



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ANNAMARIA BUFFARDO



OMISSIS CONTRO

OMISSIS

PROCEDURA ESECUTIVA N. 371/2024 R.G.E.



RELAZIONE DI STIMA



ARCH. MICHELE BROCCOLETTI



1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Annamaria Buffardo, del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, con verbale di nomina del 12 dicembre 2024, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Frignano (CE) alla via Cesare Battisti n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. per il bene immobile ricadente nella procedura esecutiva n. 371/2024 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa da _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F. e P.IVA _OMISSIS_, e per essa _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, alla via _OMISSIS_, C.F. e P.IVA _OMISSIS_, contro il signor _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di contratto di mutuo ipotecario del 05/10/2007, a rogito del notaio Armida Lombardi (Rep. n. 38827; Racc. n. 12345), iscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 69522/21603 in data 29/10/2007 a favore di _OMISSIS_ e contro _OMISSIS_, quale mutuatario e datore di ipoteca, gravante sui beni immobili siti in Marano di Napoli al vicolo Vallesana n. 42, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 37, p.lla 80 sub. 3 e sub. 101.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 14/10/2024.

Nella suddetta documentazione la certificazione delle iscrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative agli immobili pignorati risale sino all'ultimo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Infine, si rappresenta che non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di stato civile del debitore. Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di _OMISSIS_, dove esso è stato celebrato, dal quale si evince che egli ha contratto matrimonio in data _OMISSIS_ e che i coniugi hanno scelto il regime della comunione dei beni.

Sul punto si evidenzia, dunque, che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data successiva a quella di stipula dell'atto di compravendita del 25/03/2005, nel quale si legge – appunto – che egli risultava all'epoca celibe.

Vai all'[INDICE](#). 2

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

L'esperto stimatore – in data 16/12/2024 – ha depositato verbale di giuramento e accettazione dell'incarico, dichiarando di aver preso atto delle prescrizioni in esso contenute. Il presente elaborato è stato redatto sulla base di tali prescrizioni e fornisce risposta separata a ciascuno dei quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

L'esperto rimanda alla lettura del predetto verbale per la puntuale e completa consultazione dei quesiti stessi.

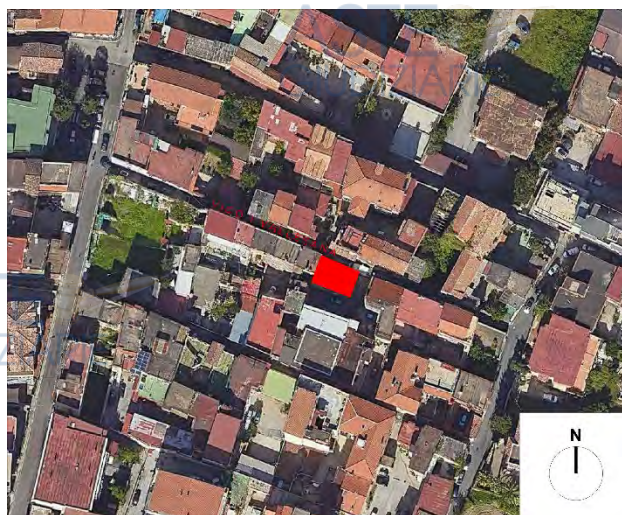
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto.

Infatti, il bene immobile sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, è costituito dalla piena proprietà dell'immobile, riportato di seguito, facente parte del piccolo fabbricato residenziale, sito in Marano di Napoli al vico I Vallesana n. 38.

- **Appartamento** ubicato al piano rialzato, con accesso dalla scala posta al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al **foglio 37, p.lla 80, sub. 11**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita Catastale Euro 361,52.

Si precisa che tra la data di acquisto del bene e la data del pignoramento sono intervenute variazioni catastali. Infatti, i beni oggetto dell'atto di acquisto da parte del debitore esecutato (atto di compravendita del 25/03/2005) erano riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 37 p.lla 80 sub. 101 e sub. 3. Successivamente, in virtù di variazione catastale del 01/03/2010, pratica n. NA0180002, per fusione e ampliamento, è derivato il sub. 11, con conseguente soppressione dei subalterni 101 e 3.



Al fine della corretta individuazione dell'immobile di cui sopra, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, riportate nell'**Allegato n. 1**, con la evidenziazione dell'edificio di cui fa parte il bene pignorato.

Alla luce di quanto sin qui riferito, atteso che oggetto dell'odierna procedura esecutiva immobiliare è un unico immobile, va da sé che è individuato un unico lotto di vendita, costituito dall'unità immobiliare di seguito riportata, facente parte del piccolo edificio residenziale, sito in Marano di Napoli al vico I Vallesana n. 38.

- **Appartamento** ubicato al piano rialzato, con accesso dalla scala posta al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al **foglio 37, p.lla 80, sub. 11**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita Catastale Euro 361,52, confinante a nord con vico I Vallesana, a est con vicolo privato di accesso comune (p.lla 83), a sud con corte comune (p.lla 83), a ovest con altri subalterni della p.lla 80.

Vai all'[INDICE](#).

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

Come già anticipato, il bene che costituisce l'unico lotto posto in vendita, consiste in un appartamento, ubicato al piano rialzato, con ingresso dalla scala posta al piano terra, a sua volta avente accesso dalla corte comune. Si precisa che tale corte è comune a più edifici. Il piccolo fabbricato, di cui fa parte l'appartamento al piano rialzato, oggetto della presente relazione di stima, è sito in Marano di Napoli al vico I Vallesana n. 38.

Presso tale civico è collocato, infatti, l'accesso – costituito da un angusto vicolo privato – alla già citata corte comune, all'interno della quale vi sono diversi fabbricati di tipo economico e popolare, alcuni dei quali in cattivo stato di conservazione. In conseguenza di ciò che il contesto che ne viene restituito appare piuttosto degradato. L'edificio di nostro interesse, del resto, è collocato nel centro storico del Comune di Marano di Napoli, in una zona dove tanti sono gli stabili in cattivo stato di conservazione o – addirittura – diruti.

L'immobile dista circa 1 km dalla villa comunale, circa 1,1 km dal Municipio, circa 1,3 km dall'ufficio Poste Italiane, circa 1,5 km dalla Scuola Media Statale Massimo D'Azeglio. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi o negozi al dettaglio.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in parola, è articolato su due livelli, di cui uno parzialmente interrato, destinato a cantinola e box-auto, con accesso dalla strada, ma servito anche dalla scala – accessibile dalla corte comune – che conduce anche

all'appartamento e al soprastante lastrico solare. L'altro livello, ovvero il piano rialzato, consiste in un appartamento. Esso è accessibile unicamente dalla scala comune di cui sopra. Vi è, infine, la copertura piana, costituita da lastrico solare, anch'esso servito dalla medesima scala comune.

L'unica unità immobiliare pignorata e oggetto della presente relazione di stima risulta essere l'appartamento al piano rialzato.

Il locale cantinola/box-auto al piano interrato, autonomamente accatastato, risulta anch'esso intestato al debitore esecutato, ma **non è oggetto** dell'odierna procedura esecutiva immobiliare. Il lastrico solare non risulta accatastato, ma anch'esso è – attualmente – nella disponibilità dell'esecutato.

Tuttavia, appare necessario sottolineare che, mentre oggi l'intero stabile è nella disponibilità del debitore, qualora l'appartamento dovesse essere acquistato da un soggetto terzo, diverso dal debitore, andrebbe rimarcata la natura di beni in comunione, sia della scala che del lastrico solare, atteso che entrambi non sono attualmente censiti in catasto, neanche come beni comuni non censibili.

L'edificazione dell'edificio originario è assai risalente nel tempo. Tuttavia il fabbricato, che è stato acquistato – in cattivissimo stato di conservazione – dal debitore esecutato in data 25/03/2005, è stato demolito e ricostruito tra il 2004 e il 2010.

La struttura portante verticale è costituita da muratura continua in blocchi di tufo; i solai sono in ferro e laterizio; la copertura è piana, costituita dal lastrico solare, che è impermeabilizzato con strato di guaina bituminosa. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.



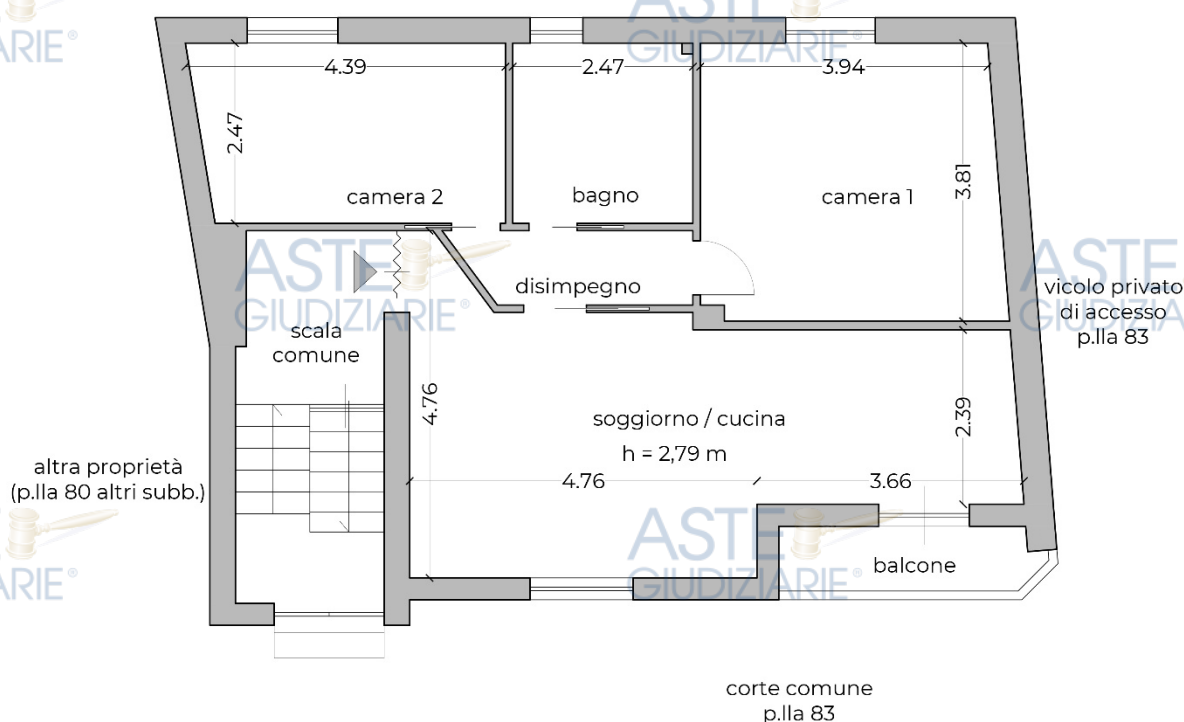
Lo stato di manutenzione del fabbricato, nel suo complesso, risulta sufficiente. Il livello delle finiture medio.

L'appartamento al piano rialzato, cui si accede – come già detto – dalla scala (che è in comune sia con il locale al piano seminterrato, sia con il lastrico solare), si articola in un

ambiente soggiorno-cucina con piccolo balcone con affaccio sulla corte, un disimpegno, due camere e un servizio igienico.

L'appartamento presenta infissi in legno e vetro, con persiane esterne in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da gres porcellanato effetto 'cotto'. Pavimento e rivestimento del bagno e della cucina sono costituiti da piastrelle in ceramica. La pavimentazione del balcone è costituita da piastrelle in gres per esterni di piccolo formato. Non vi è un portoncino di ingresso tra la scala e l'appartamento, ma una semplice porta 'a soffietto'.

vico I Vallesana

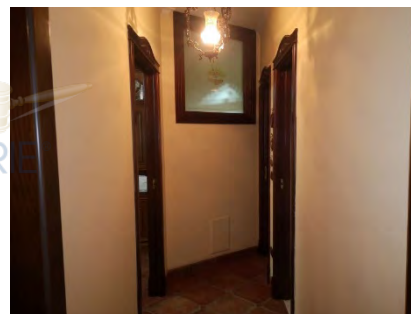


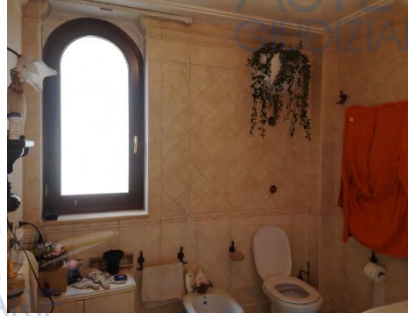
PIANTA PIANO RIALZATO

Vi sono impianto idrico-sanitario e impianto elettrico.

L'appartamento nel suo insieme si presenta in uno stato di manutenzione discreto.

Le finiture sono di livello medio.





La superficie netta dell'appartamento è pari a circa 62 mq, quella del balcone è pari a circa 3 mq. L'altezza utile è pari a circa 2,79 m.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 75 mq.

Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Per quanto concerne la consistenza di quanto pignorato, si precisa che la proprietà dell'appartamento oggetto della presente relazione comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio, ovvero sulla corte, sulla scala, sul lastrico solare e su quanto altro definito comune ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Si allegano rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 (**Allegato n. 3**). *Vai all'[INDICE](#)*

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

Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima, così come menzionato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, è identificato catastalmente come segue.

- **Appartamento** ubicato al piano rialzato (catastalmente piano terra), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al **foglio 37, p.lla 80, sub. 11**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita Catastale Euro 361,52.

Esso risulta intestato in Catasto a _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, per il diritto di piena proprietà.

L'unità immobiliare pignorata risulta costituita in Catasto in data 01/03/2010 per variazione per fusione e ampliamento (pratica n. NA0180002).

Infatti, il sub. 11 – unico subalterno di nostro interesse – deriva dai subalterni 3 e 101, i quali costituivano le unità immobiliari poste a garanzia del mutuo ipotecario di cui al credito azionato con l'odierna procedura esecutiva. Tuttavia, in ragione della variazione catastale sopra citata esse risultano soppresse in pari data.

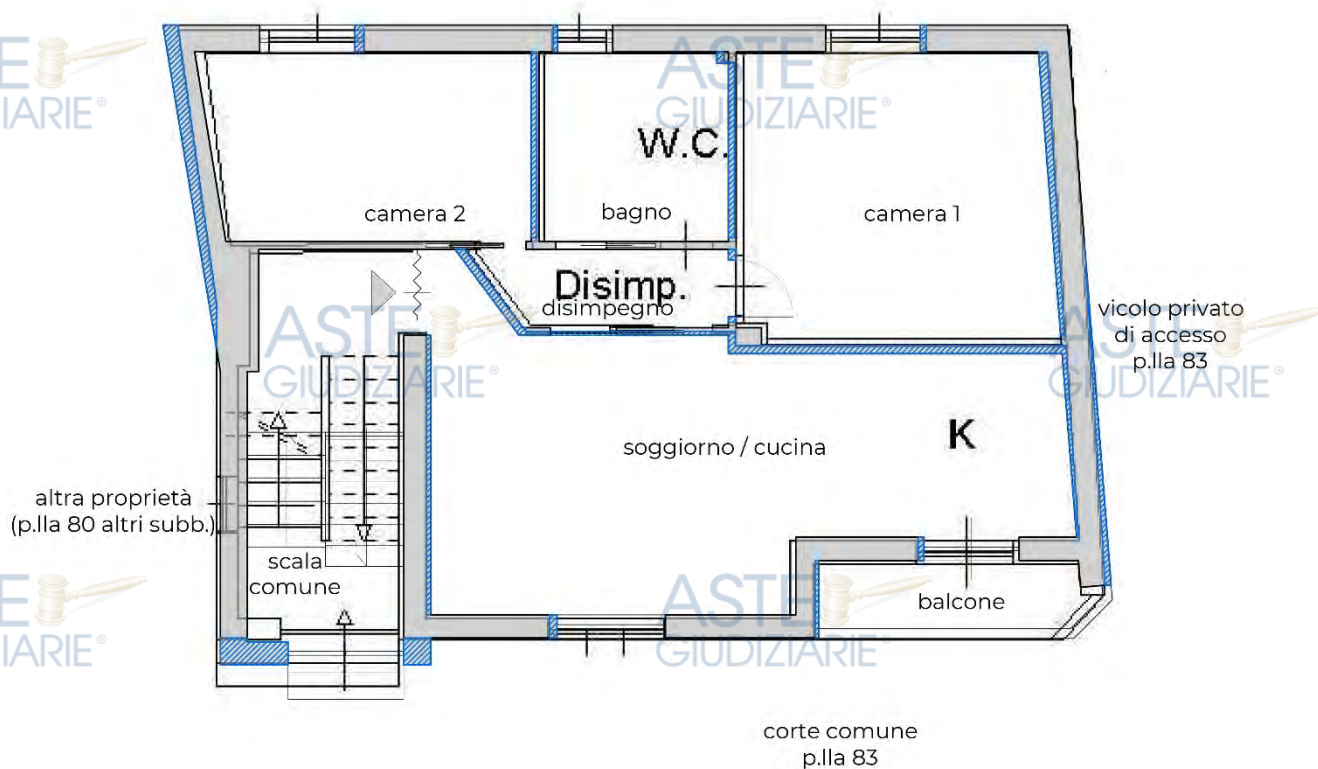
Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ma che gli uni e gli altri non corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto del 25/03/2005, proprio in ragione della variazione catastale del 01/03/2010.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta insistere sulla particella censita al Catasto Terreni al foglio 37, p.lla 80, estesa are 1,18, ente urbano sin dall'impianto meccanografico del 10/03/1973.

Si rappresenta, altresì, che – come emerge dalla visura catastale storica dell'appartamento – tra le particelle di terreno correlate ad esso sono segnalate non solo la p.lla 80, ma anche le particelle 83 (estesa are 1,65) e 195 (estesa centiare 8), le quali costituiscono la prima porzione di corte comune (con annesso fabbricato) e la seconda piccola porzione di fabbricato. Come si può evincere dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale, le tre particelle sono adiacenti tra loro.

Per quanto attiene, invece, la conformità catastale del bene pignorato, si rappresenta che – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale – si riscontrano le difformità di seguito riportate.

vico I Vallesana



PIANTA PIANO RIALZATO

Si evidenziano lievissime variazioni della sagoma dell'appartamento e del balcone e altrettanto modestissime traslazioni delle tramezzature interne e della posizione delle finestre e delle porte interne. Infatti, esse vengono segnalate in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. in fase di conferimento incarico, come prevede il quesito, benché le piccole difformità rappresentate non incidano complessivamente sulla consistenza catastale del bene.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra riferito, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegata alla relazione e sopra riportata.

Alla luce di quanto sin qui descritto, lo scrivente ritiene che per la presentazione della pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale il costo stimato è pari a **Euro 750,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica delle tre particelle di terreno, visura catastale storica dell'unità immobiliare pignorata e delle unità da cui essa deriva, planimetria catastale e grafico con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate, con sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria catastale (**Allegato n. 4**). [Vai all'INDICE](#).

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

Si riporta, di seguito, la ricostruzione dei passaggi di proprietà per i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risalendo, a ritroso, sino al primo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

- La piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto dell'odierna procedura, oggi censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 37 p.lla 80 sub. 11, derivante da pratica catastale di fusione e ampliamento prot. n. NA0180002 del 01/03/2010, degli originari subalterni 3 e 101, è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 25/03/2005 a rogito del notaio Alfonso Monda (Rep. n. 162007; Racc. n. 25251), trascritto in data 31/03/2005 ai nn. 16266/9542 da _____
OMISSIS, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_.
- A _OMISSIS_ la piena proprietà del subalterno 3 della particella 80 è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 28/01/2004 a rogito del notaio Giancarlo Laurini (Rep. n. 70682; Racc. n. 15532), trascritto in data 04/02/2004 ai nn. 4111/3044 da _____
OMISSIS, nata a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_.

- A _OMISSIS_ la piena proprietà del subalterno 101 della particella 80 è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 26/11/2003 a rogito del notaio Giancarlo Laurini (Rep. n. 69983; Racc. n. 15365), trascritto in data 03/12/2003 ai nn. 49967/35284 da _____
OMISSIS, nata a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_.

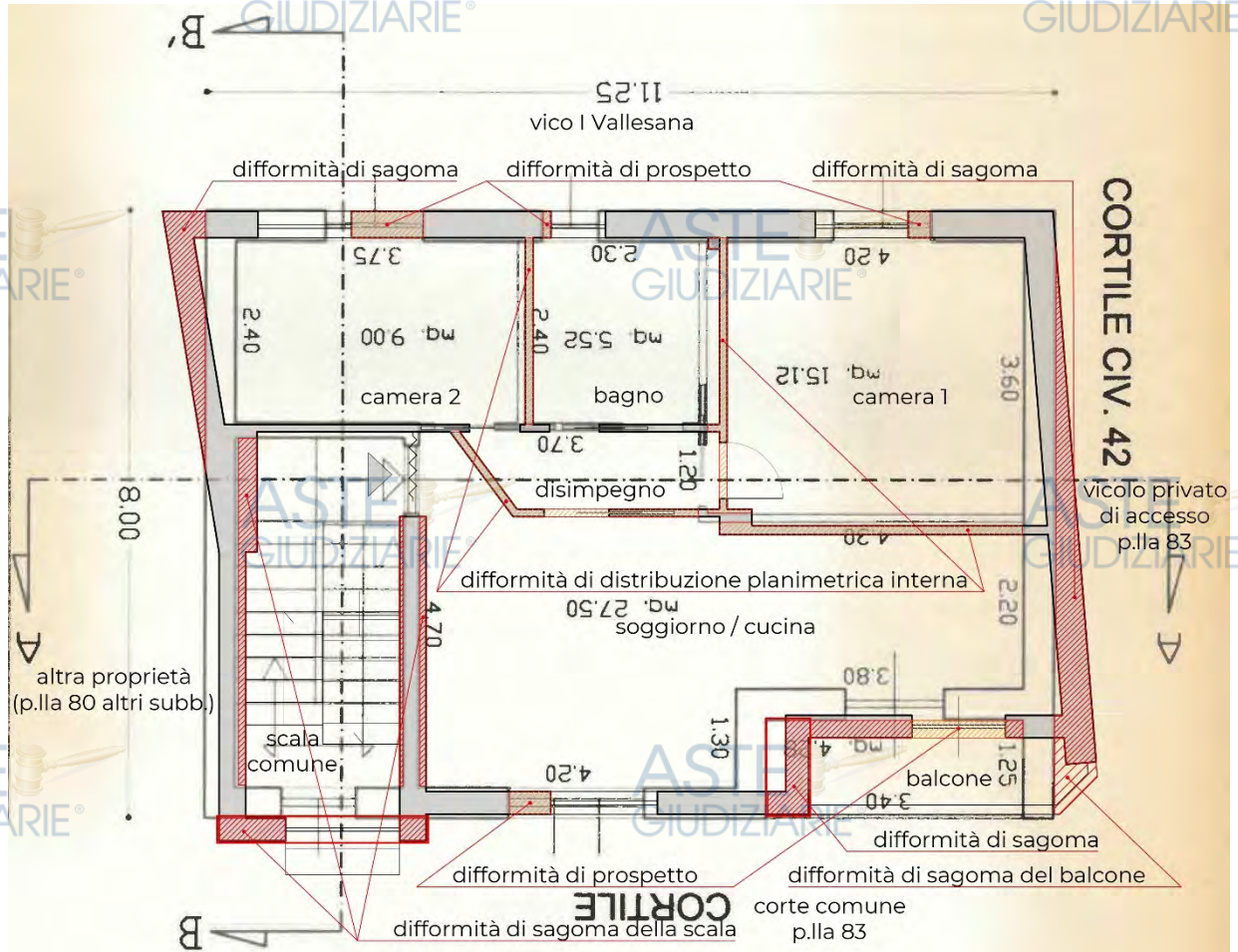
Si allega copia dell'atto di compravendita del 25/03/2005 e relativa nota di trascrizione e copia degli atti di compravendita del 28/01/2004 e del 26/11/2003 e relative note di trascrizione (**Allegato n. 5**). Vai all'[INDICE](#).

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli dall'esperto stimatore, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata, si è potuto riscontrare quanto segue.

- Secondo quanto emerge dalle visure catastali storiche dei subalterni 3 e 4 della particella 80 del foglio 37 del Comune di Marano di Napoli, sembrerebbe che le unità immobiliari, da cui è poi derivato il subalterno di nostro interesse, fossero di vecchia costruzione, in quanto risultano censite sin dall'impianto meccanografico. Purtroppo, tale circostanza non può essere confermata dalle planimetrie catastali di primo impianto, in quanto esse risultano non disponibili. Tuttavia, nella documentazione allegata alla pratica edilizia del 20/04/2004, di cui appresso, vi sono anche alcune fotografie che mostrano in maniera inequivocabile i resti del fabbricato diruto, di antica costruzione, che vi era prima dell'intervento di demolizione e ricostruzione.
- Infatti, in data 20/04/2004 con prot. n. 12113, veniva presentata a nome della signora _OMISSIS_ una Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di lavori di demolizione e ricostruzione di un piccolo fabbricato al vico I Vallesana 42.
- L'ufficio tecnico comunale ha attestato che non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie relative al manufatto di nostro interesse a nome del debitore esecutato e del suo dante causa, sig.ra _OMISSIS_, atteso che l'unica pratica edilizia rinvenuta è intestata a quest'ultima.
- L'ufficio tecnico comunale ha, inoltre, riferito che non risultano provvedimenti repressivi da riferirsi ad attività edilizie non conformi, mentre non ha riferito alcunché circa la presenza del certificato di agibilità.

■ Per quanto attiene la verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata rispetto alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 12113 del 20/04/2004, l'esperto stimatore – effettuando un confronto tra gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo – ha riscontrato le difformità urbanistico-edilizie di seguito riportate e descritte.



PIANTA PIANO RIALZATO

In particolare si rileva una difformità di sagoma, in quanto nella pratica edilizia il fabbricato è rappresentato con pareti perimetrali perfettamente ortogonali tra loro, mentre nella realtà dei fatti le pareti perpendicolari alla pubblica via sono leggermente inclinate, tanto da formare in pianta una sorta di trapezio e non un rettangolo con lati ortogonali. Tali difformità potrebbero – a parere dell'esperto stimatore – derivare da un errore di rappresentazione grafica, in quanto è più probabile che le pareti est e ovest dell'edificio ricostruito essendo da un lato 'bloccate' dal fabbricato in aderenza e dall'altro 'bloccate' dal piccolo vicolo privato di accesso alla corte difficilmente avrebbero potute essere ricostruite con inclinazioni diverse da quelle originarie. Inoltre, il vano scala – che serve sia l'appartamento

oggetto di stima, sia il piano seminterrato e il lastrico solare (che restano invece esclusi dalla stima) – presenta anch'esso una sagoma lievemente diversa. Stessa condizione di lieve difformità di sagoma si riscontra anche per il balcone che affaccia sulla corte comune. Risultano, inoltre, differenti le tramezzature interne e le finestre rappresentate in pianta sui lati nord e sud. Infine, l'altezza interna dell'appartamento risulta pari a 2,79 m, anziché a 3,00 m come, invece, rappresentato nella sezione di progetto.

Appare opportuno precisare, in questa sede, che la verifica di conformità attiene esclusivamente il piano rialzato, non essendo il piano seminterrato parte della procedura esecutiva immobiliare.

Le difformità sopra descritte nell'insieme possono qualificarsi come interventi realizzati in parziale difformità dal titolo edilizio. Al riguardo, l'esperto stimatore ritiene che vi siano i presupposti per la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001.

Il costo stimato per la sanatoria delle difformità di cui sopra è stimato in via forfettaria in complessivi **Euro 7.500,00** circa, comprensivi di sanzioni amministrative e oneri, diritti di segreteria, marche da bollo, oltre che per l'affidamento dell'incarico professionale per la redazione della pratica edilizia, comprensivi dell'IVA e della cassa previdenziale.

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, si precisa che questa rientra nella zona omogenea "B/1 - zona omogenea di ristrutturazione" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Marano di Napoli, e che, dalla documentazione agli atti del Comune, in aggiornamento, allo stato non vige alcun vincolo. Si rimanda all'attestazione urbanistica rilasciata dal Comune di Marano di Napoli per ogni dettaglio.

Si allegano copia della Denuncia di Inizio Attività, con i relativi allegati e planimetria con evidenziazione delle difformità riscontrate (**Allegato n. 6**), nonché certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli (**Allegato n. 7**). [Vai all'INDICE.](#)

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 17/01/2025, congiuntamente al custode giudiziario, dott.ssa Barbara Bonafiglia, lo scrivente ha accertato che l'unità immobiliare è nella diretta disponibilità del debitore esecutato, che la occupa insieme al suo nucleo familiare.

[Vai all'INDICE.](#)

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

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

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso del bene.

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

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, è emerso che, sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e sugli immobili da cui esso deriva, nel ventennio precedente la data del pignoramento, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- Iscrizione contro: nn. 69522/21603 del 29/10/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario del 05/10/2007 a rogito del notaio A. Lombardi (Rep. n. 38827; Racc. n. 12345).

Soggetti a favore: _OMISSIS_, P.IVA _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Marano di Napoli, foglio 37, p.lla 80, sub. 3, cat. A/4;
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Marano di Napoli, foglio 37, p.lla 80, sub. 101, cat. A/4.

Tale iscrizione è relativa al titolo esecutivo in forza del quale risulta iscritta a ruolo l'odierna procedura esecutiva immobiliare.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro: nn. 22101/17094 del 17/05/2018, verbale di pignoramento immobili notificato in data 03/04/2018.

Soggetti a favore: _OMISSIS_, P.IVA _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Marano di Napoli, foglio 37, p.lla 80, sub. 11, cat. A/4.

Tale trascrizione è relativa al pignoramento – gravante sul medesimo bene oggetto dell'odierna procedura – che ha dato impulso alla procedura esecutiva immobiliare n. 246/2018 R.G.E. - Tribunale di Napoli Nord, G.E. dott.ssa Paola Caserta, dichiarata estinta per inefficacia in data 22/03/2024.

- Trascrizione contro: nn. 46704/36775 del 27/09/2024, verbale di pignoramento immobili notificato in data 11/09/2024.

Soggetti a favore: _OMISSIS_, P.IVA _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Marano di Napoli, foglio 37, p.lla 80, sub. 11, cat. A/4.

Tale trascrizione è relativa al pignoramento di cui all'odierna procedura esecutiva immobiliare.

Nell'**Allegato n. 8** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo al debitore esecutato e quello relativo all'unità immobiliare pignorata e alle unità immobiliari da cui essa deriva.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 5), le difformità urbanistico-edilizie riscontrate sono ritenute sanabili ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 e i costi per la sanatoria, comprensivi delle sanzioni amministrative, degli oneri, dei diritti di segreteria, delle marche da bollo e dei compensi per l'affidamento dell'incarico professionale, comprensivi di IVA e oneri previdenziali, sono stimati forfettariamente in **Euro 7.500,00** circa.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per le lievi difformità catastali riscontrate, i costi stimati per la presentazione della pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale ammontano a **Euro 750,00** circa, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Vai all'[INDICE](#).

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

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

Vai all'[INDICE](#).

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che l'immobile pignorato non insiste su terreno gravato da censo, livello o uso civico. Vai all'[INDICE](#).

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

L'unità immobiliare pignorata (appartamento) è parte di un piccolo stabile, che si compone anche di un locale seminterrato adibito a cantinola/box-auto e del lastrico solare di copertura, che ad oggi è interamente nella diretta disponibilità del debitore esecutato.

Ne deriva che esso può, nel suo insieme, essere equiparato ad una abitazione unifamiliare e, pertanto, non risponde ad alcuno dei requisiti propri dei condomini. Vai all'[INDICE](#).

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Criterio di stima utilizzato.

Per il caso in esame si ritiene opportuno applicare quale metodo di stima quello della stima per comparazione (**Market Approach**).

STIMA PER COMPARAZIONE - MARKET APPROACH.

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

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

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
 - balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10%

per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;

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

- cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

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

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Napoli	Marano di Napoli	B2/centro antico/ corso Umberto/ via Merolla/ piazza Plebiscito	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1100	1700

Si consideri, invece, che per immobili della stessa tipologia le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento forniscono i seguenti valori unitari per immobili ricadenti nella stessa zona aventi caratteristiche assimilabili a quelle dei beni di nostro interesse.

Agenzia immobiliare	Valore di mercato (€)	Ubicazione immobile	Metratura (mq)	Valore unitario (€/mq)
OMISSIS	80.000	Marano di Napoli via Vincenzo Merolla	61	1.311,48
OMISSIS	125.000	Marano di Napoli vico I Vallesana	65	1.923,08

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dalle agenzie immobiliari operanti nella zona – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

Dunque, basandoci sui dati disponibili, otterremo:

$$1.400,00 \text{ Euro/mq} \times 0,40 + 1.617,28 \text{ Euro/mq} \times 0,60 = \mathbf{1.530,37 \text{ Euro/mq.}}$$

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

Appartamento al piano rialzato con accesso da corte comune.

Per l'UNICO LOTTO di vendita avremo la superficie commerciale di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO N. 1

Destinazione	S.L.	S.N.R. (50%)	S.N.R. (25%)	S.N.R. (10%)
<i>piano rialzato</i>				
soggiorno/cucina	31,69			
disimpegno	3,55			
bagno	7,38			
camera 1	19,17			
camera 2	12,74			
balcone			3,78	
TOTALE	74,53	0,00	0,95	0,00

$$\text{TOTALE S.C.} = 74,53 \text{ mq} + 0,95 \text{ mq} = \mathbf{75,48 \text{ mq}}$$

Valore di mercato della **piena proprietà di appartamento al piano rialzato con accesso da corte comune**:

$$75,48 \text{ mq} \times 1.530,37 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 115.512,33}$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la sanatoria (ordinaria) delle difformità urbanistiche Euro 7.500,00
- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica Euro 500,00
- spese per la pratica DOCFA aggiornamento catastale Euro 750,00

TOTALE Euro 8.750,00

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà dell'unità immobiliare** sarà dato da:

$$\text{Euro } 115.512,33 - \text{Euro } 8.750,00 = \mathbf{\text{Euro } 106.762,33}$$

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versa l'immobile. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le

quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Nel caso di specie, si terrà conto – innanzitutto – del contesto generale in cui il fabbricato è calato – il quale determina, a parere di chi scrive, un deprezzamento del valore di mercato rispetto alla media di zona nella misura del **10%**.

Inoltre, appare doveroso evidenziare che l'unico accesso all'unità immobiliare avviene dalla medesima scala che serve anche il locale al piano seminterrato (oltre che il lastrico solare). Tale circostanza crea, con ogni evidenza, una commistione tra il bene oggetto di vendita e la pertinenza che, restando esclusa dalla vendita, rimarrà nella disponibilità dell'esecutato. Tale circostanza, a parere dell'esperto stimatore, incide negativamente nella misura di un ulteriore **10%** sul valore del bene.

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

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Contesto 0,90
- Commistione con la pertinenza esclusa dalla vendita 0,90
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO

$(0,90 \times 0,90 \times 0,90) = \mathbf{0,729}$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO UNICO posto in vendita è pari a:

Euro 106.762,33 x 0,729 = Euro 77.829,74 arrotondabili a Euro 78.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 78.000,00.

Vai all'[INDICE](#).

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

Il bene immobile oggetto di stima non è costituito da quote indivise

Vai all'[INDICE](#).

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il debitore esecutato, _OMISSIS_, risulta residente in _OMISSIS_ sin dal _OMISSIS_, ove il primo indirizzo rilevato risulta essere _OMISSIS_, modificato in _OMISSIS_ sin dal _OMISSIS_, come attestato dal certificato di residenza storico, acquisito dall'esperto stimatore.

Per quanto concerne, invece, il regime patrimoniale, si precisa che il debitore risulta coniugato dal _OMISSIS_ con _OMISSIS_ e che i coniugi hanno scelto il regime della comunione dei beni.

Sul punto si evidenzia, dunque, che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data successiva a quella di stipula dell'atto di compravendita del 25/03/2005, nel quale si legge – appunto – che egli risultava all'epoca celibe.

Si allegano alla presente relazione certificato di residenza storico ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (**Allegato n. 9**).

Vai all'[INDICE](#).

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento al piano rialzato**, facente parte di un piccolo fabbricato sito in Marano di Napoli (NA), al vico I Vallesana n. 38, con accesso dalla scala posta al piano terra, a sua volta avente ingresso dalla corte comune.

L'*appartamento* si articola in un ambiente soggiorno-cucina con piccolo balcone con affaccio sulla corte, un disimpegno, due camere e un servizio igienico.

Esso confina a nord con vico I Vallesana, a est con vicolo privato di accesso comune (p.lla 83), a sud con corte comune (p.lla 83), a ovest con altri subalterni della p.lla 80; è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al **foglio 37, p.lla 80, sub. 11**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita Catastale Euro 361,52.

La piena proprietà del cespite sopra descritto e identificato comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio, ovvero sulla corte, sulla scala, sul lastrico solare e su quanto altro definito comune ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a quanto di seguito riportato.

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale, si evidenziano lievissime variazioni della sagoma dell'appartamento e del balcone e altrettanto modestissime traslazioni delle tramezzature interne e della posizione delle finestre e delle porte interne.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra riferito, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegata alla relazione di stima.

Vi è Denuncia di Inizio Attività prot. n. 12113 del 20/04/2004. Al riguardo si precisa che, da un confronto tra gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. e l'effettivo stato dei luoghi sono emerse le difformità urbanistico-edilizie di seguito riportate.

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto e i grafici di progetto allegati alla Denuncia di Inizio Attività si rileva una difformità di sagoma, in quanto nella pratica edilizia il fabbricato è rappresentato con pareti perimetrali perfettamente ortogonali tra loro, mentre nella realtà dei fatti le pareti perpendicolari alla pubblica via sono leggermente inclinate, tanto da formare in pianta una sorta di trapezio e non un rettangolo con lati ortogonali. Inoltre, il vano scala – che serve sia l'appartamento oggetto di stima, sia il piano seminterrato e il lastrico solare (che restano invece esclusi dalla stima) – presenta anch'esso una sagoma lievemente diversa. Stessa condizione di lieve difformità di sagoma si riscontra anche per il balcone che affaccia sulla corte comune. Risultano, inoltre, differenti le tramezzature interne e le finestre rappresentate in pianta sui lati nord e sud. Infine, l'altezza interna dell'appartamento risulta pari a 2,79 m, anziché a 3,00 m come, invece, rappresentato nella sezione di progetto.

Appare opportuno precisare che la verifica di conformità attiene esclusivamente al piano rialzato, non essendo il piano seminterrato parte della procedura esecutiva immobiliare.

Per ogni più precisa indicazione di quanto riferito, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità urbanistico-edilizie, allegata alla relazione di stima.

Con riferimento alle sopra descritte difformità, l'esperto stimatore ritiene che vi siano i presupposti per la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001.

L'unità immobiliare ricade in zona "B/1 - zona omogenea di ristrutturazione" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Marano di Napoli, e che, dalla documentazione agli atti del Comune, in aggiornamento, allo stato non vige alcun vincolo.

Si rimanda all'attestazione urbanistica rilasciata dal Comune di Marano di Napoli per ogni dettaglio.

PREZZO BASE euro 78.000,00.

Vai all'[INDICE](#).

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

L'esperto stimatore

Arch. Michele Broccoletti



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	4
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	7
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	9
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	10
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	12
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	13
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	14
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	15
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	15
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	15
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	18
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.....	19
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. .	19