



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 160/2021 R.G. Esec.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Giudice dell'Esecuzione:
DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE

Esperto estimatore:
ARCH. SERGIO MAGGIOBELLO

RELAZIONE DI STIMA

ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

07 marzo 2021



INDICE

Premessa	3
1. Ditti reali e beni oggetto di pignoramento	3
2. Composizione e descrizione del lotto di vendita	5
3. Identificazione catastale del bene pignorato	8
4. Schema sintetico-descrittivo del lotto	8
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	9
6. Verifica della regolarità urbanistica del bene pignorato	10
7. Stato di possesso attuale dell'immobile	11
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	11
9. Verifica sulla natura demaniale dei beni pignorati	11
10. Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	11
11. Determinazione del valore di mercato del bene pignorato	11
12. Determinazione del valore da porre a base d'asta	12

PREMESSA

Il sottoscritto, **dott. arch. Sergio MAGGIOBELLO**, nato ad Aversa (CE) il 15/08/1980, C.F. MGGSRG80M15A512L, iscritto all'Ordine degli Architetti PP.CC.PP della provincia di Caserta n.1969, P.IVA: 03814460618, con studio in Lusciano (CE), via Palmiro Togliatti n.4, secondo quanto disposto dal Giudice Istruttore dott.ssa Margherita Lojodice, presso il Tribunale di Napoli Nord, è stato nominato, in data 11/09/2023, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva immobiliare riguardante l'immobile sito in Marano di Napoli (NA) alla Via Recca snc Piano 2, identificato al N.C.E.U. della comune di Marano di Napoli al foglio 17 part. 907 sub

Le operazione di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio dello scrivente con l'esame dei documenti depositati dal soggetto creditore, ex art. 567 c.p.c..

In primis, si precisa che il creditore ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, la quale ricostruisce la provenienza dell'immobile di cui all'oggetto fino ad oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento, indicando nel dettaglio i dati catastali attuali e storici.

1. DITTI REALI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il **diritto reale** del debitore su tale bene alla data del pignoramento era di **proprietà piena ed esclusiva**, in forza dell'atto trascritto in suo favore. Rep. N. 58085 del 10/05/2013.

Visto l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si riscontra **piena corrispondenza** con quanto in essi indicato.

Allo stesso modo **non sono rilevabili difformità formali e/o sostanziali dei dati di identificazione catastale** rispetto a quanto reperibile presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Di seguito, al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, vengono riportati uno stralcio delle foto satellitari, reperite in questo caso sul web, e dell'estratto di mappa richiesta all'Agenzia del Territorio.

ARCH. SERGIO MAGGIOBELLO

via Palmiro Togliatti 4 – 81030 – Lusciano (CE)
email pec: sergio.maggiobello@archiworldpec.it
CF: MGGSRG80M15A152L P.IVA: 03814460618

Tribunale di Napoli Nord - III sezione civile
Procedura esecutiva immobiliare n. 160/2021 R.G. Esec.

oggetto

Relazione di Stima

ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

Elaborato

4 di 14

Fgl-Sch. / di

21/08/25

data



Figura 1 - Stralcio di foto satellitare con indicazione del bene esecutato e dei principali riferimenti toponomastici (Google Earth)

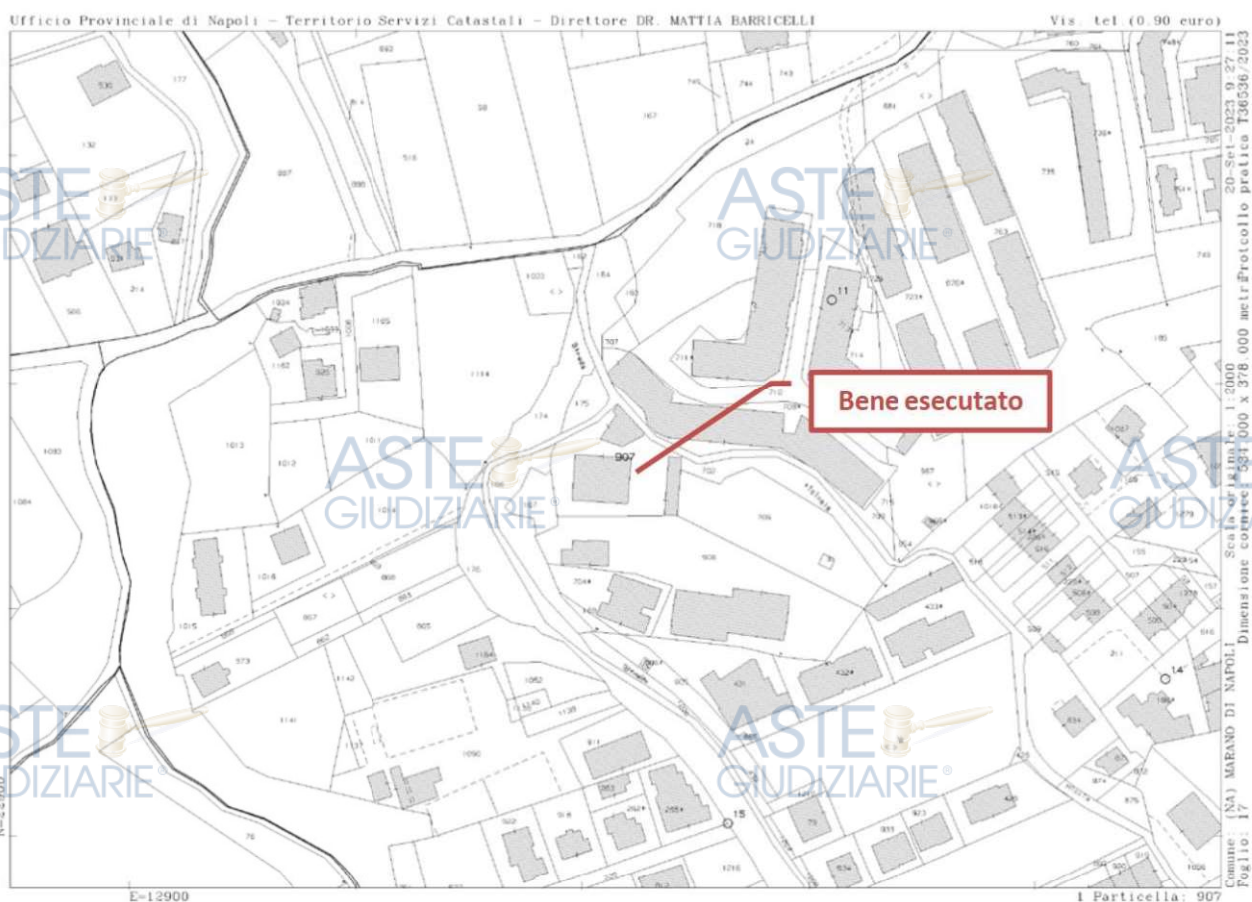


Figura 2 - Estratto di mappa con indicazione del fabbricato di cui fa parte il bene esecutato

Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato è individuabile **un unico lotto di vendita**.

2. COMPOSIZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione collocato al piano secondo di un edificio residenziale multipiano, sito nel comune di Marano di Napoli (NA) alla via Recca, una zona, a prevalente carattere residenziale.

Il fabbricato è costituito da una struttura puntiforme, con elementi verticali portanti in calcestruzzo cementizio armato e impalcati latero-cementizi.

L'ingresso all'appartamento è posto sul pianerottolo condominiale del piano secondo al quale si può accedere sia mediante le scale sia mediante ascensore.

L'appartamento, con sviluppo planimetrico quadrangolare e altezza interna di m 2.96, presenta una superficie lorda di mq 107, di cui quella utile calpestabile è di mq 85, distribuita in un ampio *living*, due camere da letto di cui una con bagno annesso, un bagno di cortesia, un disimpegno che connette la zona giorno alla zona notte. Tutti gli ambienti principali sono dotati di vani finestrati e, in particolare, il *living* e la camera matrimoniale hanno accesso ad un terrazzino privato.

Oltre ad uno spazio deposito con accesso dal disimpegno, ogni camera da letto dispone di una cabina armadio.

L'appartamento risulta in sufficiente stato di conservazione e con finiture interne di livello ordinario. È dotato di impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario e di climatizzatori/pompe di calore.



Planimetria di rilievo con indicazione dei punti di vista fotografici

ARCH. SERGIO MAGGIOBELLO

via Palmiro Togliatti 4 – 81030 – Lusciano (CE)
email pec: sergio.maggiobello@archiworldpec.it
CF: MGGSRG80M15A152L P.IVA: 03814460618

Tribunale di Napoli Nord - III sezione civile
Procedura esecutiva immobiliare n. 160/2021 R.G. Esec.

oggetto

Relazione di Stima

ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

Elaborato

7 di 14

Fgl-Sch. / di

21/08/25

data



Foto 1 – Esterno 1



Foto 2 – Esterno 2



Foto 3 – Esterno - Ingresso



Foto 4 – Living lato soggiorno



Foto 5 – Living lato cucina

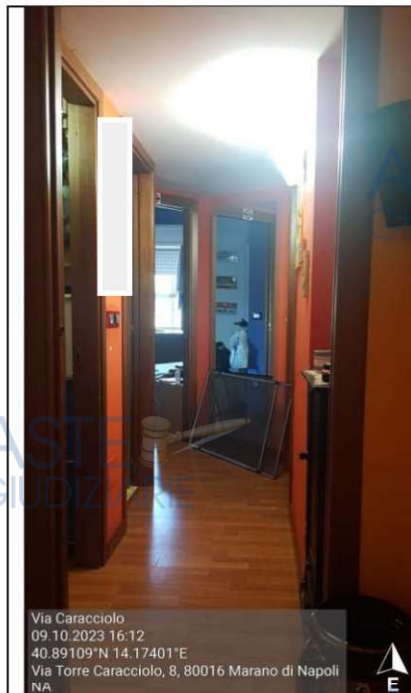


Foto 6 - Disimpegno



Foto 7 - Matrimoniale



Foto 8 - Letto 2



Figura 9 - Balcone

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento al piano 2° di un fabbricato sito nel comune di Marano di Napoli (NA), via Recca, identificato al N.C.E.U. del comune di Marano di Napoli al foglio 17 part. 907 sub 13.

L'immobile non ha subito variazioni catastali sostanziali a livello di categoria. Dalla visura storica si può evincere che è stato costituito come A2 in data 4 febbraio 1995 con protocollo n. 2021.2/1995. Il lotto sul quale insiste il fabbricato, prima della sua realizzazione, deriva dalla fusione delle particella 28 e 705 del foglio 17 presentata in data 29/11/1994 in atti dal 29/11/1994 (n. 4577.1/1994).

A seguito del rilievo metrico effettuato presso l'immobile oggetto della presente e della sovrapposizione della planimetria dello stato reale con quella catastale, si è potuto constatare una sostanziale conformità tra i due elaborati.

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Marano di Napoli (NA) alla via Recca, Piano 2°, composto da vani 6, confina a nord con le particella 1664 sub 13, 15 e 6, ad est con la particella 1664 sub 13, affaccia a sud verso la particella 1665 e ad ovest con la particella 851;

è riportato nel N.C.E.U. del **Comune di Marano di Napoli** al foglio 17 part. 907 sub 13; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. n.7187 del 28/02/1995, cui è conforme lo stato dei luoghi; ma che non possiede le condizioni di rilasciabilità in quanto riferita all'intero immobile, di cui l'unità fa parte, che supera la soglia di mc 1.500.

PREZZO BASE euro 96.000.

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo al debitore esecutato, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

L'immobile pignorato è pervenuto al debitore esecutato tramite:

Atto di	Data di stipula	Repertorio	Notaio	Ufficio di Trascrizione	Data di trascrizione	Ricevente	Alienante
Comprav.	08/05/2013	58085	Cante Pasquale	Napoli 2	10/05/2013		
Comprav.	26/10/1995	36324	Bellecca	Napoli 2	01/02/1997		

I terreni dalla cui fusione è scaturito il lotto su cui è stato edificato il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, sono pervenuti a [redacted] tramite:

N.C.T.: Foglio 17 particella 28

Atto di	Data di stipula	Rep.	Pubblico Ufficiale	Ufficio di Trascrizione	Data di trascrizione	n. Reg. gen.	Ricevente/i	Alienante/i
Scrittura privata.	23/03/1993	107394 -	Monda	Napoli	14/04/1993	9050		1/1

N.C.T.: Foglio 17 part. 705

Atto di	Data di stipula	Rep.	Pubblico Ufficiale	Ufficio di Trascrizione	Data di trascrizione	n. Reg. gen.	Ricevente/i	Alienante/i
Scrittura privata.	23/03/1993	107394 -	Monda	Napoli	14/04/1993	9050		1/1

6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento è stato completato approssimativamente **tra il 1994 e il 1995**.

L'unità immobiliare è oggetto di un'istanza di condono, non ancora istruita, la quale non è rilasciabile in quanto l'intero immobile di cui fa parte supera i mc 1.500, condizione necessaria alla presentazione dell'istanza di condono e conseguentemente alla rilasciabilità della concessioni in sanatoria.

L'immobile è pienamente conforme dal punto di vista catastale.

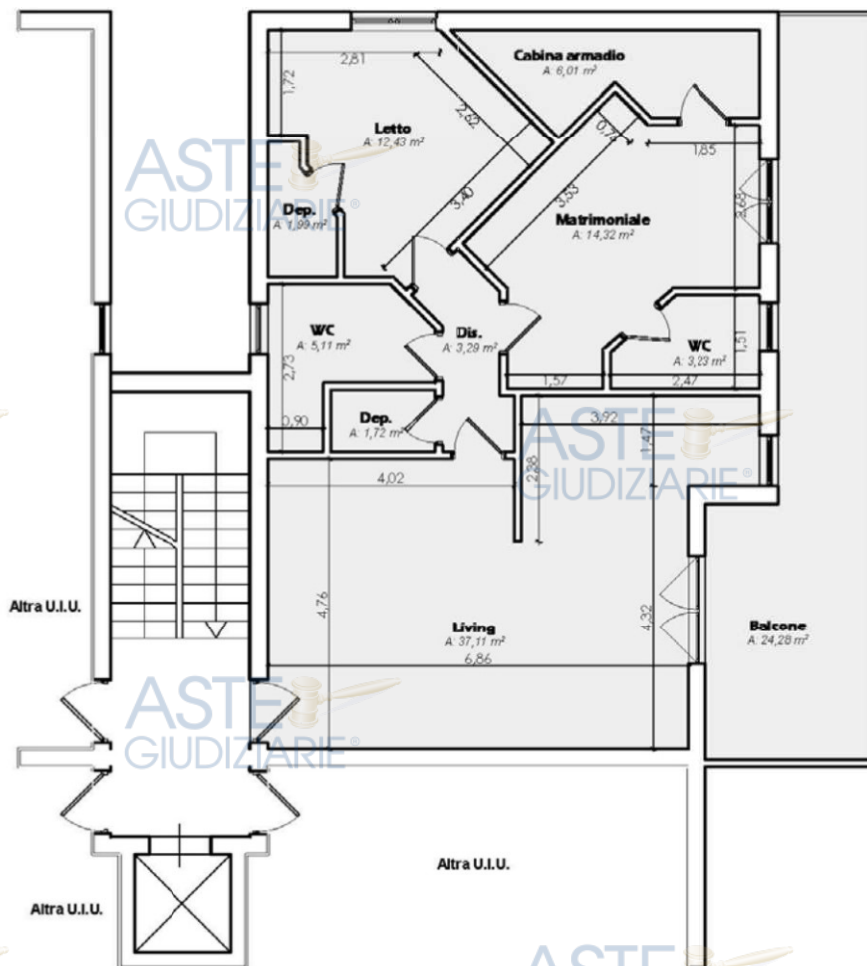


Figura 10 - Rilievo dello stato dei luoghi

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è attualmente occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare così come è stato appurato in sede di accesso ai luoghi di causa con l'ausilio del custode giudiziario.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sull'immobile pignorato grava il vincolo derivante dall'ipoteca connessa al mutuo bancario.

9. VERIFICA SULLA NATURA DEMANIALE DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Il diritto del debitore esecutato sul bene pignorato è di piena proprietà, e non di natura concessoria in virtù di censo, livello o uso civico, acquisita mediante atto di compravendita così come riportato nei paragrafi precedenti.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO

Al fine di individuare il valore di mercato si è proceduto attraverso un procedimento basato sul confronto di tre distinti valori unitari, determinati sulla base di tre approcci differenti:

- V_1 - Il valore derivante da indagine di mercato, basato sulla comparazione dei prezzi rilevati nel mercato immobiliare ovvero dalle proposte di agenzie immobiliari operanti nella zona in cui ricade l'immobile pignorato;
- V_2 - Il valore per capitalizzazione del reddito, basato sulla determinazione del reddito che potenzialmente produrrebbe il bene, al netto delle spese, nel corso di un anno e su un preciso saggio di capitalizzazione che tiene conto di determinate peculiarità della zona in cui ricade l'immobile;
- V_3 - Il valore derivante dalle quotazioni immobiliari determinate dall'Agenzia delle Entrate (definito valore OMI), con periodicità semestrale, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Di questi tre valori, ricavati dal prodotto dei valori unitari moltiplicati per la superficie commerciale dell'immobile, viene fatta una media aritmetica dalla quale scaturisce, a seguito di opportuno arrotondamento, il valore di mercato stimato.

Relazione di Stima

ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

Elaborato

Schema riepilogativo del procedimento di stima

Superficie commerciale					
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	Balconi, terrazzi e similari		Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari)		Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)
	comunicanti con i vani principali	non comunicanti con i vani principali	comunicanti con i vani principali	non comunicanti con i vani principali	
107,00	2,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale					110

Procedimento per confronto diretto da indagine di mercato					
Immobili comparabili	Agenzia	Riferimento	superficie (m ²)	prezzo totale (€)	prezzo unitario (€/m ²)
1	Andromeda	2296401	103	€ 109.000,00	1.058
2	Gabetti	MV2137	100	€ 218.000,00	2.180
3	Gabetti	MV2130	115	€ 180.000,00	1.565
4	Gruppo Lysi	Lysi13,24	93	€ 169.000,00	1.817
5	DueA	-	105	€ 150.000,00	1.429
6	Tecnocasa	60935570	100	€ 129.000,00	1.290
7	Partenope	EK-114405547	115	€ 195.000,00	1.696
8	Tecnorete	60948586	90	€ 149.000,00	1.656
9	Dream	G1656	120	€ 210.000,00	1.750
10	Tecnorete	60872844	119	€ 235.000,00	1.975

Valore unitario da indagine di mercato 1.604

Valore totale da indagine di mercato - V₁ € 175.740

Procedimento per capitalizzazione					
Immobili comparabili	Agenzia	Riferimento	superficie (m ²)	canone mensile (€)	canone unitario (€/m ²)
1	Di Maro	459	94	€ 520,00	6
2	Parisi	EK118982061	45	€ 450,00	10
4	Privato	-	80	€ 500,00	6
5	Premium	60952469	109	€ 500,00	5

Canone unitario medio 7

Reddito lordo annuale 8.665

Spese annuali 1.733

Saggio di capitalizzazione 3,20%

Valore per capitalizzazione - V₂ € 216.615

Procedimento comparativo con i valori OMI					
Comune	Fascia/Codice Zona	Tipologia prevalente			
Marano di Napoli	Semicentrale - C1	Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Superficie	
		min	max		
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	Lorda	

Valore OMI unitario medio 1.500,00

Valore OMI Totale - V₃ € 164.295

VALORE DI MERCATO STIMATO [(V ₁ +V ₂ +V ₃)/3]	€ 185.550	arrotondato a	€ 185.000
---	-----------	---------------	-----------

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, in quanto sebbene sia stata prodotta istanza di condono il titolo in sanatoria non può essere rilasciato perché l'immobile non rientra nei casi di accoglimento.

In tal caso "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti

Relazione di Stima

ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

Elaborato

derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso", il quale è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Pomigliano D'Arco, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$V_u = R \times [1 - (1 + r)^{-n}] / r$$

Dove:

- R è il reddito annuo € 6.932
- r è il tasso di sconto annuo o saggio di capitalizzazione 3,2 %
- n è il numero di anni 20 anni

$$V_u = 6.932 \times [1 - (1 + 3,2\%)^{-20}] / 3,2\% = 101.249,23$$

ARCH. SERGIO MAGGIOBELLO

via Palmiro Togliatti 4 – 81030 – Lusciano (CE)
email pec: sergio.maggiobello@archiworldpec.it
CF: MGGSRG80M15A152L P.IVA: 03814460618

Tribunale di Napoli Nord - III sezione civile
Procedura esecutiva immobiliare n. 160/2021 R.G. Esec.

oggetto

Relazione di Stima

ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

Elaborato

14 di 14

Fgl-Sch. / di

21/08/25

data

Inoltre, considerando che per l'assenza della garanzia per vizi va apportata una decurtazione pari al 5% del valore complessivo stimato, il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa è di:

€ 96.186,76 (novantaseimilacentottantasei/76).

Lusciano, 21/07/2025


Il Tecnico
ARCHITETTO
SERGIO MAGGIOBELLO
ISCRITTO ALL'ALBO
n. 1964
ORDINE - INDIRIZZO