorate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Riscontro al 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.

Sulla base della documentazione acquisita, si precisa quanto segue.

- Stato Civile e Regime Patrimoniale: Il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 31 luglio 1982 a Napoli. Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio risulta l'annotazione di una scelta patrimoniale successiva: con atto del 04/06/1991 (Rep. 000, Notaio Costantino Pratticò di Flavio), i coniugi hanno optato per il regime di **separazione dei beni**, annotato il 28/10/1991.
- Residenza Anagrafica: Alla data del pignoramento e del sopralluogo (15/09/2025), il debitore risulta residente a
  Tale dato è confermato dalle visure catastali e dai verbali di accesso svolti dallo scrivente unitamente al Custode.
- Certificazione Camera di Commercio: Trattandosi di "persona fisica" e non di una società, non si è proceduto all'acquisizione del certificato camerale, non essendo applicabile al caso di specie.

Il regime di **separazione dei beni** conferma la piena ed esclusiva titolarità del diritto di proprietà (quota 1/1) in capo al solo esecutato, senza coinvolgimento della quota del coniuge nella procedura esecutiva.

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento e annessa cantinola ubicati in **Marano di Napoli (NA)** alla via Michele Morelli n. 3 (già Viale Duca D'Aosta). L'alloggio, posto al **piano terzo** (interno 7, scala C), è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, lavanderia, ripostiglio e corridoio, con due balconi; la cantinola è sita al piano seminterrato. L'appartamento confina con interno 8, vano scala e cortile condominiale; la cantinola confina con interno 6, interno 8 e corridoio di accesso. Il compendio è riportato nel C.F. del Comune di Marano di Napoli al **foglio 8, p.lla 107, sub 19, cat. A/3**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è **Licenza Edilizia n. 213 del 10/12/1954**, cui è conforme lo stato dei luoghi. L'immobile ricade in zona urbanistica **B2** (Zona omogenea satura).

PREZZO BASE: 93.172,65 euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Si riporta lo stesso schema sintetico in forma di Tabella.

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	
Elemento	**Descrizione del compendio pignorato**
Identificazione	**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà (quota 1/1).
Ubicazione	**Comune di Marano di Napoli (NA)**, via Michele Morelli n. 3 (già Viale Duca D'Aosta). Condominio Parco Aurora.
Composizione	**Appartamento al piano terzo** (interno 7, scala C): soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, lavanderia, ripostiglio, corridoio e due balconi; **cantinola** al piano seminterrato.
Confini	**Appartamento:** interno 8, vano scala e cortile condominiale; **Cantinola:** interno 6, interno 8 e corridoio/spazio di accesso comune.
Dati Catastali	Riportato nel C.F. al **foglio 8, p.lla 107, sub 19**, categoria A/3, classe 3, rendita € 520,33.
Stato dei luoghi	Corrispondente alla consistenza catastale.
Titoli Edilizi	**Licenza edilizia n. 213 del 10/12/1954**, cui è conforme lo stato dei luoghi.
Urbanistica	L'immobile ricade in zona **B2** (Zona omogenea satura).
PREZZO BASE	**93.172,65 euro**

Certo di aver risposto puntualmente ai quesiti posti, si comunica la propria disponibilità all'Ill.mo Giudice per eventuali esplicitazioni, integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Il CTU – Esperto Stimatore
Arch. Andrea Auletta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2

Si allega la seguente documentazione.

Documentazione reperita presso il Comune di Marano di Napoli (NA)

- Attestazione Urbanistica del Comune di Marano di Napoli: Documento del 16/01/2026 che attesta il rilascio della Licenza Edilizia n. 213 del 10/12/1954 a favore di
- Zona Urbanistica: Comunicazione a mezzo PEC del Settore Urbanistica (prot. 2741/2026) che inquadra l'immobile in "Zona omogenea satura (B2)" con le relative prescrizioni delle N.T.A.
- Ricevute di protocollo e pagamento: Documentazione relativa alle istanze di accesso agli atti e al pagamento dei diritti di segreteria/istruttoria.

Documentazione reperita presso il Condominio

- Estratto conto posizione debitoria (03/02/2026): Documento trasmesso dall'Amministratore
- Titoli giudiziali del Condominio: Decreto Ingiuntivo n. 553/2025 e relativi atti di precetto per il recupero delle morosità

Visure Catastali (aggiornate dall'esperto)

- Visura catastale attuale per immobile (16/09/2025): Relativa al Foglio 8, particella 107, subalterno 19.
- Visura catastale storica per immobile (16/09/2025): Che ricostruisce i passaggi dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico ad oggi.
- Visura attuale e storica "solo particella" (23/01/2026): Relativa alla particella 107 (Ente Urbano)
- Estratto di mappa aggiornato: Documento del 23/01/2026 che individua graficamente la particella 107.

Ispezioni Ipotecarie (aggiornate dall'esperto)

- Ispezione Ipotecaria telematica (16/09/2025): Eseguita per l'immobile sito in Marano di Napoli, con aggiornamento al 15/09/2025.
- Ricevuta di pagamento tributi: Relativa all'ispezione telematica effettuata tramite il sistema PagoPA.

Elaborati Tecnici e Grafici (prodotti dal CTU)

- Rilievo Quotato e Planimetria dello Stato di Fatto: Elaborato in scala 1:100 indicante la superficie interna netta (99,062 mq per l'alloggio e 15,242 mq per la cantinola).
- Calcolo della Superficie Commerciale: Schema di calcolo basato sui coefficienti correttivi (totale 116,764 mq).
- Documentazione Fotografica: Raccolta di foto interne ed esterne dell'alloggio, della cantinola e del fabbricato (da fornire in doppia versione "integrale" e "privacy").

Il CTU – Esperto Stimatore
Arch. Andrea Auletta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA AULETTA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 1cc972131ae52ec2