TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Fabrizia FIORE

PROCEDURA DI ESECUZIONE

R.G.E. n. 587/2019

.....

contro

.....

DOCUMENTO:

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Spazio riservato al depositato in cancelleria	L'ESPERTO Dott. Ing. Antonio SALZANO

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

*Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa **Fabrizia FIORE** della Sezione Esecuzioni Immobiliari*

- Tribunale di Napoli Nord -

1. PREMESSA

Con ordinanza del 18/05/2021 la S.V.I. nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Antonio SALZANO**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 16622, con studio in Marano di Napoli (NA) alla Via Francesco Baracca n. 28, esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **R.G.E. 587/2019**, promosso da **.....** contro **.....**, invitandomi ad accettare l'incarico entro il 23/05/2021, al fine di elaborare il valore dell'immobile staggito, compiendo gli ulteriori accertamenti secondo le notificate linee guida, ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c.

2. ATTIVITA' PRELIMINARI

Accettato l'incarico peritale, esaminavo gli atti del procedimento e precisamente:

- ☑ Atto di Pignoramento, ritualmente notificato al debitore, in data 08 novembre 2019, dallo Studio Legale LA SCALA & CERVED, nella qualità di procuratori del creditore procedente, i quali sottoponevano a pignoramento l'immobile di seguito descritto, ubicato in Marano di Napoli (NA) alla Via Corre di Sopra n. 110 e precisamente:
  - Appartamento al piano primo della consistenza di 5 vani catastali, allibrato al NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 14, p.lla 116, sub. 102.
- ☑ certificato notarile, del 10 gennaio 2020, a firma del Dott.re Arianna ARMENIO, Notaio in Licata (Agrigento).

Successivamente eseguivo il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente, e verificata l'allegazione del certificato notarile, ***la ritenevo completa ed esaustiva, in conformità al disposto art. 567, secondo comma, c.p.c.***

***Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)*
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, acquisivo dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, tutti gli atti catastali necessari per la corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento.

Nel seguito, acquisivo dal Comune di Marano di Napoli l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza in capo all'esecutato.

Successivamente, venivo edotto dal custode della fissazione della data di primo accesso per il giorno 21 luglio 2021, ore 10:30, presso i luoghi oggetto di esecuzione.

In sede di primo acceso, costituitosi il collegio peritale, alla presenza del fratello dell'esecutato, che dichiarava la propria residenza unitamente al proprio fratello nell'immobile staggito, si rilevava che l'appartamento di cui è procedimento risultava accorpato con altro appartamento in proprietà della cognata dell'esecutato, non oggetto di pignoramento, mediante la rimozione di una parete di separazione fra i due immobili.

Detto accorpamento difatti determinava l'eliminazione della cucina dall'appartamento dell'esecutato e quindi l'ampliamento dell'appartamento della cognata di una zona a soggiorno, di un ripostiglio, di tre camere da letto, di un bagno, di un corridoio e balconata, per la rimozione di una separazione metallica.

Eseguiti i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato, alle ore 12:15 si concludevano le operazioni peritali.

In proseguo, solo in data 14/11/2022, **dopo un'estenuante ricerca presso l'archivio del Comune di Marano di Napoli**, si reperivano gli atti urbanistici relativi al compendio pignorato, a fronte della richiesta del 09/09/2021, ed in particolare:

- Carteggio relativo alla pratica di condono edilizio n. 32/94 di cui alla Legge 724/94 – prot. 24806 del 17/11/1994, unitamente al carteggio relativo alla pratica di condono edilizio n. 29/94 di cui alla Legge 724/94 – prot. 24810 del 17/11/1994.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

Infine, in data 02 dicembre 2022, in conformità all'indicazione del mandato peritale ed alle proroghe concesse, si trasmetteva copia della presente relazione in formato elettronico, con esclusione degli allegati, al creditore procedente ed all'esecutato.

4. RELAZIONE DI STIMA

Per meglio sintetizzare i risultati conseguiti, in relazione al mandato conferito, lo scrivente ha redatto la relazione di stima distinguendo i seguenti capitoli:

a) *Quesito n. 1: l'identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;*
b) *Quesito n. 2: l'elencazione, l'individuazione e la descrizione dei lotti di vendita;*
c) *Quesito n. 3: l'identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento;*
d) *Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo dei lotti di vendita;*
e) *Quesito n. 5: l'individuazione dei passaggi di proprietà dei beni staggiti;*
f) *Quesito n. 6: la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
g) *Quesito n. 7: lo stato di possesso attuale dei beni staggiti;*
h) *Quesito n. 8: la specificazione dei vincoli ed oneri gravanti sui beni staggiti;*
i) *Quesito n. 9: la specificazione demaniale*
j) *Quesito n.10: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo;*
k) *Quesito n.11: l'informazione utili;*
l) *Quesito n.12: la valutazione dei lotti di vendita;*
m) *Quesito n.13: la quota indivisa;*
n) *Quesito n.14: l'acquisizione delle certificazioni.*

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

a) QUESITO N. 1: L'IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto del pignoramento è rappresentato da un appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Corree di Sopra n. 110, al piano primo di un fabbricato residenziale composto da diverse unità immobiliari, con un'unica una scala d'accesso e sprovvisto di ascensore.

Esso è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) quale:

- **Appartamento:** *foglio 14 particella 116 subalterno 102.*

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il diritto di proprietà in capo all'esecutato, compreso i proporzionali diritti condominiali, così come emergenti dall'atto di Compravendita per Notar Gabriella De Bellis con sede in Sessa Aurunca (CE) del 26/09/2005 - Rep. 11554 – Racc. 4012.

Si rileva pertanto la congruenza del pignoramento ai dati castali attuali.

Le differenze sostanziali rilevabili dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione catastale sono rappresentate dall'operato accorpamento dell'appartamento staggito con altrui appartamento non oggetto di pignoramento.

Il fabbricato che contiene l'immobile è riportato nell'estratto di mappa catastale del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 14 particella 116.



Estratto di mappa catastale: CT- foglio 14 - part.116

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con i rilievi satellitari, si verifica la rispondenza dell'ubicazione dell'unità pignorata.



GOOGLE MAPS: MARANO DI NAPOLI – VIA CORRE DI SOPRA

Ai fini della definizione del lotto di vendita, valutata la migliore appetibilità del bene, in relazione al titolo di provenienza, si ritiene costituire il seguente:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà dell'appartamento ubicato alla Via Corre di Sopra n. 110 di Marano di Napoli (NA), posto al piano primo,* con ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale*, della consistenza complessiva di 5 vani catastali, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato residenziale. L'appartamento consta in circa 77,00 mq calpestabili, con piccolo balcone a livello per circa 6,80 mq; il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 14 particella 116 subalterno 102. Esso confina a nord ed ad ovest con terreno agricolo, ad sud con corte comune del fabbricato residenziale, e ad est con altro appartamento e cassa scala.*

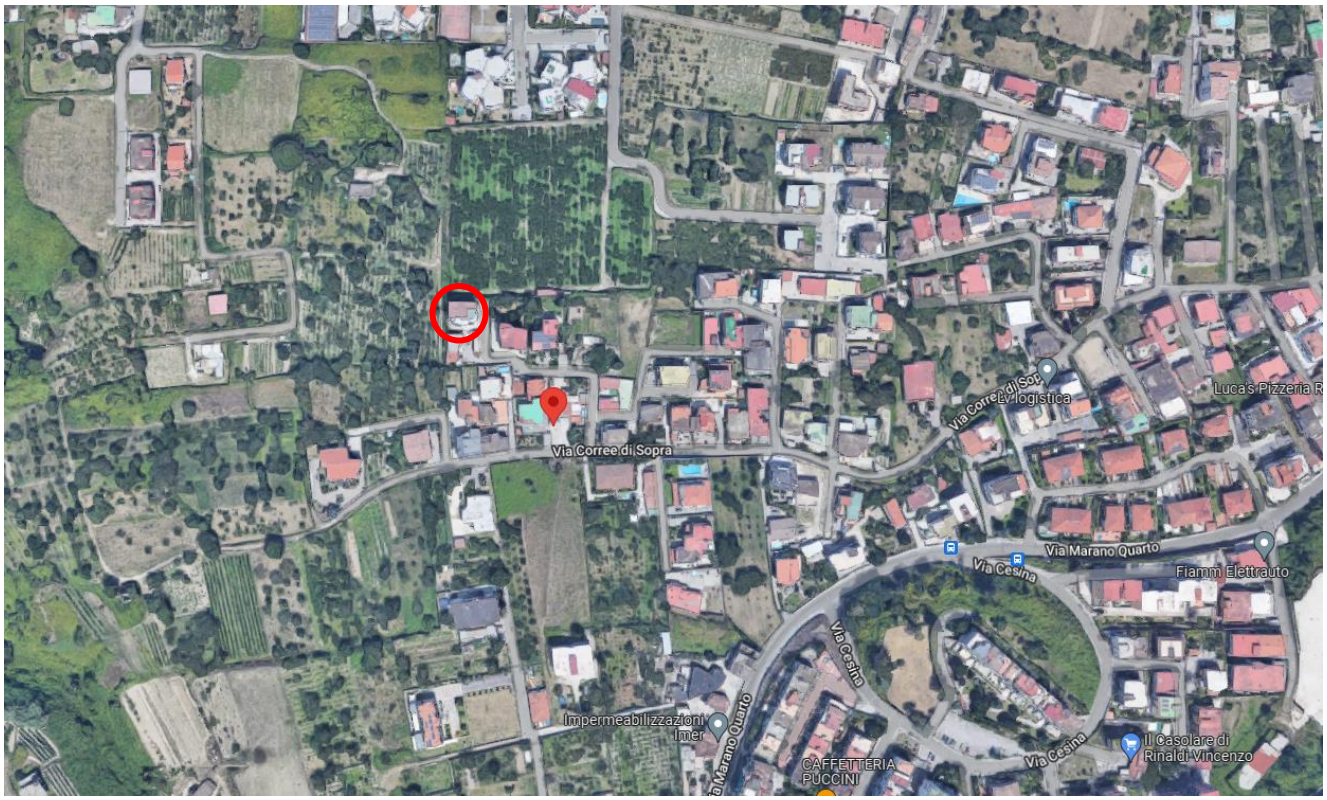
Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

b) QUESITO N. 2: L'ELENCAZIONE, L'INDIVIDUAZIONE E LA DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il fabbricato residenziale che contiene l'immobile staggito è situato nel Comune di Marano di Napoli (NA), e precisamente alla Via Corre di Sopra, 110.

Esso ricade in un'area del tipo agricola, caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici realizzati con il ricorso al condono edilizio, facendo di fatto trasformare detta area in una zona residenziale di campagna.

La zona si avvantaggia della sola Via Corree di Sopra che mette in collegamento l'area di origine agricola con la parte più residenziale del Comune di Marano.



GOOGLE MAPS: MARANO DI NAPOLI

Il fabbricato residenziale è composto da diverse unità immobiliari per un'unica scala di collegamento, ed è sprovvisto di ascensore.

La struttura portante è in cemento armato, con tamponature intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351



Vista del fabbricato in Via Corree di sopra, 110 - Marano di Napoli (NA)

L'oggetto della presente procedura è il seguente:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà dell'appartamento ubicato alla Via Corre di Sopra n. 110 di Marano di Napoli (NA), posto al piano primo,* con ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale*, della consistenza complessiva di 5 vani catastali, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato residenziale. L'appartamento consta in circa 77,00 mq calpestabili, con piccolo balcone a livello per circa 6,80 mq; il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 14 particella 116 subalterno 102. Esso confina a nord ed ad ovest con terreno agricolo, ad sud con corte comune del fabbricato residenziale, e ad est con altro appartamento e cassa scala.*

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351



Vista esterna dell'appartamento

Nel proseguo al fine di descrivere il lotto di vendita, è opportuno illustrare le seguenti definizioni*:*

- ***Superficie utile:*** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;

- ***Superficie dei balconi:*** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di murature e pilastri;

- ***Superficie catastale e/o commerciale***: essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è procede calcolando per intero la superficie circoscritta dai i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'Allegato C del suddetto DPR.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

Gruppi di categorie DPR 138/1998	Categorie attuali	Calcolo Superficie (Allegato C, DPR 138/1998)
R ***Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari***	▪ **A/1** - Abitazioni di tipo signorile ▪ **A/2** - Abitazioni di tipo civile ▪ **A/3** - Abitazioni di tipo economico ▪ **A/4** - Abitazioni di tipo popolare ▪ **A/5** - Abitazioni di tipo ultrapopolare ▪ **A/6** - Abitazioni di tipo rurale ▪ **A/7** - Abitazioni in villini ▪ **A/8** - Abitazioni in ville ▪ **A/9** - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico ▪ **A/11** - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi ▪ **C/6** - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	**Somma della superficie dei:** **a)** vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); **b)** vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; **c)** balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); **d)** area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; **e)** vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
P ***Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo***	▪ **B/1** - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari ▪ **B/2** - Case di cura e ospedali ▪ **B/3** - Prigioni e riformatori ▪ **B/4** - Uffici pubblici ▪ **B/5** - Scuole e laboratori scientifici ▪ **B/6** - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie ▪ **B/7** - Cappelle ed oratori	**Somma della superficie dei:** **a)** vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); **b)** vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; **c)** balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%; **d)** vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
T ***Unità immobiliari a destinazione terziaria***	▪ **A/10** - Uffici e studi privati ▪ **B/8** - Magazzini sotterranei per deposito di derrate ▪ **C/1** - Negozi e botteghe ▪ **C/2** - Magazzini e locali di deposito ▪ **C/3** - Laboratori per arti e mestieri ▪ **C/4** - Fabbricati e locali per esercizi sportivi ▪ **C/5** - Stabilimenti balneari e di acque curative ▪ **C/7** - Tettoie chiuse o aperte	**Somma della superficie dei:** **a)** locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi; **b)** locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti; **c)** balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%; **d)** area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.

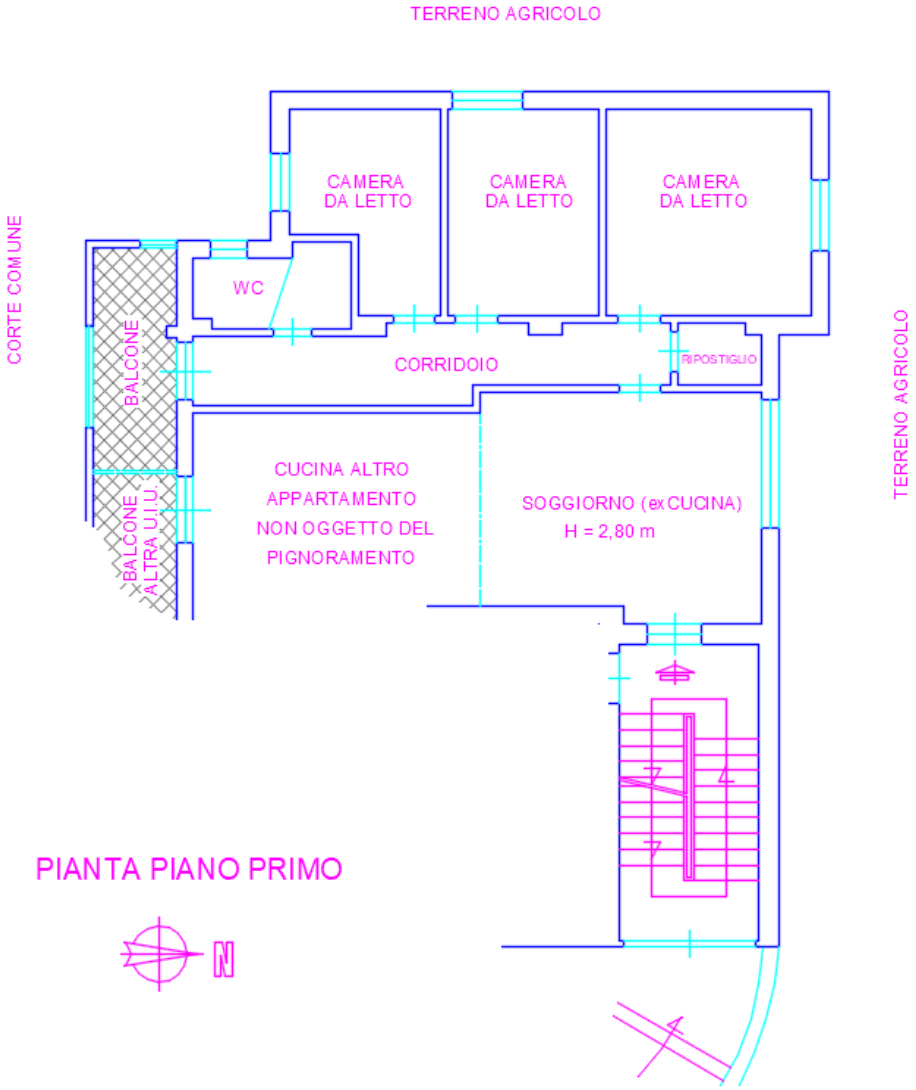
Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

LOTTO UNICO

Il lotto in esame è costituito da un appartamento per civile abitazioni ubicato alla Via Corre di Sopra n. 110 di Marano di Napoli (NA), al piano primo, con ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato residenziale.

Esso è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 14 particella 116 subalterno 102, ed è confinante a nord ed ad ovest con terreno agricolo, ad sud con corte comune del fabbricato residenziale, e ad est con altro appartamento e cassa scala.

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, si riporta la seguente planimetria dello stato dei luoghi.



Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI	
UBICAZIONE	**Piano Primo**
DESTINAZIONE D'USO	**Abitazione**
SUPERFICIE UTILE [m^2]	**77,00**
SUPERFICIE BALCONI [m^2]	**6,80**
SUPERFICIE CATASTALE [m^2]	**108,00**

Il lotto è occupato dall'esecutato e dal nucleo familiare di un suo fratello, e consta in circa 77,00 mq calpestabili, distribuiti da soggiorno/cucina, tre camere da letto, ripostiglio, corridoio e bagno, con annesso piccolo balcone per circa 6,80 mq.

In particolare, allo stato, l'appartamento risulta sprovvisto di cucina e della unicità del piccolo balcone, in quanto l'immobile risulta accorpato alla consistenza dell'appartamento della cognata dell'esecutato, non oggetto di pignoramento, per ottenere una maggiore fruibilità in unico alloggio.

E' banale riconoscere che per riconfigurare la consistenza del bene staggito, sarà necessario ricostruire la parete di separazione fra gli alloggi, ripristinare la funzione della cucina e ristallare il divisorio per il piccolo balcone, i costi occorrenti sono stimabili in complessivi € 15.000/00, che saranno detratti dal valore di stima.

Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono in piastrelle di gres-ceramico di colore chiaro.

Gli infissi sono il alluminio bianco, con persiane esterne alla napoletana.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici necessari alla destinazione di civile abitazione, benché non siano reperibili le certificazioni di cui al D.M. 37/08.

L'aerazione e la ventilazione dell'immobile è garantita dalla presenza di un idoneo sistema di finestre con libero sfogo all'esterno.

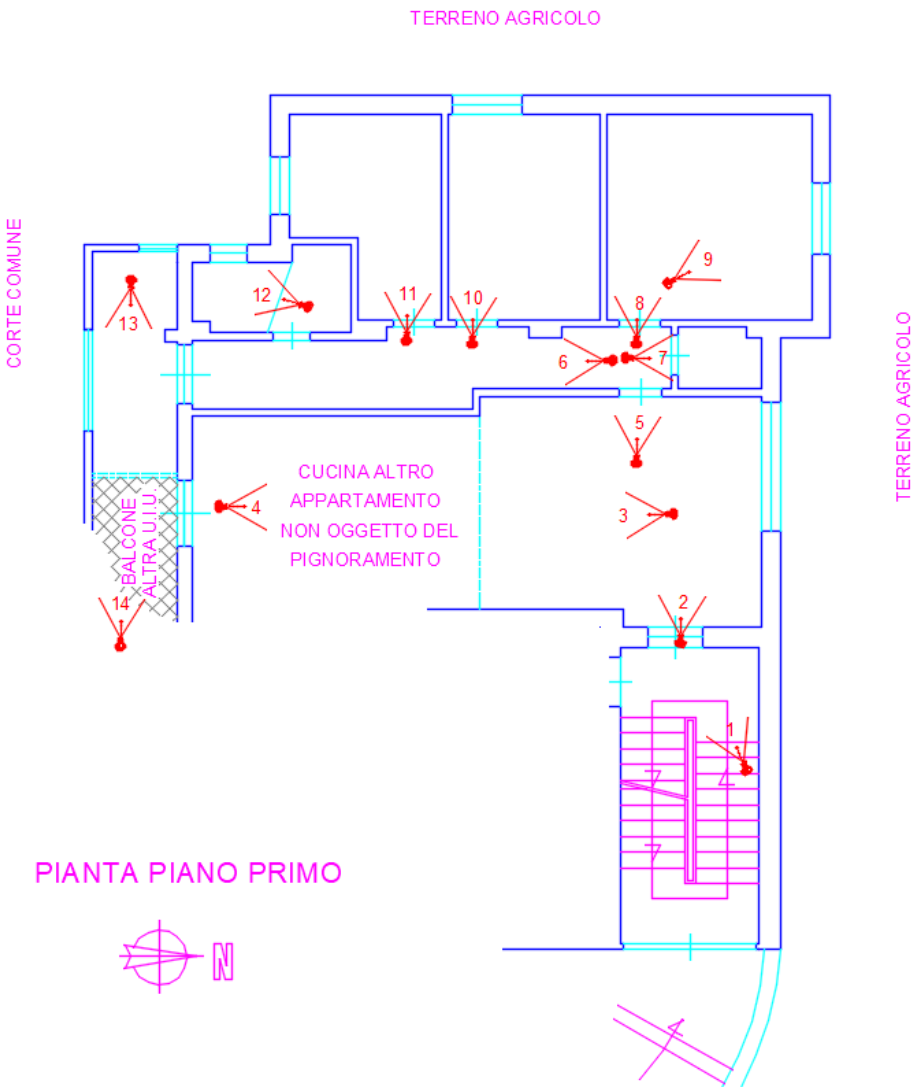
L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,80 ml.

L'appartamento versa in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica secondo i dettami del D. Leg. 192/2005 e s.m.i., il cui costo per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania è stimabile in € 400/00. Detto costo è detratto dal valore di stima.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

Per consentire una migliore descrizioni dei luoghi, si riporta la relativa documentazione fotografica con la planimetria dei coni ottici.

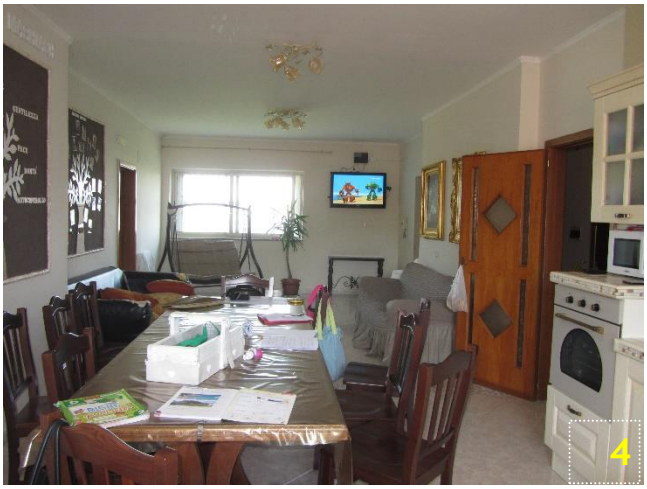






Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

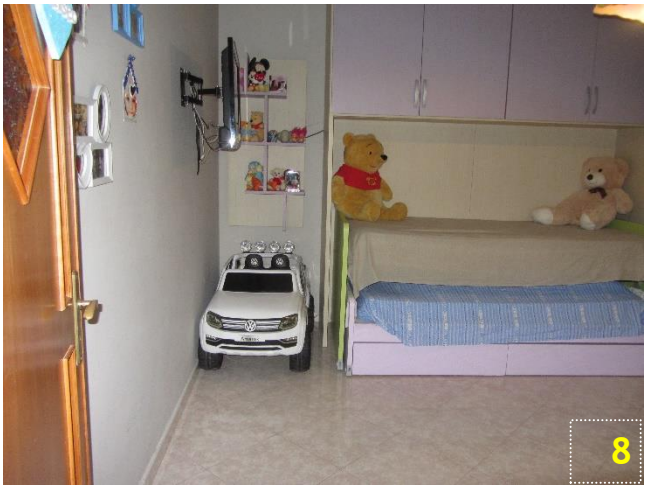










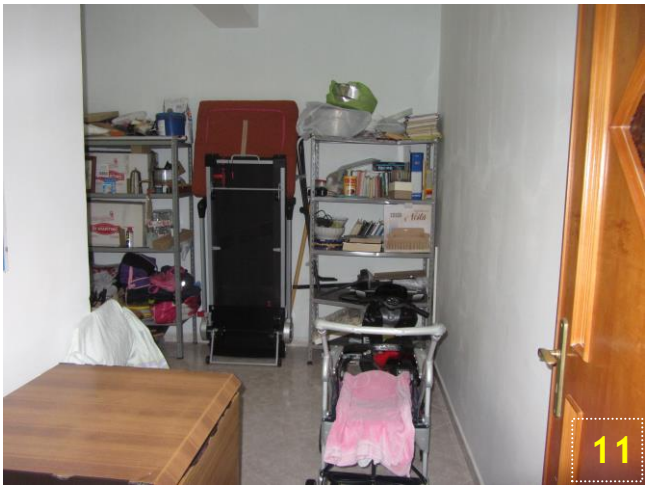


Dott. Ing. Antonio SALZANO *- Via Francesco Baracca, 28 - 80016 – MARANO DI NAPOLI (NA)*
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

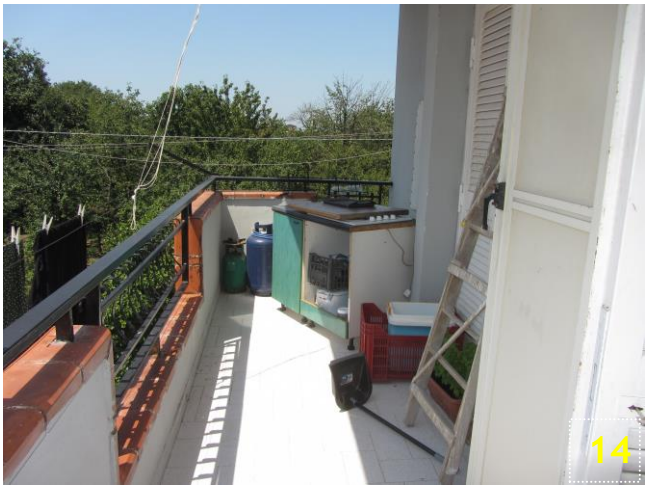












Dott. Ing. Antonio SALZANO *- Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)*
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

c) QUESITO N. 3: L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Acquisite le documentazioni catastali, è possibile sintetizzare le seguenti variazioni.

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 26/09/2005 ad oggi

Catasto Fabbricati				Comune di MARANO DI NAPOLI Provincia di NAPOLI						
Intestato				..... nato a ..... il ..... - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.						
N.	*Sezione Urbana*	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens.*	*Micro Zona*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
1		14	116	102			A/2	5	5,0 vani	€ 361,52
Indirizzo				VIA CORREE DI SOPRA n. 110 piano: 1						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 02/04/1999 al 25/09/2005

Catasto Fabbricati				Comune di MARANO DI NAPOLI Provincia di NAPOLI						
Intestato				..... nata a ..... il ..... - proprietà per 1/2; ..... nato a ..... il ..... - proprietà per 1/2.						
N.	*Sezione Urbana*	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens.*	*Micro Zona*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
1		14	116	102			A/2	5	5,0 vani	L. 700.000 / € 511,29
Indirizzo				VIA CORREE DI SOPRA n. 110 piano: 1						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 05/05/1998 al 01/04/1999

Catasto Fabbricati				Comune di MARANO DI NAPOLI Provincia di NAPOLI						
Intestato				..... nata a ..... il ..... - proprietà per 1/2; ..... nato a ..... il ..... - proprietà per 1/2.						
N.	*Sezione Urbana*	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens.*	*Micro Zona*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
1		14	116	102			A/2	1	4,5 vani	L. 328.500
Indirizzo				VIA CORREE DI SOPRA n. 110 piano: 1						

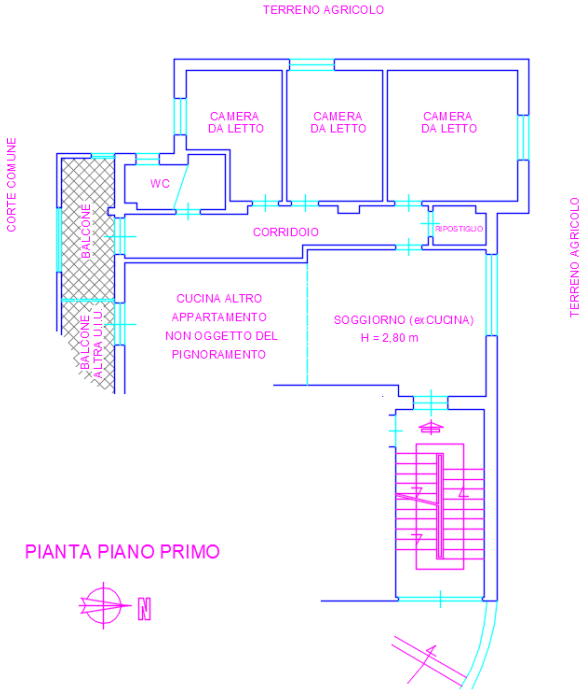
Il fabbricato contenete l'appartamento è identificato al Catasto Terreni del Comune di Marano di Napoli al foglio 14 particella 116.

La storia catastale è conforme a quella ipotecaria, potendosi confermare l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali del Foglio 14 particella 112 sub. 102, rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione ed al negozio di acquisto.

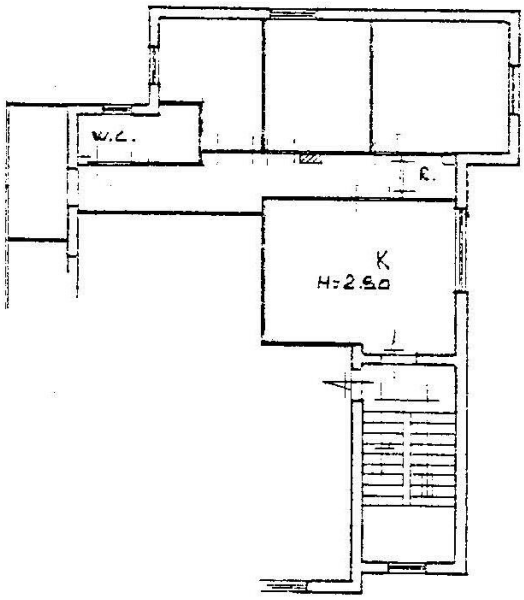
Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

Di seguito viene riportato il confronto della planimetria dello stato rilevato con quella catastale, al fine di evidenziare le possibili difformità.

Planimetria dello Stato Rilevato



Planimetria dello Stato Catastale



Dal confronto, **fatto salvo la perpetuata fusione con altrui proprietà non oggetto del pignoramento, che come accennato nel capitolo della descrizione del lotto, andrà repressa con la ricostruzione della separazione degli alloggi,** si evince quanto segue:

a) *Lieve difformità di distribuzione degli spazi interni, per lo spostamento della porta del bagno patronale.*

Le difformità riscontrate necessiterebbero dell'aggiornamento catastale, ma agli effetti della procedura esecutiva può procrastinarsi l'esecuzione, tant'è che al fine della perfetta conformità, si è provveduto a quantificare i costi per l'aggiornamento catastale in complessivi **€ 500/00.**

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

d) Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo dei lotti di vendita

Ai fini della pubblicazione, si indica:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà dell'appartamento ubicato alla Via Corre di Sopra n. 110 di Marano di Napoli (NA), posto al piano primo,* con ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale*, della consistenza complessiva di 5 vani catastali, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato residenziale. L'appartamento consta in circa 77,00 mq calpestabili, con piccolo balcone a livello per circa 6,80 mq; il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 14 particella 116 subalterno 102. Esso confina a nord ed ad ovest con terreno agricolo, ad sud con corte comune del fabbricato residenziale, e ad est con altro appartamento e cassa scala.*

PREZZO D'ASTA euro 80.400,00

e) Quesito n. 5: l'individuazione dei passaggi di proprietà dei beni staggiti

Acquisite le documentazioni dai registri di pubblici, è possibile sintetizzare i seguenti passaggi di proprietà.

Dalle verifiche del negozio di acquisto e dalle trascrizioni acquisite dalla conservatoria dei registri immobiliari, è emerso che l'immobile staggito risulta in proprietà per la quota dell'intero dell'esecutato avendolo acquistato dai Sigg. ..... e ....., per la quota di 1/2 ciascuna della piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita per Notar De Bellis Gabriella di Sessa Aurunca (CE) del 26/09/2005 Rep. 11554 – Racc. 4012, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, in data 04/10/2005 ai nn. 53084 del registro generale e 29658 del registro particolare.

Ai Sigg. ..... e ....., l'immobile staggito pervenne per atto di compravendita per Notar Giustino Rossi di Somma Vesuviana del 05/05/1998 Rep. 25600, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, in data 11/05/1998 ai nn. 14002 del registro generale e 10847 del registro particolare.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

f) Quesito n. 6: la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

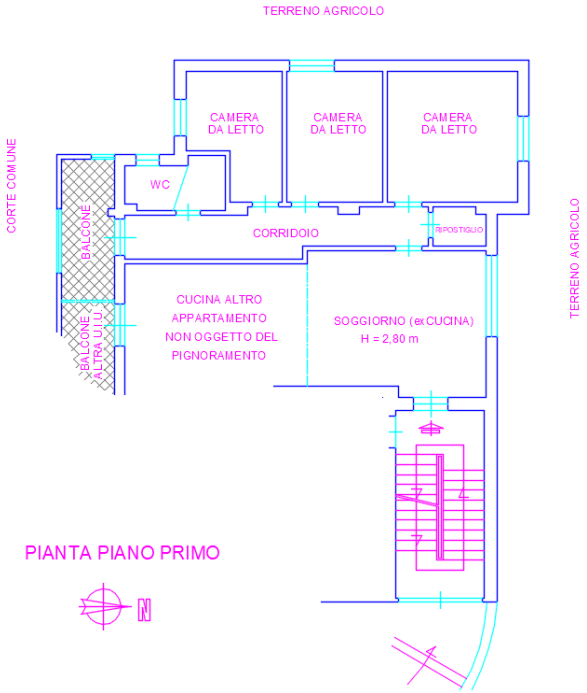
Il fabbricato che contiene il bene della presente procedura è stato realizzato in assenza di titolo edilizio entro il 31/12/1993 e per lo stesso agli effetti della Legge 724/94 è stato richiesto condono edilizio mediante più istanze.

In particolare, relativamente all'immobile staggito, risulta presentata istanza di condono edilizio pratica n. 32/94 agli effetti della Legge 724/94, afferente al protocollo di presentazione n. 024806 del 17/11/1994, allo stato inevaso.

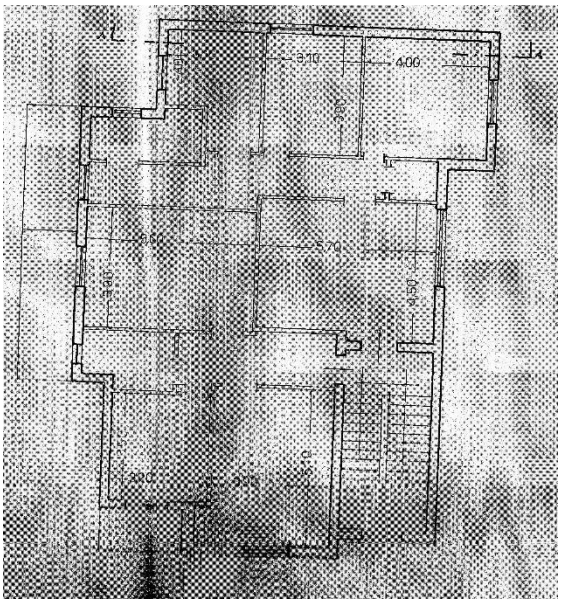
Riguardo la regolarità urbanistica dell'appartamento, dal confronto del grafico del condono edilizio con lo stato dei luoghi rilevato, **tralasciando la fusione con altro appartamento non oggetto di pignoramento, che come accennato nel capitolo della descrizione del lotto, andrà repressa con la ricostruzione della separazione degli alloggi**, si evidenzia quanto segue:

a) *Lieve difformità di distribuzione degli spazi interni, per lo spostamento della porta del bagno patronale.*

Planimetria dello Stato Rilevato



Stralcio Planimetrico grafico condono



Tuttavia essendo la pratica di condono edilizio non perfezionata, i cui costi per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria sono stimabili in circa € 15.000,00 a lordo degli emolumenti professionali ed oneri comunali, per gli ulteriori abusi evidenziati è possibile ottenere la sanatoria, in quanto l'abuso perpetuato non rende irriconoscibile l'oggetto principale del condono edilizio.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

Pertanto agli effetti dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01, ottenuta la sanatoria mediante il perfezionamento della pratica di condono edilizio, sarà possibile ottenere la perfetta liceità; i cui costi aggiuntivi sono stimabili in complessivi € 3.000,00 a lordo degli emolumenti professionali ed oneri comunali.

La totalità degli oneri occorrenti per la perfetta conformità saranno detratti dal valore della stima.

L'appartamento in esame non è dotato di certificato di agibilità.

g) Quesito n. 7: lo stato di possesso attuale dei beni staggiti

L'immobile staggito è in possesso dell'esecutato e del nucleo familiare del proprio fratello.

h) Quesito n. 8: la specificazione dei vincoli ed oneri gravanti sui beni staggiti

Acquisite le documentazioni dai registri di pubblici, è possibile sintetizzare tutti i vincoli ed oneri gravanti:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 53086 registro particolare n. 17665 del 04/10/2005 di euro 116.000,00 a favore ..... con sede in ....., codice fiscale ....., contro ..... nato a ..... il ....., in virtù di atto per notar Gabriella De Bellis di Sessa Aurunca (CE) del 26/09/2005 repertorio n. 11555, per i diritti di piena proprietà dell'immobile allibrato in catasto del Comune di Marano di Napoli al foglio 14 particella 116 sub. 102.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 54960 registro particolare n. 30599 del 12/10/2005 a favore ..... con sede in ....., codice fiscale ....., contro ..... nato a ..... il ..... e l..... nata a ..... il ....., in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di appello di Napoli del 05/05/2005 repertorio n. 14431/2005, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile allibrato in catasto del Comune di Marano di Napoli al foglio 14 particella 116. **(ALLO STATO TALE PROCEDURA È STATA DICHIARATA ESTINTA)**

- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 39899 registro particolare n. 13727 del 30/05/2007 di euro 12.767,18 a favore di Gest Line SpA, con sede in Napoli, codice fiscale 07843060638, contro ..... nato a ..... il ....., ai sensi dell'art. 77

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

del DPR 602/73 e s.m.i., repertorio n. 139081/71, per i diritti di piena proprietà dell'immobile allibrato in catasto del Comune di Marano di Napoli al foglio 14 particella 116 sub. 102.

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 47698 registro particolare n. 9052 del 03/11/2010 di euro 6.670,02 a favore di ..... nato a ..... il ..... contro ..... nato a ..... il ....., in forza di decreto ingiuntivo del 03/04/2007 emesso dal Tribunale di Crema, repertorio n. 214, per i diritti di piena proprietà dell'immobile allibrato in catasto del Comune di Marano di Napoli al foglio 14 particella 116 sub. 102.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 58488 registro particolare n. 45236 del 19/12/2019 a favore ..... con sede in ....., codice fiscale ....., contro S..... nato a ..... il ....., in virtù di atto giudiziario dell'Unep Tribunale di Napoli Nord con sede in Aversa del 08/11/2019 repertorio n. 16009/2019, per i diritti di piena proprietà dell'immobile allibrato in catasto del Comune di Marano di Napoli al foglio 14 particella 116 sub. 102.

Per il lotto in esame, non sono stati rilevati sequestri penali, né eventuali cause in corso.

Alla luce di quanto esposto, non risultano oneri e/o vincoli a carico dell'eventuale acquirente, essendo gli stessi cancellabili o comunque regolati dalla presente procedura.

i) Quesito n. 9: la specificazione demaniale

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito non è ubicato su suolo demaniale.

j) Quesito n.10: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito non è gravato da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.

k) Quesito n.11: l'informazione utili

Per il bene in esame, non risulta la costituzione del condominio degli edifici.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

l) Quesito n.12: la valutazione dei lotti di vendita

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art. 568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione 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.

Dalla formulazione del quesito, emerge quindi che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale il lotto potrebbe essere venduto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

E' ben noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere diversi valori a seconda del criterio e dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale ovvero il più probabile valore di mercato, tale da rendere possibile l'incontro tra la curva della domanda e dell'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle linee guida dell'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra enunciati, viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità dei dati, delle circostanze di mercato e soprattutto rispetto alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti possibilità:

a) il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile, qualora il mercato di riferimento sia attivo, ossia tale da consentire la disponibilità di dati di confronto, esso è definito dagli standard come Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

b) Il metodo finanziario o Income Approach si basa sulla capacità di convertire i benefici monetari degli immobili in valore capitale, purché siano noti i canoni d'affitto e le caratteristiche immobiliari.

c) Il metodo dei costi o Cost Approach consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione di un fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà e/o dell'obsolescenza. Detto metodo trova maggiori applicazioni per le valutazioni di immobili industriali ovvero per beni aventi caratteristiche di unicità.

Alla luce di quanto esposto, considerata l'attuale situazione di mercato ove risultano ubicati gli immobili staggiti, che fornisce pochi dati di recenti compra-vendite tali da permettere l'applicazione del Market Comparison Approach, ***la stima dei valori immobiliari sarà condotta attraverso il metodo Income Approach avendo riscontrato la presenza di diverse locazioni di immobili similari.***

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio di Marano di Napoli (NA):

- .....;
- .....

I valori ottenuti sono stati poi confrontati con quanto ricavabile dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate, ed ulteriormente confrontati con le risultanze di liberi professionisti di fiducia dello scrivente, che ha permesso di sintetizzare i seguenti valori di zona, rispetto al lotto da stimare.

FONTI DEL MERCATO IMMOBILIARE			
LOCAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE DI STIMA
APPARTAMENTI	2,0 €/mq	5,0 €/mq	3,50 €/mq

Determinata la capacità locativa del lotto di vendita, la determinazione del valore capitale sarà determinata dalla nota espressione estimativa:

$$V = Sc \times R / r$$

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

dove:

Sc rappresenta l'area commerciale da stimare;

R il reddito di locazione annuo al netto delle spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfitto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione;

r il saggio di capitalizzazione.

La cui scelta è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito il Sole 24 ore, nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; Soloaffitti.com, leader nel settore del mercato locativo italiano; Immobiliare.it, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24.ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il lotto di vendita il seguente valore in libero mercato.

LOTTO	SUPERFICE COMEMRCIALE (MQ)	REDDITO NETTO (€)	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (%)	VALORE CAPITALE (€)	VALORE AL MQ (€/mq)
UNICO	108,00	3.175,00	2,50	127.008,00	1.176,00

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. ai valori capitali, per il lotto di vendita, vanno detratti i seguenti adeguamenti.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

LOTTO UNICO	
VALORE CAPITALE (€)	127.008,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)	- 12.700,80
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI (€)	- 18.900,00
STATO DI USO E MANUTENZIONE (€)	- 15.000,00
STATO DI POSSESSO (€)	- 0,00
VINCOLI ED ONERI NON ELIMABILI DALLA PROCEDURA (€)	- 0,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (€)	- 0,00
VALORE CAPITALE ADEGUATO (€)	80.407,20
VALORE D'ASTA (€)	80.400,00

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

m) Quesito n.13: la quota indivisa

Dall'atto di compravendita per Notar Gabriella De Bellis, con sede in Sessa Aurunca (CE), del 26/09/2005 - Rep. 11554, si rileva che l'esecutato è proprietario esclusivo in ragione della quota di 1/1 dell'immobile staggito.

Pertanto, non risulta quota indivisa.

n) Quesito n.14: l'acquisizione delle certificazioni.

Alla data di notifica del pignoramento immobiliare l'esecutato era residente alla Via Sergente M. Gaetano – P.co Garella di Falciano del Massimo (CE), mentre allo stato, la stesso è residente con il proprio nucleo familiare in Via Corre di Sopra, 110 ex 108 di Marano di Napoli nel compendio oggetto di esecuzione.

Dall'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 07/07/2021, è possibile asserire la costituzione del regime di separazione dei beni dell'esecutato con il proprio coniuge, dalla data del matrimonio del 12/08/1994.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

5. ***CONCLUSIONI***

Nel riassumere i risultati a cui sono giunto, attraverso la scheda che segue, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Marano di Napoli (NA), 02 Dicembre 2022

L'ESPERTO DELLA STIMA

Dott. Ing. Antonio SALZANO



Sono allegati alla presente:

- ☑ Comunicazioni ed istanze;
- ☑ Atti urbanistici;
- ☑ Atti catastali;
- ☑ Ricerche di mercato;
- ☑ Relazione versione per la privacy.

Alla presente si allega altresì supporto informatico CD-ROM.

Dott. Ing. Antonio SALZANO *– Via Francesco Baracca, 28 - 80016 – MARANO DI NAPOLI (NA)*
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

SCHEDA DI RIEPILOGO	
LOTTO UNICO	
TIPOLOGIA	Piena proprietà dell'appartamento ubicato alla Via Corre di Sopra n. 110 di Marano di Napoli (NA), posto al piano primo, con ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale, della consistenza complessiva di 5 vani catastali, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato residenziale. L'appartamento consta in circa 77,00 mq calpestabili, con piccolo balcone a livello per circa 6,80 mq; il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 14 particella 116 subalterno 102. Esso confina a nord ed ad ovest con terreno agricolo, ad sud con corte comune del fabbricato residenziale, e ad est con altro appartamento e cassa scala.
SUPERFICIE COMMERCIALE	***108,00 mq***
VALORE A MQ COMMERCIALE	***€ 1 176,00***
VALORE COMMERCIALE	***€ 127 008,00***
VALORE D'ASTA	***€ 80 400,00***

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351