



Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011
Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001
PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com
P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U



TRIBUNALE DI NAPOLI NAPOLI NORD



SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE



GIUDICE DELEGATO - DOTT.SSA BUFFARDO ANNAMARIA



RUOLO GENERALE ESECUZIONE - N° 459 / 2024



PARTE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXX



PARTE ESECUTATA: XXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXX





**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buonavolontà Salvatore,
nell'Esecuzione Immobiliare 459/2024 del R.G.E.**

promossa da



XXXXXXXXXXXXXX

Via XXXXX – XXXXXXXX (XX)

C.F.: XXXXXXXXX



contro



XXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXX

Nata a XXXX (XX) il XXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXX





Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011
Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001
PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com
P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U



INCARICO

In data 28/04/2025, il sottoscritto Ing. Buonavolontà Salvatore, con studio in Via Giovanni XXIII, 39 - 80011 - Acerra (NA),



email: ing.salbuo@gmail.com

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it,



Tel. 081 0147 408,

Fax 081 19020001,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo PCT, avanti al G.E. Dott.ssa Annamaria Buffardo presso il Tribunale di Napoli Nord.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento e quindi della presente stima sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Unità abitativa posta al piano secondo della scala A, distinto con interno n°5, con annesso locale deposito sito al piano seminterrato, di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale di maggiore consistenza costituito da tre piani fuori terra. La consistenza immobiliare oggetto della presente si raggiunge mediante la scala comune all'intero fabbricato avente accesso diretto dalla via arbusto, mentre il locale deposito sito al piano seminterrato si accede attraverso una scala esterna che immette in un passetto comune, dove sono presenti anche altre cantinole.

L'unità abitativa è sita nel comune di Marano di Napoli, alla Via Arbusto n°108, costituita da 6,5 vani catastali, individuata in NCEU al Foglio 15, Particella 1604, subalterno n°5. L'immobile ricade in zona centrale del comune di Marano di Napoli.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

In riferimento a detto quesito, all'interno del fascicolo telematico è presente la relazione notarile, prodotta dalla parte procedente, redatta dal Notaio, Dott. Luca Dell'Aquila del 09/12/2024 di Orta di Atella (Ce), e come verificato dalle visure ipocatastali allegate, redatte dall'esperto stimatore in data 02/10/2025.



QUESITO n°1: identificare i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento**BENE 1**

L'immobile oggetto di stima immobiliare appartiene ai seguenti esecutati:

XXXXXXXXXXXX Nato a XXXXXX (XX) il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX,

(Proprietà 1/2);

XXXXXXXXXXXX Nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX,

(Proprietà 1/2);

Regime patrimoniale: i coniugi sig. XXXXXXXXX e XXXXXXXX risultano coniugati in regime di separazione dei beni.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti reali: proprietà per 1000/1000.

I dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Marano di Napoli sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1604	5		A3	1	6,5 VANI	113 mq	369,27	2	

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quelli in titolarità dell'esecutato.

Di seguito viene riportata la sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale relativamente al bene oggetto di stima immobiliare.

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

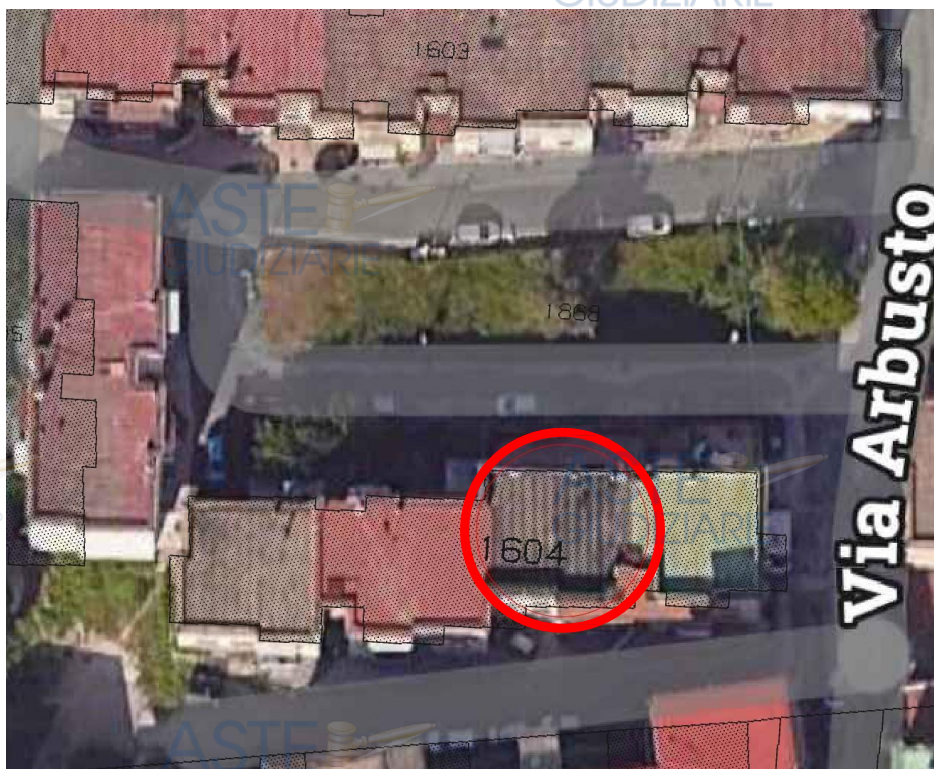
Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com

P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In merito alla formazione di 1 o più lotti, la consistenza individuata nell'atto di pignoramento consente di individuare un unico lotto, avendo detto immobile una propria autonomia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I confini del bene oggetto di stima sono i seguenti:

- a Nord con via Arbusto;
- a Sud con via Arbusto;
- a Ovest con una unità abitativa appartenente alla scala B;
- a Est con la scala comune del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Lotto 1: Bene 1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento posto al secondo ed ultimo piano della scala A, distinto con interno N. 5, facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza costituito da tre piani fuori terra.

La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è raggiungibile attraverso la scala di collegamento ai vari piani, comune a tutto l'edificio posta a sud con accesso diretto da via Arbusto.

Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura, come verificabile dai rilievi fotografici e un moderato stato di conservazione. Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata costituita da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato gettato in opera.

I solai invece sono composti da travetti in calcestruzzo armato e laterizi con sovrastante soletta in c.a. gettata in opera.

La copertura del fabbricato è piana a terrazza non praticabile ed è realizzata con la stessa tipologia di solaio.

L'altezza interna dell'intera unità abitativa è di circa 3,00m.

La parte interna è intonacata e tinteggiata così come la parte esterna. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gress porcellanato con elementi quadrati posati a cardamone, con esclusione della camera da letto padronale dove è presente un parquet in laminato, come si evince dai rilievi fotografici.

Gli infissi interni sono in alluminio effetto legno, con apertura a battente, mentre gli oscuranti sono formati da tapparelle avvolgibili in pvc.

Gli impianti di servizio si presentano tutti funzionanti (elettrico, climatizzazione, idrico sanitario e gas).

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento attraverso radiatori in alluminio posizionati in tutti gli ambienti.

La centrale termica per il riscaldamento dell'acqua dell'impianto idrico sanitario, nonché per il riscaldamento ambientale dell'abitazione è affidata ad una caldaia a gas di tipo tradizionale.



Vi è anche la presenza di condizionatori a parete tipo split a pompa di calore per il raffrescamento estivo ed il riscaldamento invernale.

Di pertinenza dell'unità abitativa vi è anche un deposito/cantinola ubicata nel piano seminterrato, a sud/ovest del fabbricato, raggiungibile attraverso una rampa esterna e un passaggio comune.

Mancano le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 smi, i cui costi di adeguamento vengono computati in €500,00, ed altresì il certificato di prestazione energetica (APE), i cui costi vengono computati in €250,00.

Non sono presenti dotazioni condominiali, ad eccezione degli spazi comuni presenti all'interno del fabbricato.

Durante le operazioni peritali è stato effettuato il rilievo dell'unità abitativa oggetto di esecuzione ed è stato constatato che la consistenza originaria della suddetta unità è in linea con quanto descritto nell'atto di pignoramento.

In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,95 mq	105,86 mq	1,00	105,86 mq	3,00 m	2
Deposito	27,60 mq	30,48	0,45	13,72	2,50 m	S/1
Totale superficie convenzionale:				119,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,58 mq		

L'altezza utile interna dell'unità abitativa è pari a circa 3,00 metri.

Di seguito si allegano rilievi fotografici



VISTA ESTERNA 1



VISTA ESTERNA 2



Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com

P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



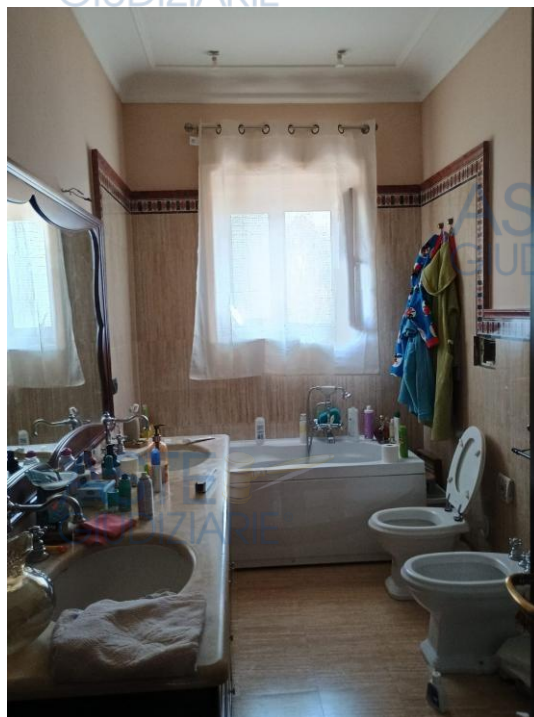
SOGGIORNO



CUCINA



DISIMPEGNO



BAGNO 1



BAGNO 2



CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA 3



BALCONE 1



BALCONE 2

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com

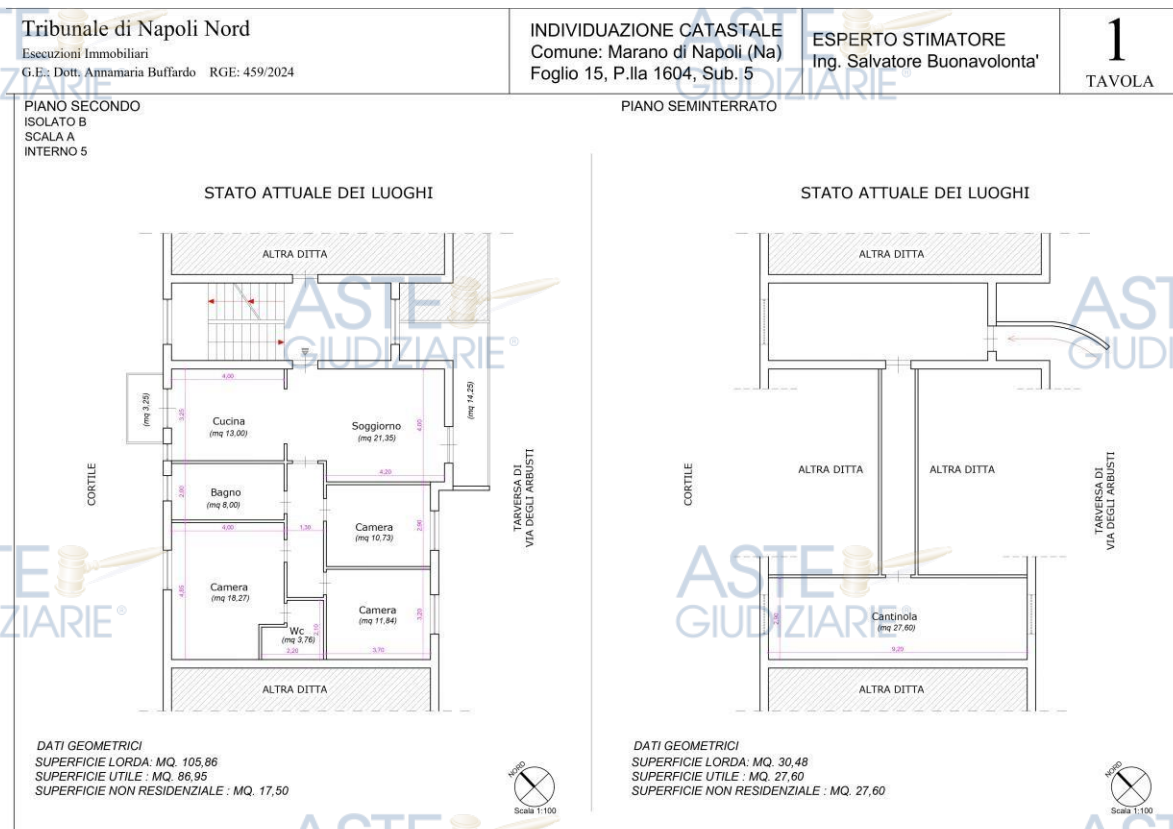
P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INGRESSO CANTINOLA



INTERNO CANTINOLA

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

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

Di seguito si riportano gli identificativi catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e di stima immobiliare riferiti a ciascun lotto:

Bene 1 – Lotto 1**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1604	5		A3	1	6,5 VANI	113 mq	369,27	2	

Di seguito si riporta la cronistoria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e di stima immobiliare:

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 10/06/1983	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fog. 15, Part. 1604, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 VANI Rendita € 369,27

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salvuo@gmail.com

P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U

al 10/06/1983 al 26/11/1998	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 9/27 XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 2/27 XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 2/27 XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 2/27 XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 2/27 XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 2/27 XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 2/27 XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 2/27 XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 2/27 XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 2/27	Catasto Fabbricati Fog. 15, Part. 1604, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 VANI Rendita € 369,27
---	--	---

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com

P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U

Dal 26/11/1998 al 26/06/2002	XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 111/1000 XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 111/1000 XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 111/1000 XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 111/1000 XXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 111/1000 XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 111/1000 XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 111/1000 XXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 111/1000 XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 111/1000 XXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 22/1000 XXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 22/1000 XXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 23/1000 XXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 23/1000	Catasto Fabbricati Fog. 15, Part. 1604, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 VANI Rendita € 369,27
--	--	---

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com

P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U

Dal 26/06/2002 al 23/05/2012	XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fog. 15, Part. 1604, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 VANI Rendita € 369,27
Dal 23/05/2012 all'attualità	XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2 XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fog. 15, Part. 1604, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 VANI Rendita € 369,27

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali si sono evidenziate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

In particolare, per quanto concerne l'unità abitativa, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto, rispetto alla planimetria catastale presente agli atti del catasto risulta:

- che è stata realizzata una fusione tra l'ingresso, la cucina e il soggiorno;
- che è stato eliminato il ripostiglio presente in cucina;
- che è stato esteso il bagno esistente a discapito della camera da letto padronale;
- che dalla camera esistente ad ovest del fabbricato è stato ricavato un bagno cieco a servizio della camera da letto padronale.

Inoltre si precisa che allo stato attuale dei luoghi risulta ampliata la superficie di un balcone esistente a sud dell'appartamento in oggetto.

Tale ampliamento rappresenta una S.N.R. e risulta pari a 6,05 mq.

Per quanto riguarda la cantinola al piano seminterrato, al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi mostrato allo scrivente non corrisponde a quello indicato nella planimetria catastale, bensì a un'altra cantinola situata sul lato sud-ovest del fabbricato.

Tale cantinola presenta una superficie interna di 27,60 mq e possiede una doppia finestra lucifera.

GIUDIZIARIE®

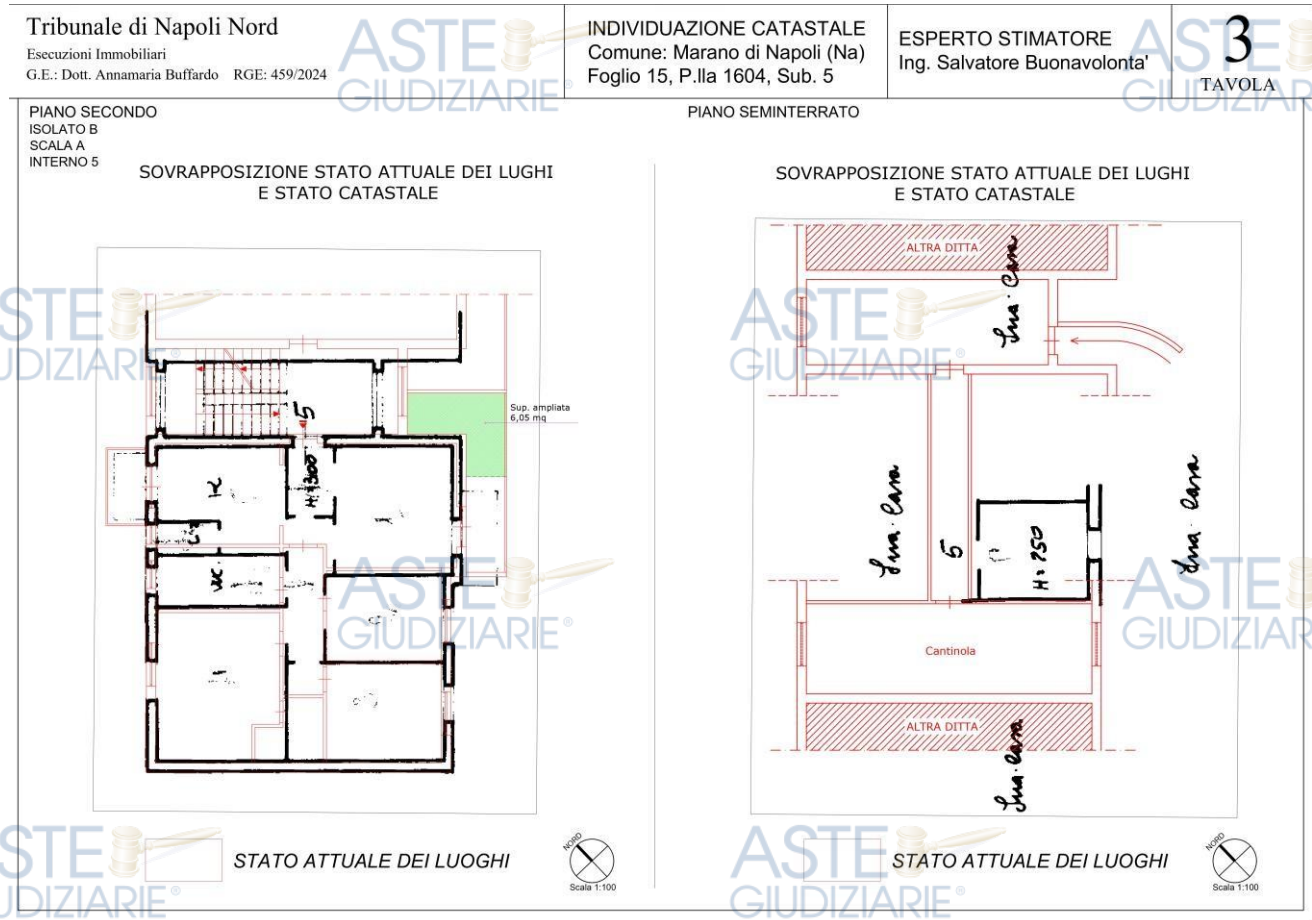
[illegible]

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2025 - Comune di MARANO DI NAPOLI(E906) - < Foglio 15 - Particella 1604 - Subalterno 5 >
VIA ARBUSTO Scala A Interno 5 Piano 2

Firmato Da: SALVATORE BUONAVOLONTA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2dd553c8dd2cedbcd2dd7948d2d944

Di seguito si allega la sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale.



QUESITO n°4: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

BENE N° 1 – Piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo con annessa cantinola al piano seminterrato facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza.

La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è raggiungibile attraverso la scala di collegamento ai vari piani comune a tutto l'edificio posta a sud con accesso diretto da via Arbusto.

L'unità abitativa ha una superficie interna pari a 86,95 mq ed è suddivisa in un unico ambiente cucina/soggiorno, tre camere da letto e due locali wc.

Il cespite risulta confinato a Nord e a Sud con via Arbusto, a Est con la scala comune a tutto il fabbricato e ad Ovest con una unità abitativa appartenente alla scala B.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Marano di Napoli.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il descritto stato dei luoghi rispetto alla consistenza catastale presenta varie difformità quali la diversa distribuzione degli spazi interni e l'ampliamento di un balcone esistente a sud dell'appartamento in oggetto.

Inoltre, la cantinola al piano seminterrato non corrisponde a quella indicata nella planimetria catastale, bensì a un'altra cantinola situata sul lato sud-ovest del fabbricato. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, così come riportato nell'atto di compravendita del 23/05/2012, rep. N. 43103 sono state realizzate in epoca anteriore al 1967, tuttavia il Comune di Marano di Napoli - Servizio Urbanistica ed Edilizia, ha attestato che agli atti non vi sono titoli edilizi, pertanto l'immobile è da considerarsi privo di legittimità urbanistica.

Valore finale LOTTO 1: € 80.500,00 riferito ad un immobile legittimo.

Valore finale LOTTO 1: € 32.000,00 riferito ad un immobile illegittimo.



QUESITO n°5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito viene riportata la tabella dalla quale si evincono i passaggi di proprietà sui cespiti oggetto di pignoramento.

Bene 1**Provenienze Ventennali**

Dal 26/06/2002 al 23/05/2012	XXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXX Proprietà 1000/1000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. Salvatore SICA	26/06/2002	101518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2	04/07/2002	28019	21259
Dal 23/05/2012 all'attualità	XXXXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXX Proprietà 500/1000 XXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXX Proprietà 500/1000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT Giuseppe CIOFFI	23/05/2012	43103	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2	07/06/2012	23706	18192
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



QUESITO n°6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo urbanistico edilizio

Con riferimento alla documentazione urbanistica del bene pignorato, lo scrivente, a seguito della richiesta in data 27/08/2025 a mezzo PEC, inoltrata al Comune di Marano di Napoli - Servizio Urbanistica ed Edilizia di presa visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite, ha ricevuto certificato con Prot. 36408 del 12/09/2025, il quale attesta l'assenza di titoli edilizi abilitativi sul cespite oggetto di esecuzione.

QUESITO n°7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è nel possesso della sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, la quale occupa l'appartamento con il coniuge XXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e tre figli minori, senza alcun contratto di locazione e dichiara di versare una indennità di occupazione pari a €350,00.

QUESITO n°8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle indagini ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto di stima:

- **Iscrizione Ipoteca Volontaria** registro generale n. 23707 registro particolare n. 2339 del 7/6/2012 di euro 267.098,00 **a favore** XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXX Via XXXXXXXXXXX, **contro** XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXX entrambi in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Giuseppe Cioffi di Acerra del 23/5/2012 repertorio n. 43104. Mutuo fondiario di euro 133.549,00 da rimborsare in 25 anni.

Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, alla Via Arbusto, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1604 sub. 5 natura A3 di 6,5 vani, di cui i signori XXXXXXX e XXXXXXX risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno



- **Iscrizione Ipoteca** conc.amministrativa/riscossione, registro generale n. 49559, registro particolare n. 6875 del 28/11/2016 di euro 586.477,68 **a favore** XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXX Via XXXXXX XXX **contro** XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXX in virtù di atto di XXXXXXXXXXXX di Roma del 24/11/2016 repertorio n.4315. A garanzia della somma di euro 293.238,84. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Marano Di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1604 sub. 5 natura A3 di 6,5 vani.

- **Iscrizione Ipoteca** della riscossione, registro generale n.53570 registro particolare n.7538 del 22/12/2016 di euro 151.855,84, **a favore** di XXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXX Via XXXXXX n.XX, **contro** XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX in virtù di atto di XXXXXXXXXXXXXX di Roma del 21/12/2016 repertorio n.4438. A garanzia della somma di euro 75.927,92. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Marano Di Napoli, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1604 sub. 5 natura A3 di 6,5 vani.

- **Trascrizione Verbale Di Pignoramento** immobili registro generale n. 45140 registro particolare n°33065 del 25/11/2020, **a favore** di XXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, **contro** XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX del 10/10/2020 repertorio n.6084. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, alla Via Arbusto, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1604 sub 5 natura A3 di 6,5vani scala A interno 5 al piano 2, di cui i signori XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- **Trascrizione Verbale Di Pignoramento** immobili, registro generale n.54985 registro particolare n.43192 del 14/11/2024, **a favore** XXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, **contro** XXXXXXXXXXXXXX nato a



XXXXXXX il XXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXXXXX in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli Nord di Aversa del 31/10/2024 repertorio n.9680/2024. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Marano di Napoli, alla Via Arbusto, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1604 sub 5 natura A3 di 6,5vani scala A interno 5 al piano 2, di cui i signori XXXXX e XXXXXXXXXX risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

In particolare, vengono indicati:

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

- 1) Domande giudiziali; **NO**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; **NO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; **NO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **NO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. **NO**

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie; **SI**
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; **SI**
- 3) Diffformità urbanistico-edilizie; **SI**
- 4) Diffformità Catastali; **SI**.





QUESITO n°9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento e stima non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n°10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite, non si riscontra la presenza di pesi ed altri oneri (censo, livello o uso civico).

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

Gli immobili in questione non sono gravati da oneri condominiali, in quanto non è presente né tabelle millesimali, né regolamento di condominio.

QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni

Per ciascun lotto, viene eseguita la stima immobiliare.

Bene N° 1 – Unità abitativa posta al piano secondo con annessa cantinola al piano seminterrato facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza.

La consistenza immobiliare oggetto della presente si raggiunge mediante un androne e una scala comune a tutto l'edificio avente accesso diretto dalla via Arbusto.

Le unità immobiliari sono ubicate nel comune di Marano di Napoli, alla Via Arbusto, costituite da 6,5 vani catastali, individuate nel N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1604, subalterno n° 5.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Marano di Napoli.

L'unità abitativa ha una superficie interna pari a 86,95 mq ed è suddivisa in un unico ambiente cucina/soggiorno, tre camere da letto e due locali wc.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale LOTTO 1: € 80.500,00 riferito ad un immobile legittimo.

Valore finale LOTTO 1: € 32.000,00 riferito ad un immobile illegittimo.



Prima di entrare nel merito della stima dell'immobile è opportuno individuare il procedimento di stima che maggiormente si addice al caso di specie, in particolare, la Stima per valori tipici, o per **"punti di merito"**.

Tale approccio indaga sulle specifiche caratteristiche che concorrono alla formazione del valore di mercato di un immobile, valutando l'incidenza percentuale di ciascuna di esse sulla base della comparazione di un bene per il quale si è verificato il maggiore prezzo di compravendita, nello stesso mercato e nello stesso periodo di riferimento.

Una delle assunzioni su cui si basa detto procedimento è che il bene che presenta il maggior prezzo di compravendita sia caratterizzato da caratteristiche immobiliari di grado ottimo.

In termini analitici, detta relazione può così essere sintetizzata:

$$V = P_{\max} * \sum (K_i),$$

dove:

P max è il prezzo di compravendita del bene che presenta il grado ottimo di tutte le caratteristiche immobiliari, pertanto, il prezzo più elevato del mercato.

K_i rappresenta la caratteristica immobiliare su cui si basa la comparazione, mentre la somma dei K_i è un numero inferiore o uguale a 1.

Le caratteristiche K_i considerate, incideranno in maniera diversa sulla formazione del prezzo di mercato.

In genere le caratteristiche immobiliari che di norma influiscono sulla formazione del prezzo di mercato, possono essere suddivise in 4 macrocategorie:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche:** definite tali in quanto non qualificano specificamente l'immobile bensì l'ambito urbano in cui esso ricade, sono dunque relative alle condizioni esterne, come ad esempio: prossimità ad uffici e strutture pubbliche, centri commerciali, salubrità della zona (presenza di parchi e assenza di impianti di tipo inquinante), efficienza dei servizi e della viabilità, densità edilizia.
- **Caratteristiche posizionali intrinseche:** condizioni specifiche che qualificano l'immobile, quali panoramicità, l'orientamento prevalente, la luminosità, la prospicienza su vie e piazze principali, il soleggiamento, il livello di piano.
- **Caratteristiche tecnologiche:** ovvero il grado di finitura degli immobili, le dotazioni impiantistiche, lo stato d'uso e manutenzione, particolari materiali di pregio utilizzati.



- **Caratteristiche produttive:** influenti sulla redditività dell'immobile, come la situazione locativa, eventuali vincoli, esenzioni fiscali.

Di seguito si riporta la tabella con le relative incidenze:

	K max	K min	Differenze
Caratteristiche posizionali estrinseche	0.35	0.10	0.25
Caratteristiche posizionali intrinseche	0.25	0.05	0.20
Caratteristiche tecnologiche	0.30	0.10	0.20
Caratteristiche produttive	0.10	0.05	0.05
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta= 0.70$

Ai fini della determinazione dei prezzi unitari di riferimento, lo scrivente ha preso in esame i valori OMI, che nel caso di specie sono quelli per il comune di Marano di Napoli, II° semestre anno 2024, zona centrale/CENTRO ANTICO, destinazione edilizia abitazione di tipo economico, stato conservativo NORMALE i quali individuano un range di valori tra 760,00 – 1150,00 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Villa Literno e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato Pmax è pari ad 1150,00 €/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,95 mq	105,86 mq	1,00	105,86 mq	3,00 m	2
Deposito	27,60 mq	30,48 mq	0,45	13,72	2,50 m	S/1
Totale superficie convenzionale:				119,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,58 mq		

Di seguito si allega la tabella dalla quale si determinano il valore dell'immobile.

Dati immobile	S. C.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	119,58	1150,00	0,30	0,20	0,15	0,05	0,70	96.261,90

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 96.261,90.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015, l'art.568, recita: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto; pertanto, va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.
- Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

€ 96.261,90 – 15% = **€ 81.822,61**

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

- Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;
- Regolarizzazione impiantistica: €500,00;
- Adeguamento catastale: €500,00;

Valore finale LOTTO 1: € 80.572,61, arrotondato ad €80.500,00 riferito ad un immobile Autorizzato.

*Nel caso in specie, tenuto conto che l'immobile è completamente abusivo, come si evince dall'Attestazione del responsabile Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, per cui non può essere determinato il valore di mercato, infatti, per il calcolo del Valore commerciale sarà considerato **il valore d'uso**.*

Il **valore d'uso** esprime l'utilità ritraibile, da parte di un soggetto, nell'utilizzo di un determinato bene, indipendentemente dal fatto che esso, a sua volta, possa essere o meno compravenduto nel libero mercato. Dunque, il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile. Tecnicamente, il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene e dalla sua alienazione al termine della vita economica. In maniera semplificata è come se si ponesse in vendita "l'opportunità di un investimento alternativo". In base al metodo di stima cosiddetto "analitico", la stima del valore d'uso sarà effettuata con una capitalizzazione, riportando all'attualità, con un saggio speculativo adeguato, i canoni che si percepirebbero per la locazione dei beni, che nel caso di specie si fissa per un periodo di tempo di anni 10 dalla stima.

Si è proceduto dapprima al calcolo del valore di Locazione raccogliendo informazioni ed elementi valutativi presso le Agenzie Immobiliari operanti in Marano di Napoli (NA), si è consultato inoltre l'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate OMI" relativamente alla zona di ubicazione del bene ed indicata dall'agenzia nella **zona OMI B2, Microzona 1** (residenziale) dal quale si è ricavato: il Valore locativo Unitario/mq da 2,5 a 3,8 €/mq x mese relativo al periodo II Semestre 2024, per abitazioni di tipo economico.

Il sottoscritto si è riferito al valore locativo medio per l'immobile considerato quindi € 3,15 che moltiplicato per la superficie convenzionale si avrà:

Valore locativo mensile = Superficie convenzionale x Valore locativo unitario/mq = a
119,58mq x 3,15€/mq = 376,68 € al mese, approssimabile a **€ 380,00**.

Il sottoscritto si è riferito al valore locativo annuo per l'immobile considerato e si avrà:

Valore locativo annuo = Valore locativo mensile x n°12 mensilità.

Detto valore è il valore lordo annuo, mentre in realtà noi dovremo considerare il valore netto annuo, ossia quello che tiene conto di tutte le spese e gli oneri annuali attribuibili al proprietario pari a circa il 30%, del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale dei cespiti sarà pari a:

$R = \text{Valore locativo annuo} - 30\% \text{ spese e oneri.}$





*Il valore d'uso quindi sarà espresso dal valore locativo netto annuo moltiplicato per un arco temporale che va dalla stima sino alla data presunta di demolizione che il sottoscritto ha fissato in anni 10, per cui il **Valore d'uso** sarà:*

1. Subalterno 5 Abitazione Piano 2:

Valore Locativo Mensile = 380,00 €

Valore Locativo Annuo Lordo = 4.560,00 €

Spese e Oneri annuali = 30% di 4.560,00 € = 1.368,00 €

Reddito Netto = 4.560,00 € - 1.368,00 € = 3.192,00 €



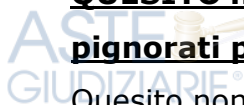
Valore di mercato in caso di assenza di legittimità urbanistica.

Valore d'Uso= 3.192,00 € x n°10 anni = 31.920,00 €, arrotondato ad €32.000,00.



QUESITO n°13: procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

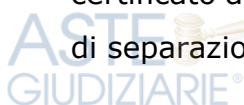
Quesito non estrinsecabile.



QUESITO n°14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio dell'anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio



7Lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano di Napoli, il certificato dello stato civile degli esecutati, dal quale risulta che sono coniugati in regime di separazione dei beni



L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà



Allegati

- Allegato 1: copia atti di compravendita (2 files);
- Allegato 2: indagini ipotecarie;
- Allegato 3: certificato di stato civile;
- Allegato 4: verbale accesso;
- Allegato 5: visura catastale storica;
- Allegato 6: planimetria catastale;
- Allegato 7: mappa catastale;
- Allegato 8: rilievi stato attuale immobile;
- Allegato 9: sovrapposizione rilievo – mappa catastale;
- Allegato 10: attestazione urbanistica;
- Allegato 11: richiesta/rilascio documentazione urbanistica (5 files);
- Allegato 12: pubblicazione OMI;
- Allegato 13: sovrapposizione ortofoto – catastale;
- Allegato 14: invio alle parti;

L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà

