

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA PAOLA CASERTA**

**PROCEDIMENTO N. 620/2017 R.G.E.**

**ITALFONDIARIO S.P.A.**  
**CONTRO**  
**... OMISSIS ... E ... OMISSIS ...**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO N. 1**

**S. Maria C.V. li 15/12/2021**

**L'ESPERTO**  
**Ing. Pasquale Ferriero**

---

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Caserta, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

**Premessa.**

In data 15/10/2020 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale esperto stimatore nella procedura n. 620/2017 R.G.E., incardinata da ITALFONDIARIO S.p.A. contro ... OMISSIS ... e ... OMISSIS ..., nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. La S.V. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 11/05/2021, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 11/04/2021.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. Marco Russo.

Successivamente lo scrivente richiedeva e otteneva proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale a causa dei ritardi nella acquisizione della documentazione necessaria alla valutazione dell'immobile dovuti all'emergenza pandemica in corso, per cui la S.V.I. fissava nuova udienza di comparizione parti al 18/01/2022, concedendo allo scrivente termine per la consegna dell'elaborato peritale fino a 30 giorni prima di tale udienza.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 11/09/2017 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 05/12/2017, Registro Generale 52828 e Registro particolare n. 41060 (All. 4 – nota 1). Il pignoramento risulta trascritto a favore di INTESA SEC NPL S.p.A., con sede in Milano, C.F. 12967890158, contro ... OMISSIS ..., nato a Napoli (NA) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., e ... OMISSIS ..., nata a Napoli (NA) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS .... La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

**Immobili di proprietà della sig.ra ... omissis ... per la quota di ½ e del sig. ... omissis ... per la quota di ½ sito in Marano di Napoli (NA) alla via Corree di Sotto n. 2:**

1. Appartamento, riportato al NCEU del suddetto Comune, al foglio 6, p.lla 1268, sub. 19.
2. Box Auto, riportato al NCEU del suddetto Comune, al foglio 6, p.lla 1268, sub. 27.
3. Box Auto, riportato al NCEU del suddetto Comune, al foglio 6, p.lla 1268, sub. 31.

Previo accordi con il Custode nominato, il giorno 08/02/2021 alle ore 13:30 si provvedeva ad eseguire il primo accesso presso gli immobili pignorati. Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di vertenza unitamente al custode giudiziario e, in tale circostanza, si

rinveniva la presenza del sig. ... OMISSIS ..., nato a Napoli (NA) il ... omissis ..., coniuge della conduttrice degli immobili sub. 19 e 27, il quale, prestando ampia collaborazione, consentiva l'accesso e l'esecuzione di un rilievo piano altimetrico e fotografico degli immobili, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode giudiziario (Allegato 1). Nella stessa data veniva eseguito l'accesso al box auto sub. 31. Detto locale, al momento dell'accesso, risultava aperto (serranda alzata) e completamente vuoto. L'accesso veniva eseguito in assenza dei debitori, in quanto non presenti all'accesso benché regolarmente avvisati, effettuando il rilievo fotografico e metrico del locale. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 15:00.

Il dettaglio delle operazioni svolte è contenuto nel verbale di sopralluogo già agli atti del fascicolo, e riportato nell'allegato 1.

**Controllo documentazione.** Come richiesto dal G.E., è stato depositato in cancelleria nei termini previsti dal mandato il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento; in particolare l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di compravendita stipulato in data 29/05/1991 (Allegato 4).

Si precisa, tuttavia, che per effetto del decesso del debitore ... omissis ..., avvenuto in pendenza di procedura, le informazioni riportate in risposta al quesito n. 5 con riferimento agli eredi legittimi non sono contenute nella predetta relazione notarile, depositata in data anteriore.

In riferimento alla tempestività del deposito della certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore procedente, si rileva che è stata depositata nei termini di legge.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dalla S.V.I. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici e le foto.

**a) QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.**

I beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe sono costituiti dai **diritti di piena ed intera proprietà di:**

- **Appartamento ubicato** in Marano di Napoli (NA), alla Via Corree di Sotto n. 2, sito al piano secondo, interno 7 scala "A", edificio "A", censito nel catasto urbano del suddetto comune al **foglio 6, p.lla 1268, sub. 19**, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. € 433,82;

- **Box auto** ubicato in Marano di Napoli (NA), alla Via Corree di Sotto n. 2, sito al piano seminterrato, interno 3 scala "A", edificio "A", riportato al NCEU del suddetto Comune, al **foglio 6, p.lla 1268, sub. 27**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 16 mq, R.C. € 46,27;
- **Box auto** ubicato in Marano di Napoli (NA), alla Via Corree di Sotto n. 2, sito al piano seminterrato, interno 7 scala "A", edificio "A", riportato al NCEU del suddetto Comune, al **foglio 6, p.lla 1268, sub. 31**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 22 mq, R.C. € 63,63.

*Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni sopra elencati sono stati inseriti in due lotti per la vendita, come meglio precisato nel seguito.*

*Lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i beni in due lotti, di cui uno composto dall'appartamento e dal box auto di minore consistenza, l'altro dal solo box auto di maggiore consistenza. Ciò in quanto l'appetibilità commerciale dell'appartamento è certamente maggiore se questo è dotato di box auto pertinenziale, mentre la vendita dello stesso unitamente a due box auto pertinenziali risulterebbe eccessivamente onerosa. Di contro si ritiene che il secondo box auto possa trovare agevole collocazione se venduto separatamente dagli altri beni, in quanto nella zona di ubicazione si è riscontrato un mercato attivo anche per tale tipologia di immobile.*

*Pertanto, nel seguito della presente relazione, si farà riferimento esclusivamente agli immobili ricompresi nel Lotto N. 1, mentre i restanti immobili pignorati sono oggetto di specifiche relazioni su fascicoli a parte.*

I beni in argomento facenti parte del lotto N. 1, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono nella **piena ed intera proprietà** di un appartamento per civile abitazione con annesso sovrastante lastrico solare di copertura per l'intero perimetro dell'appartamento stesso – non accatastato -, e di un box auto ubicati nel comune di Marano di Napoli (NA), alla Via Corree di Sotto n. 2, facenti parte di un complesso immobiliare composto da quattro fabbricati.

L'appartamento pignorato è ubicato al piano secondo, Scala A Edificio A, contraddistinto con il numero interno 7, ed è riportato al NCEU di Marano di Napoli al foglio 6, p.lla 1268, sub. 19.

Il box auto è ubicato al piano seminterrato, contraddistinto con il numero di interno 3, ed è riportato al NCEU di Marano di Napoli, al foglio 6, p.lla 1268, sub. 27.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che all'attualità.

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente posseduto dai debitori: per ... omissis ... (nata nel 1965) i diritti di proprietà pari alla quota di**

½ sono pervenuti in parte in forza di successione apertasi il ... omissis ... e in parte in forza di decreto emesso dal Tribunale di Napoli il 28/04/2014 (Allegato 4 – Atto 3); per ... omissis ... i diritti di proprietà della restante quota di ½ sono pervenuti in forza dell'atto di assegnazione del 30/04/1997 (Allegato 4) per notaio Maria Luisa D'Anna. Con i predetti titoli i sigg.ri ... omissis ... e ... omissis ... acquisivano, ciascuno per i propri diritti e tra maggiore consistenza, la piena ed intera proprietà dell'appartamento identificato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli foglio 6, p.lla 1268 sub. 19, e del box auto riportato al NCEU di detto comune al foglio 6, p.lla 1268 sub. 27.

Si precisa che il debitore ... omissis ... è deceduto in pendenza di procedura e che la sua eredità si è devoluta come per legge in favore degli eredi legittimi: il coniuge di seconde nozze ... omissis ..., i figli di prime nozze ... omissis ... (nata nel 1965) e ... omissis ..., i nipoti ... omissis ... (nata nel 1997) e ... omissis ..., come meglio precisato in risposta al quesito n. 5.

#### SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE



Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione dell'immobile pignorato.

**LOTTO N. 1:** Diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione con annesso lastrico solare di copertura, e box auto siti in Marano di Napoli (NA), alla Via Corree di Sotto n. 2, facenti parte del complesso immobiliare "Parco Sorriso", entrambi ubicati alla scala "A" del

fabbricato “A” dello stesso. L'appartamento è posto al piano secondo, distinto con il numero interno 7, confina con area scoperta condominiale a Nord, con sottostante area pertinenziale dell'immobile sub. 13 e con unità abitativa sub 18 a Ovest, con vano scala a Sud, con area scoperta condominiale a Est; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 6, p.lla 1268 sub. 19, cat. A/2, cl. 5, vani 6. Il box auto** è posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, il cui accesso carrabile è possibile utilizzando la corsia di manovra; confina con box auto sub. 26 a Nord, con terrapieno a Est, con box auto sub. 28 a Sud, con corsia comune di manovra a Ovest; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 6, p.lla 1268 sub. 27, cat. C/6, cl. 2, mq. 16.**

**b) QUESITO n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

I beni costituenti il neoformato lotto di vendita consistono in un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano secondo della Scala “A” del fabbricato “A”, nonché un box auto ubicato al piano seminterrato del medesimo fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato “Parco Sorriso”, sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Corree di Sotto n. 2.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo, contraddistinto con il numero interno 7, ed è composto da soggiorno con angolo cottura di mq. 31,14, corridoio di mq. 10,18, tre camere da letto rispettivamente di mq. 16,36, mq. 13,00 e di mq 12,78, due bagni di mq. 5,04 e mq. 3,25. Vi sono, inoltre, due balconi per una superficie complessiva di mq. 46,09.

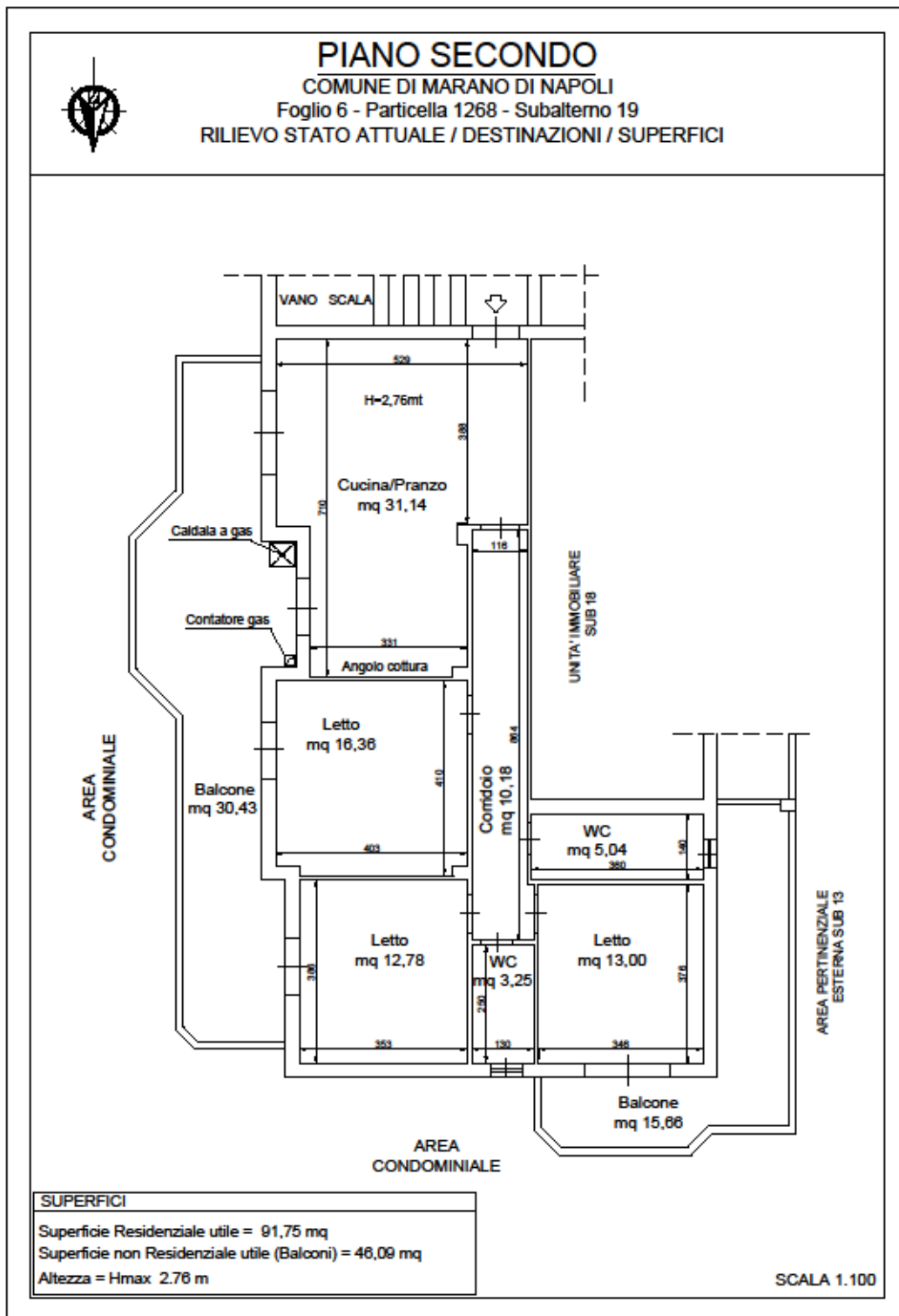
La porta di ingresso immette direttamente nel vano soggiorno dell'appartamento, da cui si accede ad un corridoio che disimpegna la zona notte ove sono ubicate le tre camere da letto e i due servizi igienici.

L'ingresso avviene dal pianerottolo scale del secondo piano del corpo scala contraddistinto dalla lettera A, raggiungibile dall'androne posto al piano terra per mezzo di una rampa di scale comune e dell'ascensore.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 2,76. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 91,75, oltre a mq. 46,09 di balconi.

Il lastrico solare, corrispondente all'intero ingombro occupato dall'appartamento sottostante pignorato, ha una dimensione complessiva di circa mq 150, ed è raggiungibile attraverso la scala condominiale dell'edificio.

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO



## SOGGIORNO - CUCINA



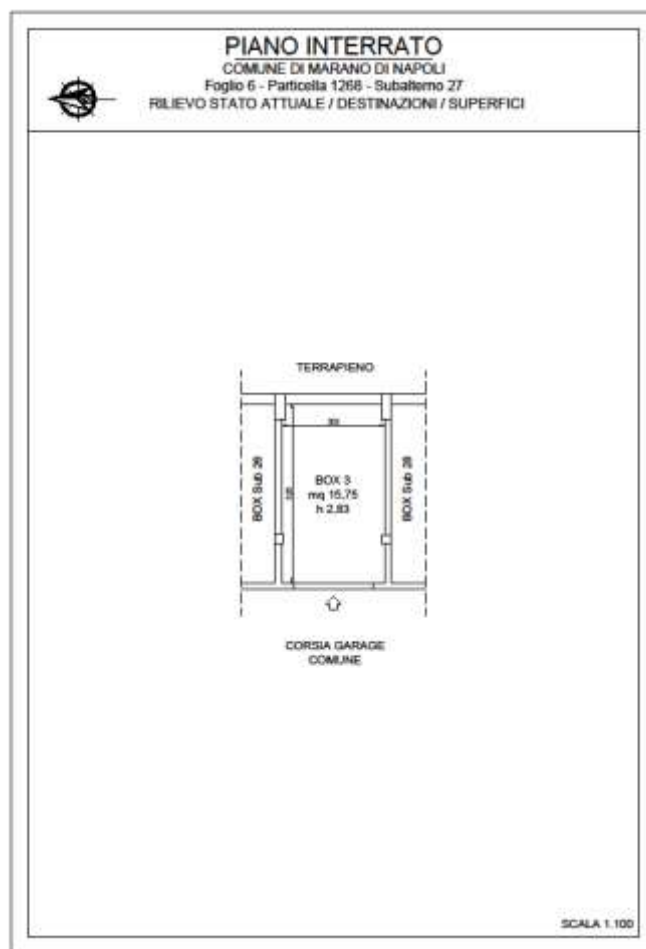
**Il box auto** oggetto di pignoramento, è ubicato al piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 3, ed è composto da un unico vano di forma rettangolare in pianta, utilizzato come stallo veicoli e come deposito. Esso ha una superficie di mq 15,75, con altezza interna utile di m. 2,83, sufficiente allo stazionamento di un solo veicolo; il locale non è provvisto di apertura finestrata ed il vano di accesso è dotato di serranda in lamiera zincata. Il box auto è accessibile dalla corsia di manovra comune del fabbricato “Scala A”, raggiungibile dalla rampa carrabile di discesa e dalla cassa scale comune.

## BOX AUTO





## PLANIMETRIA DEL BOX AUTO



**Calcolo superficie commerciale. I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale** sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, che risultano quelli comunemente utilizzati dagli operatori del settore immobiliare, pertanto la superficie commerciale degli immobili in oggetto si ottiene da:

1. 100 % delle superfici coperte calpestabili dell'appartamento e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:  
 Totale ..... mq 95,77
2. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni, nei limiti del 10% della superficie interna:  
 Totale .....mq 9,58
3. 25% delle superfici a balcone:  
 Balcone 1 (30,43x 0,25).....mq 7,61  
 Balcone 2 (15,66 x 0,25)..... mq 3,92
4. 5% del lastrico solare (mq 150 x 0,05) ..... mq 7,50

5. 50% Sup. box auto (15,75 x 0,50) ..... mq 7,88

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale degli immobili risulta pari a **mq. 132,26.**

**Esposizione.** L'appartamento ha affacci sui lati Nord, Est ed Ovest, con prevalenza a Est ove è ubicato un ampio balcone. Tutti i vani, ad eccezione del corridoio, sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale, il tutto rispondente ai minimi richiesti per legge. L'esposizione è definibile buona, in considerazione della prevalenza sul lato est, ove è presente un balcone, in relazione anche alla distanza adeguata dagli edifici adiacenti.

**Dotazioni condominiali e aree comuni:** Gli immobili oggetto di pignoramento sono parte di un fabbricato edificato su tre livelli fuori terra e da un piano seminterrato, all'interno del quale sono redistribuiti i box auto delle relative unità immobiliari.

I piani in elevazione sono collegati per mezzo di un vano scala contraddistinto come Scala "A", avente origine da androne comune posto al piano terra e accessibile a sua volta dall'area pertinenziale. Non è presente l'ascensore.

L'accesso all'area pertinenziale avviene dalla Via Corree di Sotto, per mezzo di un cancello automatico e l'adiacente portoncino che fanno da ingresso al "Parco Sorriso", quest'ultimo sviluppato in quattro fabbricati, contraddistinto con il civico n. 2.

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è costituito in condominio e l'area pertinenziale esterna, nonché gli anditi e la rampa di scale per l'accesso ai piani in elevazione rappresentano parti comuni del fabbricato.

#### **Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.**

Il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è stato edificato negli anni 1993-96 con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento.

L'appartamento in oggetto ha pavimentazione in piastrelle di ceramica, le pareti, invece, sono intonacate e tinteggiate. L'angolo cottura ha la parete retrostante la zona cottura rivestita con piastrelle in gres porcellanato di colore marrone effetto "muretto" con finitura opaca; i bagni hanno rivestimento in ceramica sulle pareti, a tutt'altezza, e a pavimento, anch'essi con finitura lucida, di colore beige.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con impiallacciatura noce di discreta fattura; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti da persiane a battente costituite da telaio

in alluminio. L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di una porta blindata e dotata di serratura di sicurezza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento si possono definire buone.

Il box auto ha pavimentazione in cemento liscio e pareti intonacate e tinteggiate. La porta di ingresso è del tipo a saracinesca avvolgibile in alluminio. Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrata la formazione di vistose macchie di umidità sulle pareti che hanno determinato distacco dell'intonaco e formazione di muffe.

L'intero fabbricato di cui i beni descritti fanno parte, nonché le aree comuni, si trovano in condizioni manutentive complessive che possono essere definite buone.

#### UNA CAMERA DA LETTO



#### UNO DEI BAGNI



**Impianti.** Gli impianti interni dell'appartamento sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda ed impianto di scarico acque reflue.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta essere sottotraccia, risalente all'epoca di costruzione e, da quanto si è potuto appurare, risulta conforme alla norma vigente in materia all'epoca della realizzazione.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla pubblica fogna, senza autorizzazione. E' in atto pratica edilizia per adeguamento impianto e pratica per la richiesta di autorizzazione ad immissione in fogna.

L'impianto termico è alimentato da caldaia murale a gas ed è costituito da elementi radianti in alluminio verniciato. Il contatore del gas è posto sul balcone versante est.

La medesima caldaia è utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il box auto è dotato del solo impianto elettrico.

**Contesto urbano in cui è inserito l'immobile.** Gli immobili pignorati sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Marano di Napoli, posta a Nord-Ovest rispetto al centro storico, estendendosi in una successione di isolati residenziali. Tale zona è caratterizzata da una edificazione costituita principalmente da fabbricati unifamiliari e condomini con presenza di alcune attività commerciali.

La strada in cui sono ubicati gli immobili pignorati si trova in prossimità del tratto urbano delineato ad Ovest della SP 58; quest'ultima inizia nella città di Napoli nel quartiere Capodimonte, prosegue attraversando il quartiere Chiaiano e i territori di Marano di Napoli, Qualiano, Giugliano in Campania, fino ad attraversare il confine con la provincia di Caserta, proseguendo in direzione Villa Literno e Canello ed Arnone terminando nei pressi di Falciano del Massico.

Il comune di Marano di Napoli, situato a nord-ovest del capoluogo di provincia, dista circa 16 km dallo stesso, all'incirca 8 km dall'Asse Mediano e 10 km dalla Tangenziale di Napoli; la città, infine, è distante 10 km dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino.

Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto l'**Attestato di prestazione Energetico dell'unità immobiliare.**

### **c) QUESITO 3 - Identificazione Catastale del bene pignorato.**

Gli immobili pignorati sono esattamente identificati catastalmente, ed i relativi dati sono quelli già indicati nei punti precedenti.

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, e coincidono anche con quelli attualmente riportati in catasto.

Il lastrico solare non risulta accatastato.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che in catasto fabbricati sono intervenute le seguenti variazioni catastali con riferimento ai beni pignorati:

Immobile in C.F. fg. 4, p.lla 1268 sub. 19

- i dati attuali derivano da costituzione del 17/03/1995, in atti dal 15/05/1995 (n. 4792.2/1995).

Le volture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta ... omissis ..., ... omissis ..., ... omissis ..., ... omissis ..., per i diritti di 83/1000 ciascuno di proprietà, e ... omissis ..., per i diritti di 708/1000 di proprietà, dal ... omissis ... ad oggi;
- dal ... omissis ... al ... omissis ... erano in ditta ... omissis ..., per i diritti di 1000/1000;
- dal ... omissis ... al ... omissis ... erano in ditta ... omissis ..., ... omissis ..., ... omissis ..., per i diritti di 92/1000 ciascuno di proprietà, e ... omissis ..., per i diritti di 667/1000 di proprietà;
- dal 30/04/1997 al ... omissis ... erano in ditta ... omissis ..., per i diritti di 1000/1000 in regime di comunione di beni;
- dalla costituzione del 17/03/1995 al 30/04/1997 erano in ditta Società Cooperativa "Sorriso" a r.l., per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

Immobile in C.F. fg. 4, p.lla 1268 sub. 27

- i dati attuali derivano da costituzione del 17/03/1995, in atti dal 15/05/1995 (n. 4792.2/1995).

Le volture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta ... omissis ..., ... omissis ..., ... omissis ..., ... omissis ..., per i diritti di 83/1000 ciascuno di proprietà, e ... omissis ..., per i diritti di 708/1000 di proprietà, dal ... omissis ... ad oggi;

- dal ... omissis ... al ... omissis ... erano in ditta ... omissis ..., per i diritti di 1000/1000;
- dal ... omissis ... al ... omissis ... erano in ditta ... omissis ..., ... omissis ..., ... omissis ..., per i diritti di 92/1000 ciascuno di proprietà, e ... omissis ..., per i diritti di 667/1000 di proprietà;
- dal 30/04/1997 al ... omissis ... erano in ditta ... omissis ..., per i diritti di 1000/1000 in regime di comunione di beni;
- dalla costituzione del 17/03/1995 al 30/04/1997 erano in ditta Società Cooperativa "Sorriso" a r.l., per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

**In catasto terreni, l'area di sedime su cui insistono i beni pignorati è così identificata:**

- foglio 6, part.lla 1268, ente urbano di are 39.17, senza intestazione trattandosi di ente urbano, con dati derivanti da tipo mappale del 09/02/2011, prot. n. NA0137532 in atti dal 09/02/2011 (n. 137532.1/2011).

Si precisa che la predetta particella di terreno deriva dalla fusione delle soppresse particelle 52, 666 e 667.

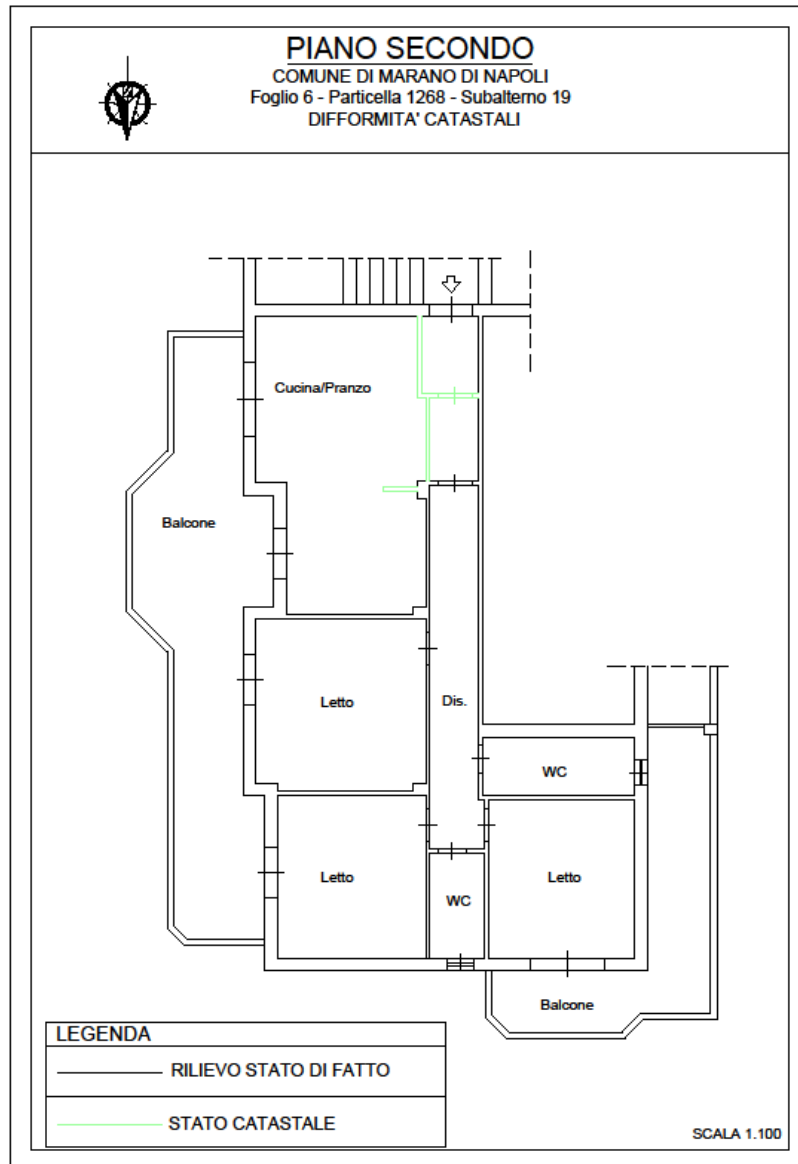
Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

Dal confronto della planimetria reale dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali, si riscontrano le difformità di seguito rappresentate e descritte:

- l'appartamento presenta una parziale diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta con demolizione di alcune tramezzature della zona giorno.

Non si riscontrano difformità per il box auto.

## RAPPRESENTAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI



In definitiva le difformità riscontrate risultano catastalmente sanabili laddove risultino sanabili urbanisticamente, come meglio descritto in risposta al quesito n. 6 e, quindi, si rende necessario la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata. Tale incombenza comporta costi stimati in € 500,00 compreso le spese tecniche.

**d) QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione con annesso sovrastante lastrico solare di copertura per l'intero perimetro dell'appartamento stesso e con box auto** ubicati in Marano di Napoli (NA), alla Via Corree di Sotto n. 2, facenti parte del complesso immobiliare "Parco Sorriso". **L'appartamento** è posto al piano secondo della Scala "A" del fabbricato "A", interno 7; è composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio, tre camere da letto, due bagni, due balconi; **confina** con area scoperta condominiale a Nord, con sottostante area pertinenziale dell'immobile sub. 13 e con unità abitativa sub 18 a Ovest, con vano scala a Sud, con area scoperta condominiale a Est; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 6, p.lla 1268 sub. 19**, cat. A/2, vani 6. **Il box auto** è posto al piano seminterrato, interno 3; è composto da unico vano di circa mq. 16; **confina** con box auto sub. 26 a Nord, con terrapieno a Est, con box auto sub. 28 a Sud, con corsia comune di manovra a Ovest; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 6, p.lla 1268 sub. 27**, cat. C/6, mq. 16. Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento e alla consistenza catastale presentando difformità in ordine ad una parziale diversa distribuzione interna. Vi sono Concessione Edilizia n. 1 del 15/01/1993 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 6 del 11/04/1995, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad una parziale diversa distribuzione di spazi interni dell'appartamento.

**PREZZO BASE: € 183.000,00 (Euro Centottantatremila/00)**

**e) QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.**

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – sezione pubblicità immobiliare (di Napoli 2 (Allegato 4).

Si è acquisito l'atto di provenienza dell'unità immobiliare in capo ai debitori eseguiti:

1. Atti di Provenienza. I beni pignorati sono divenuti di proprietà della debitrice ... omissis ... (o omissis) per la quota di ½ per successione ereditaria dalla madre ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ... e ivi deceduta il ... omissis ..., giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli al n. 2921 del vol. 4560, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 02/11/2009 ai nn. 64863/47386 (Allegato 4 – nota 2) con la quale l'eredità veniva devoluta come per legge al coniuge già in comunione di beni ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., e ai figli ... omissis ..., ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ...



Si precisa quanto segue:

- ... omissis ... è deceduto il ... omissis ... e la relativa denuncia di successione è stata presentata il 14/01/2009 presso l'Ufficio del Registro di Napoli al n. 148 del vol. 105, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 20/05/2009 ai nn. 26504/17655, successivamente rettificata con denuncia integrativa trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 20/01/2010 ai nn. 2533/1833 (Allegato 4 – note 3 e 4).
- ... omissis ... (o omissis) ha accettato l'eredità materna con beneficio d'inventario con atto reso dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Napoli in data 13/06/2012, rep. N. 4019/2012, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 05/07/2012 ai nn. 17793/13289 (Allegato 4 – nota 5).
- I germani ... omissis ..., ... omissis ... e ... omissis ... non hanno compiuto atti dispositivi relativi ai beni pervenuti per successione materna.
- Il creditore procedente Italfondiaro S.p.A. ha esperito in data 28/11/2013 *actio interrogatoria* innanzi al Tribunale di Napoli, procedimento n. 5449/2013 R.G., per accertare la qualità di eredi dei germani ... omissis .... Il detto procedimento si è concluso con decreto emesso il 28/04/2014 in virtù del quale i germani ... omissis ... e ... omissis ... hanno perso il diritto di accettare l'eredità essendo decorso il termine loro concesso di mesi sei.
- Il coniuge della *de cuius*, sig. ... omissis ... era stato chiamato all'eredità di ... omissis ..., ma è stato dichiarato decaduto dal diritto di accettazione giusta provvedimento del Tribunale di Napoli, sezione Volontaria Giurisdizione, n. 406/12 (notizia riportata nella narrativa dell'atto per notaio Elvira Polizio di Casoria in data 03/06/2020, rep. N. 301, più sotto citato); per tale motivo l'*actio interrogatoria* è stata eseguita dal creditore nei confronti dei soli figli;
- Allo stesso modo, il sig. ... omissis ... era stato chiamato all'eredità del figlio premorto ... omissis ..., con riferimento alla sola quota derivante dalla successione della madre ... omissis ..., ma il predetto diritto si è prescritto per il compimento del decennio dalla data del decesso della medesima, senza che nè il primo chiamato nè il secondo abbiano compiuto atti di accettazione, tacita o espressa, dell'eredità relitta (notizia riportata nella narrativa dell'atto per notaio Elvira Polizio di Casoria in data 03/06/2020, rep. N. 301, più sotto citato);
- Risultano le seguenti trascrizioni in rettifica dell'eredità di ... omissis ...: denuncia di successione presentata il 07/05/2018 presso l'Ufficio del Registro di Napoli 3 al n. 1608 del vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 13/07/2018 ai nn.

32404/24939, nonché denuncia integrativa trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09/04/2019 ai nn. 18218/14514, entrambe in favore della sola ... omissis ... (Allegato 4 – note 6 e 7).

2. La residua quota di 1/2 di proprietà sui beni pignorati era di spettanza di ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ... e deceduto in ... omissis ... (BN) il ... omissis ..., in pendenza di procedura, per cui si ritiene che essa faccia parte dell'asse ereditario devoluto come per legge agli eredi legittimi che risultano essere i seguenti:

- coniuge in seconde nozze ... omissis ..., nata ... omissis ... (AV) il ... omissis ..., per la quota di 3/18;
- figli di prime nozze ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ..., e ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., per la quota di 2/18 ciascuno;
- nipoti (in qualità di eredi del premorto figlio ... omissis ..., deceduto il ...) ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ..., e ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., per la quota di 1/18 ciascuno.

Si precisa quanto segue:

- ... omissis ... (nata nel 1997) e ... omissis ... hanno accettato l'eredità di ... omissis ... con beneficio d'inventario in virtù di atto per notaio Elvira Polizio di Casoria in data 03/06/2020, rep. N. 301 (Allegato 4 – Atto n. 2 e nota 8), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09/06/2020 ai nn. 18634/13692;
- La denuncia di successione di ... omissis ... non risulta presentata né trascritta alla data di deposito della presente relazione, per cui allo stato la qualità di eredi dei soggetti sopra elencati non è stata accertata.

2. Ai danti causa, ... omissis ... e ... omissis ..., coniugi in regime di comunione dei beni, la proprietà degli immobili oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Atto di assegnazione di alloggio rogato dal Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 30/04/1997, Rep. N. 70644, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 21/05/1997 ai nn. 16637/1311, con il quale la società Cooperativa Edilizia Sorriso a r.l., con sede in Napoli – C.F. 06299070638, vendeva a ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ..., coniugata in regime di comunione dei beni con ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., il diritto di piena ed intera proprietà degli immobili in Marano

di Napoli, riportati in C.T. al fg. 6, p.lla 1268subb. 19, 27 e 31 (Allegato 4 – Atto n. 1 e nota 9).

3. Alla Società Cooperativa Edilizia Sorriso a r.l. la proprietà del suolo su cui successivamente sono stati edificati gli immobili pignorati è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Luigi Graziano di Airola (BN) del 29/05/1991, rep. N. 6864, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 06/06/1991 ai nn. 20505/15832, con il quale i sigg.ri ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., vendevano alla società Cooperativa Edilizia Sorriso a r.l., con sede in Napoli – C.F. 06299070638, il diritto di piena ed intera proprietà dei terreni in Marano di Napoli, località “Corree di Sotto”, già riportati in C.T. al fg. 6, p.lle 52, 666 e 667.

Si riporta di seguito la successione degli intestatari degli immobili:

#### **Altri intestatari nel ventennio**

**Dal 07/03/2018 ad oggi i beni sono da ritenersi (in assenza di denuncia di successione) in ditta ... omissis ..., proprietà per 3/18, ... omissis ... (nata il ... omissis ...), proprietà per 11/18, ... omissis ..., proprietà per 2/18, ... omissis ... (nata il ... omissis ...), proprietà per 1/18, e ... omissis ..., proprietà per 1/18;**

dal 28/10/2014 al 07/03/2018 (periodo nel quale l'immobile è stato oggetto di pignoramento) i beni erano in ditta ... omissis ... (nata il ... omissis ...), proprietà per 1/2, ... omissis ..., proprietà per 1/2;

dal ... omissis ... al 28/10/2014, per effetto del decesso di ... omissis ..., le quote si ripartivano nel modo seguente: ... omissis ... (nata il ... omissis ...), proprietà per 4/24, ... omissis ..., proprietà per 4/24, ... omissis ..., proprietà per 4/24, ... omissis ..., proprietà per 12/24;

dall'anno 2012 al ... omissis ... per effetto della rinuncia all'eredità di ... omissis ... da parte di ... omissis ..., le quote si ripartivano nel modo seguente: ... omissis ... (nata il ... omissis ...), proprietà per 3/24, ... omissis ..., proprietà per 3/24, ... omissis ..., proprietà per 3/24, ... omissis ..., proprietà per 3/24, ... omissis ..., proprietà per 12/24;

dal ... omissis ... al ... omissis ... i beni erano in ditta ... omissis ... (nata il ... omissis ...), proprietà per 2/24, ... omissis ..., proprietà per 2/24, ... omissis ..., proprietà per 2/24, ... omissis ..., proprietà per 2/24, ... omissis ..., proprietà per 16/24;

dal 30/04/1997 al ... omissis ... i beni erano in ditta ... omissis ..., proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni con ... omissis ...;

dal 29/05/1991 al 30/04/1997 il suolo su cui sono stati edificati i beni oggetto di pignoramento era in ditta Società Cooperativa Edilizia Sorriso a r.l., proprietà per 1/1.

Dal confronto della successione degli atti di compravendita con le risultanze catastali non risulta identità degli intestatari nel ventennio a causa delle vicende relative alle successioni dei danti causa ... omissis ... e ... omissis ....

**f) QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli, risulta che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizian. 1 del 15/01/1993 rilasciata alla Società Cooperativa Edilizia Sorriso a r.l., per la costruzione di edifici per civili abitazioni alla Via Corree di Sotto;
- Concessione Edilizia n. 6 del 11/04/1995 rilasciata alla Società Cooperativa Edilizia Sorriso a r.l., quale variante in corso d'opera della C.E. 1/93.

Inoltre, l'Ufficio Tecnico ha prodotto copia del verbale di illecito amministrativo n. P.C. 881 del 15/10/2020, redatto a seguito di accertamenti eseguiti dalla Polizia Municipale ai sensi degli artt. 124 comma 1 e 132 comma 2 del D.Lgs. 152/2006, per scarico di acque reflue in assenza di autorizzazione. L'illecito deriva dalla difformità riscontrata dall'Ufficio Tecnico comunale relativamente all'impianto fognario condominiale rispetto a quanto assentito con il titolo abilitativo edilizio.

La sanzione pecuniaria prevista a carico dei trasgressori è variabile da € 6.000,00 a € 60.000,00.

Il verbale è stato notificato a ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ..., in qualità di conduttore dell'immobile, nonché a ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ....

Da ulteriori informazioni acquisite dallo scrivente, risulta emessa Ordinanza Sindacale n. 89 del 16/11/2020 con la quale si ordinava l'interruzione degli scarichi illeciti accertati, cui faceva seguito la sospensione del 17/12/2020, in quanto il Condominio provvedeva ad approvare il progetto per i lavori di rifunzionalizzazione dell'impianto fognario, presentando pratica SCIA-PdC prot. n. 34170 del 24/11/2020 (pratica 2938).

I lavori per la sistemazione dell'impianto fognario condominiale sono in fase di affidamento, per cui lo scrivente non ha ritenuto necessario apportare detrazioni al valore di stima dell'immobile per tenere conto dell'irrogazione della sanzione amministrativa, essendo il procedimento attualmente sospeso, ed essendo state quantizzate le spese per i lavori di rifunzionalizzazione delle fogne che, invece, verranno detratti dal valore di stima.

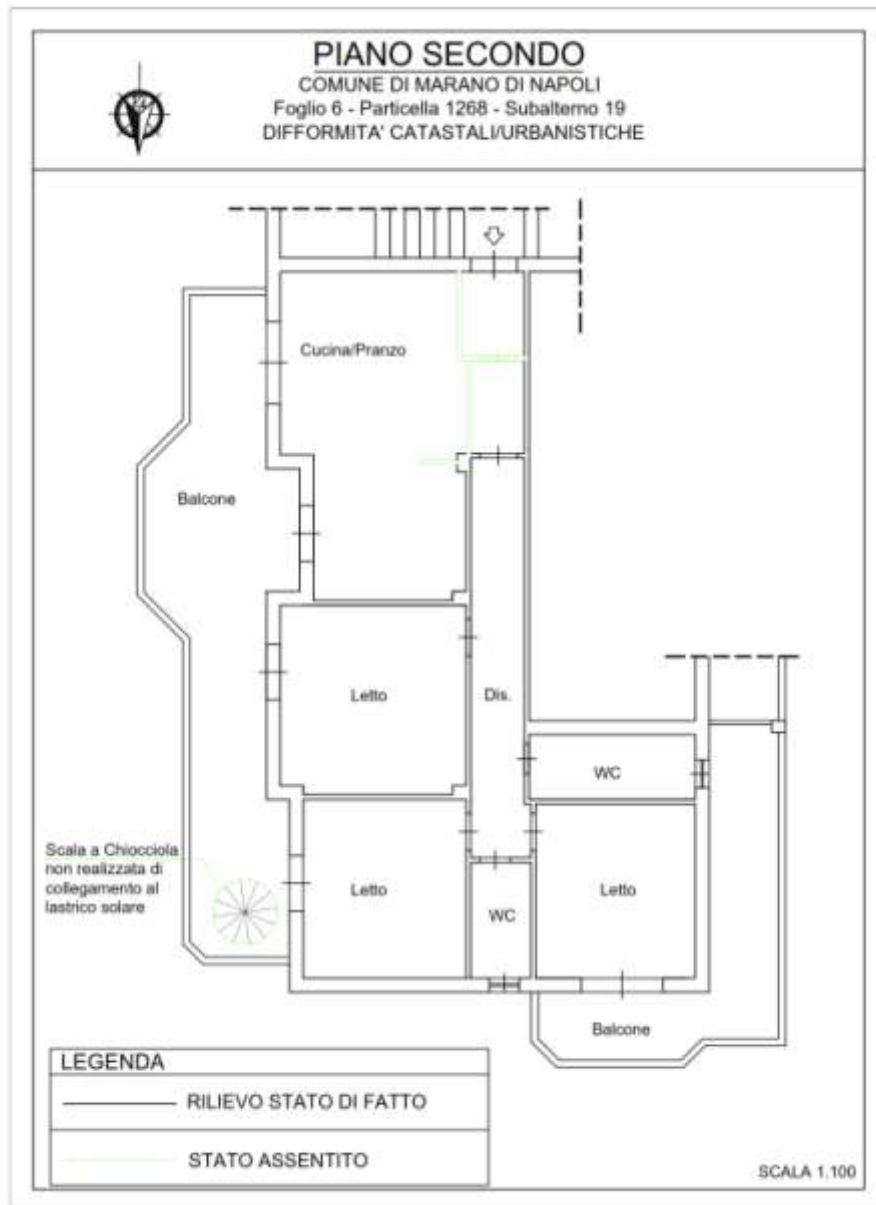
Le spese relative ai lavori di riqualificazione dell'impianto fognario condominiale sono quantificate nelle spese condominiali straordinarie.

In ordine alla verifica della regolarità urbanistica, il confronto tra i grafici allegati al titolo abilitativo rilasciato e l'attuale stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente, non evidenzia difformità in ordine a superfici, volumi e prospetti con riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si riscontra, tuttavia, una parziale diversa distribuzione di spazi interni dell'appartamento ottenuta mediante eliminazione di tramezzi come illustrato graficamente nella figura seguente. Si osserva, inoltre, dal confronto con i grafici di variante, che la scala a chiocciola che collega l'appartamento al lastrico solare pertinenziale sovrastante, indicata nei grafici, allo stato non è presente in quanto non realizzata. A tal proposito si riferisce che i suddetti terrazzi non risultano accatastati. Il lastrico solare risulta accessibile esclusivamente dalla scala comune. Il prolungamento della scala comune fino ai lastrici solari non è presente nei grafici assentiti, pertanto è da ritenersi una difformità imputabile all'intero fabbricato; l'accesso ai lastrici solari, nel progetto assentito, era previsto mediante una botola ricavata nel solaio di copertura della scala.

Passando all'esame della regolarità urbanistica dell'immobile, lo scrivente osserva che la parziale diversa distribuzione di spazi interni, e l'assenza della scala a chiocciola, rappresenta un intervento consentito dallo strumento urbanistico vigente, che tuttavia allo stato costituisce una difformità per la quale è necessaria una sanatoria.

Infatti, la diversa distribuzione di spazi interni è considerata come intervento di manutenzione straordinaria senza modifica delle parti strutturali, per cui per essa è necessaria la presentazione di una pratica C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01. Non essendo nota l'epoca di realizzazione delle difformità riscontrate (presumibilmente già in fase di costruzione), è possibile sanare le stesse con la presentazione della cosiddetta C.I.L.A. "tardiva", con un costo pari a euro 1.000,00, oltre oneri tecnici e diritti di segreteria.

In riferimento all'eventuale sanabilità del prolungamento del vano scala, nulla si può riferire in quanto occorrerebbe prendere in considerazione la consistenza dell'intero fabbricato, allo stato non nota, oltre alla circostanza che tale incombenza non rientra nel mandato ricevuto.



Pertanto, lo scrivente quantifica in Euro 2.000,00 il costo totale della pratica edilizia necessaria per sanare le difformità esistenti del solo cespite pignorato, comprensiva di oneri tecnici, che verrà detratto dal valore di stima in risposta al quesito n. 12.

In conclusione, si ritiene che l'immobile in argomento sia di fatto commerciabile, essendo stato assentito regolarmente.

Nell'Allegato n. 6 viene riportata la documentazione significativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli.

**g) QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Alla data dei sopralluoghi effettuati, gli immobili pignorati sub. 19 e 27 erano occupati dalla sig.ra ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ..., in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 14/02/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Casoria in data 16/02/2018 al n. 1087, serie 3T, con codice identificativo TEK18T001087000KB, e durata quadriennale dal 01/03/2018 al 28/02/2022 (Allegato 1).

In ottemperanza a quanto richiesto nel verbale di conferimento incarico e nel provvedimento emesso dal G.E. in data 10/02/2021, trattandosi di immobili occupati da soggetti terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura in quanto registrato in data successiva al pignoramento, lo scrivente ha provveduto alla quantificazione del canone di locazione di mercato di un immobile aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili a quelli in oggetto, nonché alla determinazione di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

La relazione inerente la determinazione della predetta indennità di occupazione è stata depositata dallo scrivente nel fascicolo telematico in data 05/03/2021.

Per completezza, si riporta sinteticamente nel seguito il contenuto della menzionata relazione.

In primo luogo si è proceduto con l'effettuare una ricerca al fine di individuare i prezzi medi di locazione per immobili aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili a quelli in oggetto, ubicati in aree prossime al compendio pignorato o in zone contigue omogenee.

I dati utilizzati sono stati reperiti dalle seguenti fonti di informazione:

- agenzie immobiliari locali;
- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 1° semestre 2020).

I beni oggetto di pignoramento si trovano in zona semicentrale del Comune di Marano di Napoli, per cui in prossimità di esso sono individuabili unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe e quindi è possibile reperire agevolmente valori unitari dei canoni di locazione per effettuare un confronto.

I valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, relativamente ai canoni di locazione mensili unitari per la zona semicentrale C2 del Comune di Marano di Napoli (ove ricade l'immobile pignorato) aggiornati al primo semestre 2020, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, sono di seguito riportati:

- Canoni di locazione abitazioni civili: €/mq. 3,90 - €/mq. 5,70.

La ricerca di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari operanti sul territorio del Comune di Marano di Napoli conduce ai seguenti canoni di locazione mensili unitari, espressi in Euro per

metro quadrato di superficie commerciale, riferiti ad appartamenti per civile abitazione in contesti simili a quello in cui si trovano i beni pignorati:

- Canoni di locazione unitari: €/mq 3,70 - €/mq. 6,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili (posizione, stato di manutenzione, finiture, ecc.), si prende come riferimento il canone di locazione unitario pari a €/mq 4,85 mensili, pari al valore medio derivante dalla ricerca di mercato.

La superficie commerciale degli immobili oggetto di locazione corrisponde a mq. 124,27, per cui ne risulta il seguente canone di locazione approssimato per difetto:

Importo Canone di locazione mensile: €/mq. 4,85 x mq. 124,27 = € 602,71  $\simeq$  € 600,00;

Importo Canone di locazione annuo: €/mese 600,00 x 12 = € 7.200,00.

L'indennità di occupazione deve essere calcolata a partire dal valore sopra determinato del canone di locazione, tenuto conto di tutte le circostanze del caso e, in particolare della durata ridotta dell'occupazione e della necessità di liberazione immediata su richiesta degli organi della procedura.

Lo scrivente ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 25% al valore del canone di locazione determinato, ottenendo in definitiva il seguente importo dell'indennità di occupazione approssimato per difetto:

Importo Indennità di occupazione mensile: € 600,00 – (€ 600,00 x 0,25) = € 450,00.

L'importo sopra determinato è da intendersi mensile, per un valore annuo complessivo pari a:

Importo Indennità di occupazione annuale: € 450,00 x 12 = € 5.400,00.

#### **h) QUESITO n. 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- atto di pignoramento notificato in data 11/09/2017, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 05/12/2017, Registro Generale 52828e Registro particolare n. 41060, a favore di INTESA SEC NPL S.p.A., con sede in Milano, C.F. 12967890158, contro ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., per la quota di 1/2 delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 6 p.lla 1268 subb. 19, 27 e 31, e



contro ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., per la restante quota di ½ delle medesime porzioni immobiliari.

Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla presente procedura esecutiva.

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 07/04/1993, Registro Generale 11488 e Registro particolare n. 1252, derivante da contratto di mutuo per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 06/04/1993, rep. N. 60241, a favore di "CARIPLO – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A.", con sede in Milano, C.F. 10516020152, a garanzia di un importo totale di Lire 1.625.000.000, contro Società Cooperativa Edilizia "Sorriso" con sede in Napoli – C.F. 06299070638, gravante su porzione di complesso edilizio costituito da quattro fabbricati sito in Marano di Napoli alla località Corree di Sotto riportata all'epoca in C.T. al fg. 6, part. lle 52, 666 e 667.

Tale formalità è stata annotata di:

- Erogazione a saldo in data 06/02/1997 ai nn. 5250/315 in virtù di atto per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 04/05/1995, rep. N. 66522;
- Riduzione di somma in data 07/06/2012 ai nn. 23762/3214 in virtù di atto per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 29/06/1995, rep. N. 66851;
- Restrizione di beni in data 07/06/2012 ai nn. 23763/3215 in virtù di atto per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 29/06/1995, rep. N. 66851, mediante il quale l'immobile sub. 27 è stato sottratto alla garanzia ipotecaria;
- Frazionamento in quota in data 07/06/2012 ai nn. 23764/3216 in virtù di atto per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 29/06/1995, rep. N. 66851, mediante il quale gli immobili sub. 19 e sub. 31 sono gravati da sorta capitale di mutuo per € 63.578,10, con ipoteca di € 158.945,26,
- Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 15/03/2013, Registro Generale 11578 e Registro particolare n. 1063, derivante da contratto di mutuo per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 06/04/1993, rep. N. 60241, a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.A.", con sede in Torino, C.F. 00799960158, contro ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a Napoli il ... omissis ..., ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis ..., Società Cooperativa Edilizia Sorriso a r.l., C.F. 06584861620, gravante sul diritto di 1/1 di proprietà delle porzioni immobiliari F. 6, p.lla 1268 sub 19. (Allegato 4 – Nota 10).

**i) QUESITO n. 9 - Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli risulta che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

**j) QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Marano di Napoli, è risultato che nel detto comune non esistevano terre demaniali (ex feudali o ecclesiastiche) gravate da uso civico come si evince dal decreto del commissario degli Usi civici di Napoli del 01/04/1928 riportato nell'allegato 1.

**k) QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Gli immobili pignorati sono ubicati nella Scala A– Fabbricato A di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, denominato“Condominio Parco Sorriso”. Le informazioni acquisite dallo scrivente presso l'amministrazione condominiale, sono le seguenti:

- Millesimi di proprietà appartamento:116,178;
- Millesimi di proprietà box auto sub. 27: 9,720;

Dall'ultimo bilancio di condominio approvato al 31/12/2020 risultano le seguenti quote condominiali a saldo (Allegato 7):

- Appartamento sub. 19: € 1.695,96;
- Box auto sub. 27: € 0,00;

In ordine ai lavori straordinari a farsi per la rifunzionalizzazione dell'impianto fognario, le quote derivanti dal preventivo di gestione sono pari a € 3.833,79 a carico dell'appartamento. (Allegato 1 – Doc. Condominiali).

**l) QUESITO n. 12 - Stima dei cespiti pignorati.**

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono

considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in Marano di Napoli, riferite principalmente ad appartamenti per civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi: 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

### **METODO DI CONFRONTO**

La individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'immobile pignorato che ricadono in zona periferica del Comune di Marano di Napoli.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Marano di Napoli (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto.

Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per appartamenti per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati in contesti simili a quello pignorato, edificati in genere a partire dagli anni 1980/90, è pari a €/mq 1.400,00– 2.500,00 a seconda dell'epoca di costruzione, del pregio e delle condizioni di manutenzione.

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 1° semestre dell'anno 2021 per il comune di Marano di Napoli, si attribuisce agli immobili di tipo residenziale ricadenti nella zona C2 – Semicentrale: Semicentro Pianura – Via Adda, via San Rocco (nel quale ricade quello oggetto di pignoramento) i seguenti valori di mercato. Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 1.300,00 – 1.950,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

L'attribuzione del valore di mercato dell'immobile pignorato viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi dell'immobile, immobile dotato di box auto pertinenziale; immobile ubicato in zona non distante dal centro città in un contesto di parco chiuso;

Considerati i difetti dell'immobile, riconducibili alle difformità urbanistiche ed alla mancanza dell'ascensore.

La superficie commerciale totale dell'appartamento e del box auto, già determinata in risposta al quesito n. 2, è pari a **mq 132,26**.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima sia:

**€/mq 1.600,00**

$$V_n = \text{mq } 132,26 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 211.616,00$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché le spese condominiali insolute relative ai due anni antecedenti la vendita, intendendosi le stesse sostenute dal futuro aggiudicatario, ovvero:

- Regolarizzazione catastale € 500,00;
- Regolarizzazione urbanistica € 2.000,00;
- Spese condominiali: € 5.500,00.

Pertanto, il valore finale dell'immobile è

$$\text{€ } 211.616,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 203.616,00.$$

**Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.**

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, delle difformità urbanistica, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima pari al 10%, ottenendosi in definitiva € 203.616,00 – (€203.616,00 x 0,10)= € 183.254,40 ≈ € 183.000,00.

**Valore dell'immobile:**

**€ 183.000,00 (Euro Centottantatremila/00)**

**m) QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati.**

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati sono di proprietà dei debitori, ... omissis ... ed eredi di ... omissis ..., per la quota complessiva di 1/1.

**n) QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, d'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Si riportano di seguito i dati acquisiti presso gli uffici competenti per tutti i soggetti debitori.

... omissis ...

Dal certificato di Stato Civile acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli (Allegato 1) la sig.ra ... omissis ... o ... omissis ... risulta **coniugata** dal ... omissis ... con ... omissis ..., nato a Napoli. Non vi sono annotazioni.

... omissis ...

Dal certificato di Stato Civile acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di ... omissis ... (BN) (Allegato 1) il sig. ... omissis ... risultava **coniugato** dal ... omissis ... con ... omissis ..., nata a ... omissis ... (AV) il ... omissis .... Non vi sono annotazioni.

Dal certificato di stato civile acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di ... omissis ... (Allegato 1) risulta che il debitore ... omissis ... è deceduto in ... omissis ... (BN) il ... omissis ....

... omissis ...

Dal certificato di residenza acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di ... omissis ... (BN) (Allegato 1) risulta che la sig.ra ... omissis ... è residente in ... omissis ... (BN) alla Via ... omissis ....

... omissis ...

Dal certificato di stato civile acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Melito di Napoli (NA) (Allegato 1) risulta che il debitore ... omissis ... è deceduto in ... omissis ... (MI) il ... omissis ....

... omissis ...

Dal certificato di Stato Civile acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli (Allegato 1) il sig. ... omissis ... risulta **coniugato** dal 28/11/1998 con ... omissis ..., nata a Napoli il ... omissis .... Vi sono le seguenti annotazioni:

“Gli sposi, ai sensi degli artt. 162 secondo comma del codice civile hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali”.

... omissis ...

Dal certificato di residenza acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) (Allegato 1) risulta che la sig.ra ... omissis ... (nata il ... omissis ...) è residente in ... omissis ... (NA) alla Via ... omissis ....

... omissis ...

Dal certificato di residenza acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) (Allegato 1) risulta che il sig. ... omissis ... è residente in ... omissis ... (NA) alla Via ... omissis ....

S. Maria C.V. li 15/12/2021

L'Esperto  
(Ing. Pasquale Ferriero)

---