

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

ESECUZIONE IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA PAONE

COMUNICAZIONE DI ORDINANZA

N. 465/2024 Ruolo Gen.

Napoli, lì 27.05.2025

Processo N.ro 465/2024 R. G. E. — G. E. Dott.ssa PAONE Antonella –
Tribunale di Napoli Nord – Sezione Esecuzione Immobiliari — “
c/o XXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXX”

PARTE CREDITRICE :

– Avv. XXXXXXXX con

PARTE DEBITRICE :

XXXXXXXXXXXXXresidente ;

PARTE CONVENUTA :

XXXXXXXXXXXXX– Avv. XXXXXXXXXXXXXXXcon

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cronologia :

RINVIO 10.11.2025

- data di conferimento incarico : udienza del 26 MAGGIO 2025;
- data di consegna elaborato tecnico : 11 OTTOBRE 2025;

Timbro

Dott. Ing. Vincenzo Palma

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**III. mo Giudice Esec. Dott.ssa PAONE
Tribunale di Napoli
Sezione Esecuzione Immobiliari
AVERSA**

**OGGETTO : Processo N.ro 465/2024 R. G. E. — G. E. Dott.ssa PAONE Antonella –
Tribunale di Napoli Nord – Sezione Esecuzione Immobiliari — “
c/o XXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXX”**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

In riferimento all'oggetto, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA** con studio in Giugliano (NA) alla Via Giuglianiello n°93, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato con comunicazione del **26.05.2025** dal **Giudice Esecuzione Dott.ssa PAONE**, al fine della risposta del mandato relazione quanto di seguito :

I. CENNI PROCESSUALI D'INTRODUZIONE AL MANDATO

➤ **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DATATO 15.11.2024 PER**

[REDACTED]

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[REDACTED]

PREMESSO

che con atto di precetto notificato in data 26/07/2024 ai sigg. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

che la istante ha già instaurato presso il Tribunale di Napoli NORD, la procedura esecutiva immobiliare [REDACTED] avente ad oggetto i cespiti offerti in garanzia e che la vendita all'asta del cespite ipotecato non ha consentito alla esponente di soddisfare integralmente il proprio credito; che ad oggi l'intimazione di pagamento di cui all'atto di precetto è rimasta infruttuosa; che l'istante intende procedere all'espropriazione forzata dell'ulteriore immobile di proprietà della parte debitrice con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni, sito nel comune di Marano di Napoli e di seguito descritto: Appartamento di tipo civile catg. A/2, Strada Provinciale Santa Maria a Cubito 171, piano 4 riportato al NCEU del detto comune al Foglio 8 p.lla 155 sub. 5;

che la [REDACTED] e per essa in qualità di mandataria la [REDACTED], intende procedere ai sensi di legge e di contratto per l'intero capitale scaduto e da scadere, oltre interessi, spese legali ed ogni altro accessorio, in virtù del titolo innanzi citato, pertanto pretende sottoporre ad espropriazione forzata gli immobili di proprietà della parte debitrice con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

II. OGGETTO DEL MANDATO

Prestato il giuramento di rito nella udienza del **26.05.2025** la S.V. illustrissima mi affidava, prima di ogni attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 , 2° co. c.p.c., segnalando immediatamente a questo G.E. quelli mancanti od inidonei, compreso – o meno – della provenienza per lo più come a quella ventennale, successivamente il mandato con i quesiti :

• **QUESITO n. 1 : Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; piena proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

• **QUESITO n. 3 : Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

• **QUESITO N. 6 : Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

• **QUESITO n. 7 : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

• **QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

• **QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

• **QUESITO n. 11 : Procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare, ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____** , **p.lla** ____ (exp.lla ____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni tecniche condotte sui luoghi oggetto della vertenza, in contemporaneità ai familiari della parte debitrice, nella persona del [REDACTED], ed alla parte convenuta Sig.ra XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]; ed al custode giudiziario, nella persona della Dott.ssa AIEZZO Rosa, hanno interessato n°3 accessi presso i luoghi oggetto di vertenza, ubicati in **Marano di Napoli al Corso Europa n°171 (ex Via Provinciale Santa Maria a Cubito), censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, la cui cronologia viene di seguito riportata:

Accesso - 1°) 17.06.2025 FISSATO MEDIANTE COMUNICAZIONE ORE 15:30 – 17:00;

Accesso - 2°) 15.07.2025 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 12:00 – 13:30;

Accesso - 3°) 22.07.2025 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 12:00 – 13:30;

IV. RIASSUNTO VERBALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

A) PRIMO ACCESSO DEL 17.06.2025 ORE 15:30

L'anno duemilaventicinque il giorno **17 (diciassette) del mese di Giugno alle ore 15:30**, per l'inizio delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata mediante **comunicazione inviata ricevuta e deposta agli atti**, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Provinciale Santa Maria a Cubito) n°171, censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, per iniziare le operazioni peritali. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

1) **Il Sig. XXXXXXXXXXX, [REDACTED]**, che dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali;

2) **L'Avv. XXXXXXXXX, delegata dall'Avv. XXXXXXXXXXX [REDACTED]**, legale di parte XXXXXXXXXXXXX;

3) **La Dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX**, nella qualità di custode giudiziario;

In questa sede il C.T.U. rinviene come l'immobile utilizzato dalla parte [REDACTED], e dal nucleo familiare, insieme ad [REDACTED], inoltre rileva i contatori dell'utenza : Enel, Idrico. In questa sede il C.T.U., esegue una ricognizione metrica e fotografica dei luoghi, le cui misure non sono oggetto di contestazione, inoltre da lettura del mandato e dei quesiti disposti dal G.I.

Inoltre il C.T.U. fa presente di aver eseguito le ricerche presso i P.U. di rito, ed inoltre rileva i confini delle unità immobiliari.

Alle ore **17:00**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **Marano di Napoli alla Via Provinciale Santa Maria a Cubito n°171, censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, alle ore **12:00** dei giorni **15 – 22 Luglio 2025**, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

B) SECONDO ACCESSO DEL 15.07.2025 ORE 12:00

L'anno duemilaventicinque il giorno **15 (quindici) del mese di Luglio alle ore 12:00**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Provinciale Santa Maria a Cubito) n°171, censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, per il continuo delle operazioni peritali.

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

1) **Il Sig. XXXXXXXXXXX**, in precedenza generalizzata;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Le parti dispongono l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali, inoltre riceve copia : 1) spese mensili condominiali per l'importo di Euro 47/mese; 2) Pagamento Bolletta Enel.

Inoltre in questa sede il C.T.U. fa presente di aver eseguito le indagini presso i p.u., a riscontro del mandato fornito, inoltre esegue delle ulteriori foto e una verifica delle misure dell'immobile e precisamente dell'unità.

Alle ore **13:30**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **Marano di Napoli alla Via Provinciale Santa Maria a Cubito n°171, censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, alle ore **12:00** del giorno **22 Luglio 2025**, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

C) TERZO ACCESSO DEL 22.07.2025 ORE 12:00

L'anno duemilaventicinque il giorno **22 (ventidue) del mese di Luglio alle ore 12:00**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Provinciale Santa Maria a Cubito) n°171, censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, per il continuo delle operazioni peritali.

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

1) Il Sig. XXXXXXXXXX, in precedenza generalizzata;

Inoltre in questa sede il C.T.U. fa presente di aver eseguito le indagini presso i p.u., a riscontro del mandato fornito. Il C.T.U. ritiene di aver raccolto le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato, e si riserva ulteriori accessi per la verifica dei dati raccolti, previa comunicazione ai tecnici costituiti.

In questa sede il C.T.U., conclude le operazioni peritali, ritenendo conclusi gli accertamenti presso i pubblici uffici.

Alle ore **13:30** conclude le operazioni, e come disposto nel mandato si riserva di inviare copia della relazione, assegnando un termine **giorni 15 (quindici) prima dell'udienza e quindi entro la data del 10.11.2025**, entro cui far pervenire eventuali osservazioni al proprio elaborato. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

2) QUESITO : <<Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto>>

L'immobile di vertenza fa parte di un fabbricato sito in Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Provinciale Santa Maria a Cubito) n°171, censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5, (foto 1 – 2).



Superato il cancello di ingresso, si accede nel vano scala, di invio ai livelli sovrastanti, al cui piano quarto, si rinviene l'immobile di vertenza, utilizzato dal **Sig.** [redacted] la cui unità immobiliare risulta confinante a Nord con Ferrovia Secondaria Alife; a Sud con strada Corso Europa; ad Est con immobile di proprietà [redacted]; ad Ovest con proprietà [redacted], (foto 3 – 4).



La tipologia costruttiva dell'edilizia di vertenza, pone in essere la datata epoca di costruzione del fabbricato ante il 1970, desunta dagli atti di compravendita, il quale da quanto rinvenuto è costituito da una struttura portante in c.a., e da impalcati in latero cemento, oltre a rinvenire delle finitura esterne intonacate e verniciate di un colore chiaro. Il complesso in esame è ubicato nel centro urbanizzato della città, la cui posizione del fabbricato è privilegiata nell'ambito del territorio attribuendo allo stesso una valenza economica alta.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

➤ **UNITA' DI VERTENZA – UTILIZZATA DAI GENITORI DELLA PARTE DEBITRICE**

UNITÀ 1 utilizzata dai genitori della parte debitrice – piano quarto – in Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Santa Maria a Cubito) n°171 – Piano 4° - censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5, piano 4 cat. A/2, Cl. 6, vani 6, R.C. € 511,29 – accatastata in data 31.01.1970 – adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il quale si rinvengono le seguenti stanze : una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **125,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, in aggiunta a due balconi di circa **15,00 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **15,00 mq**; oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.

La Cucina è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 5 – 6).



Il Soggiorno è costituito da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 7 – 8).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La camera da letto matr. è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 9 – 10).



La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 11 – 12).



Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 13 – 14).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inoltre sui luoghi, sono stati indagati i contatori delle utenze, e precisamente del Idrico ed Enel, per i quali di seguito si riporta l'ubicazione, segue ;



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – SEZIONE ESECUZIONI - 14 -

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici eseguiti ha verificato come l'immobile di vertenza, si compone di un unico lotto, segue :

- **UNITÀ 1** utilizzata dai genitori della parte debitrice – **piano quarto – in Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Santa Maria a Cubito) n°171 – Piano 4° - censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, piano 4 cat. A/2, Cl. 6, vani 6, R.C. € 511,29 – **accatastata in data 31.01.1970** – adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il quale si rinvengono le seguenti stanze : *una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **125,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3,00 m**, in aggiunta a due balconi di circa **15,00 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **15,00 mq**; **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.**

Inoltre l'edilizia di vertenza, è censita alla **foglio 8 particella 155 sub 5**, si riportano i riferimenti catastali, segue :

Sez.	FG.	P.LLA	Sub.	INTEST.	CAT.	CL	CONS.	RENDITA
URB	8	155	5	XXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXX	A/2	6	6 vani	€ 511,29

Nonché da indagini presso i pubblici uffici, ha rinvenuto come :

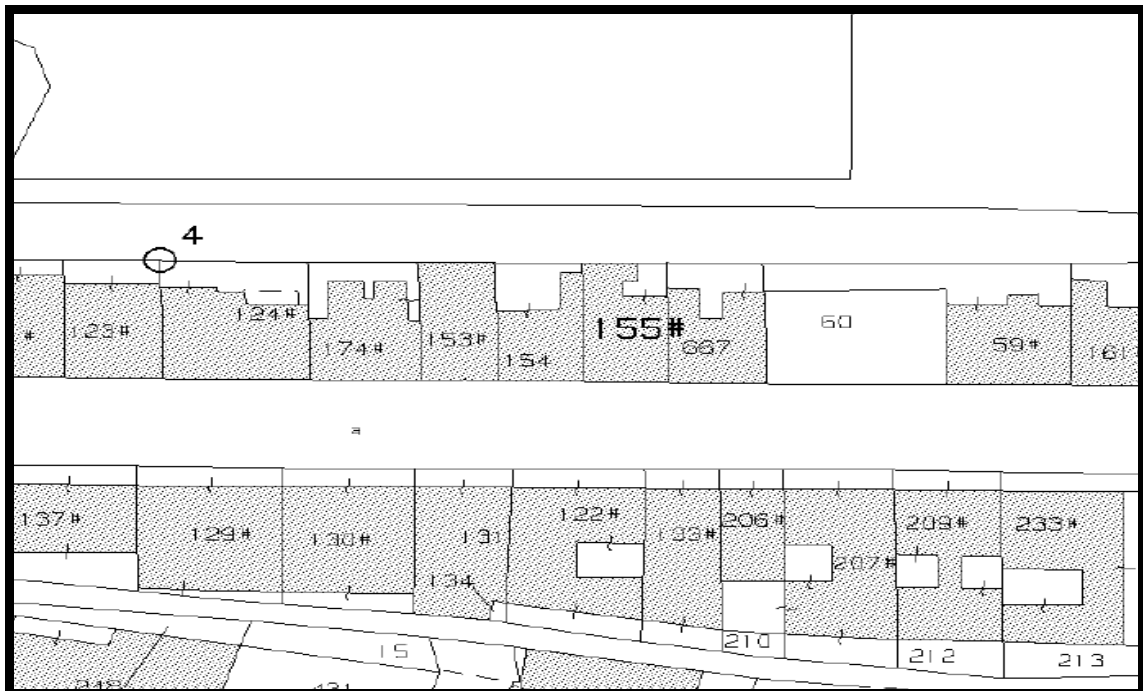
- **In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati)**, l'esperto precisa come il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, **corrisponda** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore,
- **In ordine al secondo profilo (beni pignorati)**, l'esperto precisa come unicamente all'oggetto del pignoramento, i *dati di identificazione catastale* **corrispondono** ai *riferimenti catastali indicati nell'atto di pignoramento*, a tale fine, per l'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore ha effettuato una **sovrapposizione dell'ortofoto satellitare**, georeferenziando l'immagine con i Punti Fiduciarî catastali, con le **mappe catastali** elaborate dalla SOGEI, accertando la corrispondenza dei confini, segue :

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – SEZIONE ESECUZIONI - 16 -

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

3) QUESITO : <<Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato>>

L'istruttoria della documentazione deposta ha rinvenuto come l'**Atto di Pignoramento Immobiliare datato 15.11.2024**, interessa l'unità immobiliare ubicata in **Marano di Napoli alla Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n°171 – Piano 4° - censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, e come a tale data l'immobile di vertenza, sia stato trasferito alla parte debitrice XXXXXXXXXXXX, nella quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, mediante

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/03/2005 NUMERO DI REPERTORIO 80103/3789 NOTAIO COVINO FIORELLA SEDE TORRE ANNUNZIATA (NA) TRASCritto il 20/04/2005 NN. 20799/12247 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]; a favore di XXXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Marano Di Napoli Foglio 8 Particella 155 Sub. 5;

PIGNORATO PER LA QUOTA DI 1/2 IN PIENA PROPRIETÀ.

L'unità di vertenza, è censita alla **foglio 8 particella 155 sub 5**, per la quale si riportano i la cronistoria dei riferimenti catastali, segue :

Sez.	F	P.	S.	INTEST.	C.	CL	CON	REND.	DATA
URB	8	155	5	XXXXXXXXXX XX- XXXXXXXXXX	A/2	6	6 vani	€511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie dal 09.11.2015
URB	8	155	5	XXXXXXXXXX XX- XXXXXXXXXX XX	A/2	6	6 vani	€511,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/03/2003 Pratica n. 320363 in atti dal 18/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44756.1/2003) – datato 18.03.2003
URB	8	155	5	XXXXXXXXXX XX- XXXXXXXXXX XX	A/2	6	6 vani	€511,29	COSTITUZIONE del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999 SI RIPRISTINA PER ERRATA SOPPR. CON LA REG. B/8436 DEL 29/10/86 IST.I/11429/99 (n. 111429.1/1999) – datato 11.11.1999

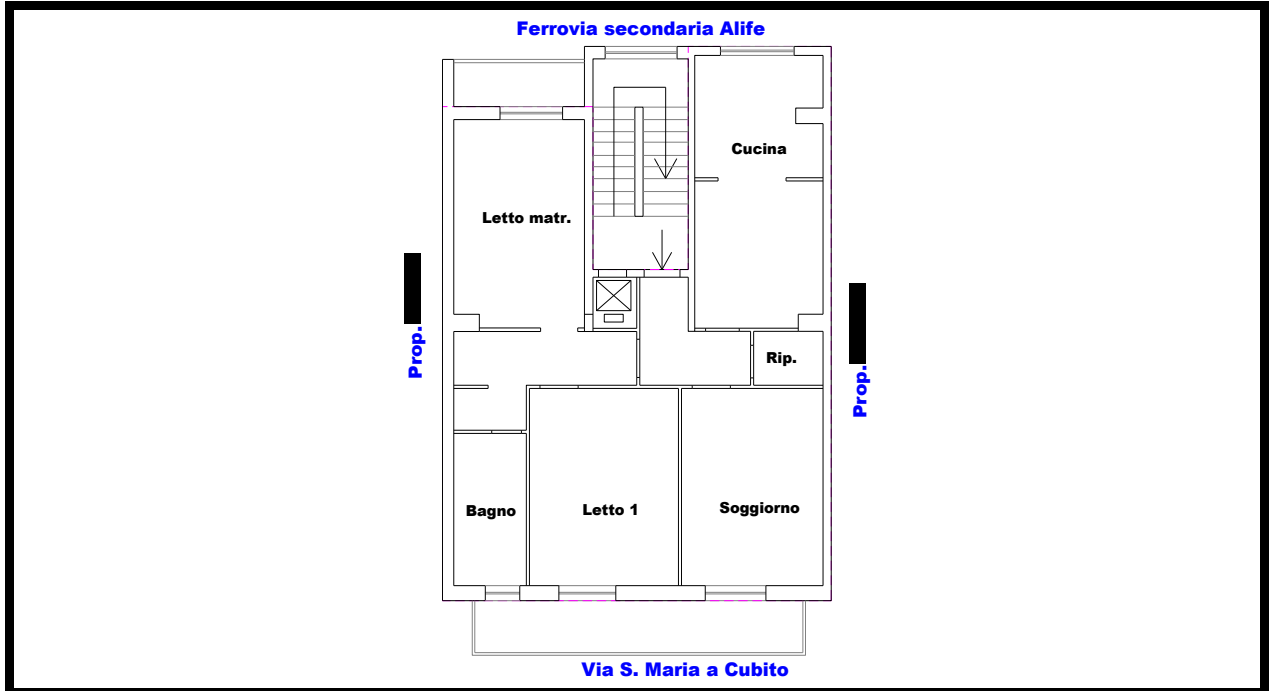
Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

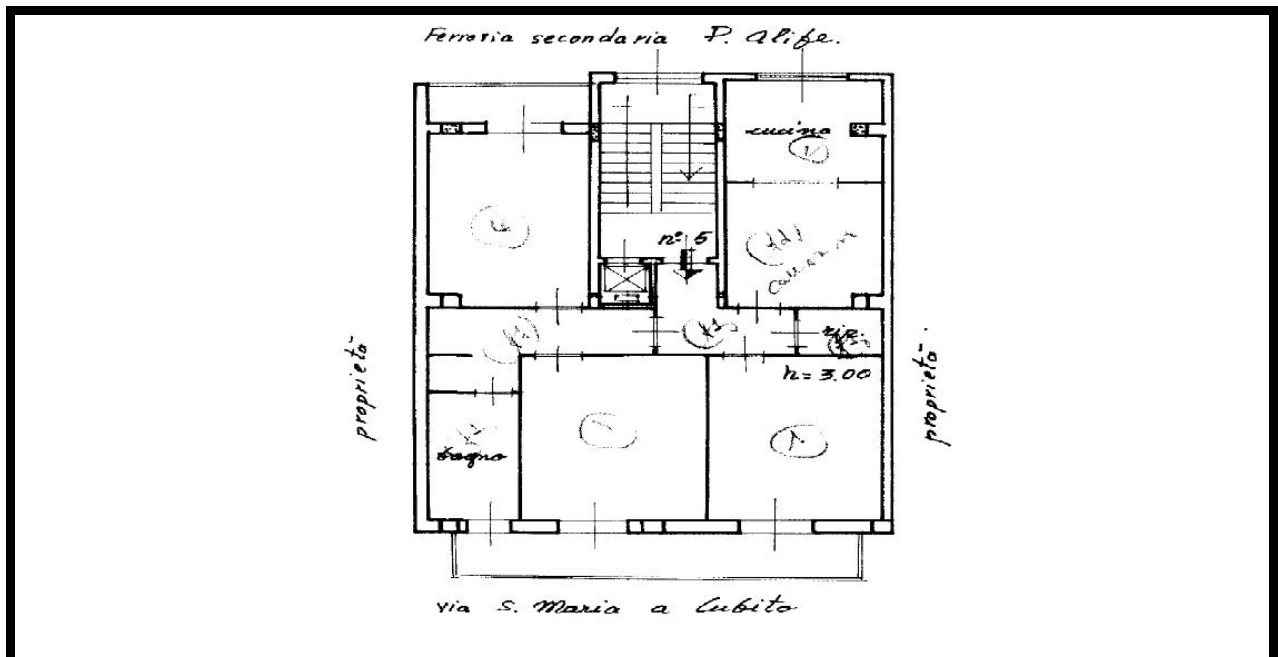
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Di seguito si riporta la sovrapposizione, del rilievo dei luoghi con le planimetrie catastali, segue :

- **UNITA' PIANO QUARTO – PROPRIETA' [REDACTED] – [RILIEVO ESISTENTE](#)**



- **UNITA' PIANO QUARTO – PROPRIETA' [REDACTED] – [PLAN. CATASTALE](#)**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici eseguiti ha verificato come l'immobile di vertenza, sia :

✓ **UNITÀ 1** utilizzata dai genitori della parte debitrice – **piano quarto – in Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Santa Maria a Cubito) n°171 – Piano 4° - censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, piano 4 cat. A/2, Cl. 6, vani 6, R.C. € 511,29 – **accatastata in data 31.01.1970** – adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il quale si rinvergono le seguenti stanze : *una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **125.00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, in aggiunta a due balconi di circa **15.00 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **15.00 mq**; **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.**

✓ **L'immobile risulta pignorato per nella quota del 50% della sua estensione; oltre a mantenere il proprio esclusivo identificativo catastale ed anche la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

4) QUESITO : <<Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato>>

Le indagini sopra esposte, vengono qui riportate per una migliore comprensione, con le quali è stato possibile accertare come per l'unità immobiliare ubicata in **Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Santa Maria a Cubito) n°171 – Piano 4° – censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, sia stata caratterizzata dai seguenti trasferimenti rinvenuti ed **allegati**, in conformità alla relazione notarile, di seguito elencati, segue :

COMPRAVENDITA NEL VENTENNIO :

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/03/2005 NUMERO DI REPERTORIO 80103/3789 NOTAIO COVINO FIORELLA SEDE TORRE ANNUNZIATA (NA) TRASCritto IL 20/04/2005 NN. 20799/12247 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] a favore di **XXXXXXXXXXXX**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **XXXXXXXXXXXX**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Marano Di Napoli Foglio 8 Particella 155 Sub. 5;

A [REDACTED] la quota di 1/4 in piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura è pervenuta per **ATTO DI DONAZIONE** del 14/06/1988 **Notaio XXXX XXXXXX** Sede MARANO DI NAPOLI trascritto il 12/07/1988 nn. 21091/15476 da potere di **XXXXXXXXXX** Nato il **XXXXXXXXXX** MARANO DI NAPOLI.

A [REDACTED] la quota di 3/4 in piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni) dell'immobile oggetto di procedura è pervenuto per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 14/06/1988 **Notaio XXXXXXXXXXXX** Sede in MARANO DI NAPOLI trascritto il 12/07/1988 nn. 21092/15477 da potere di **XXXXXXXXXX** Nata il **XXXXXXXXXX** MARANO DI NAPOLI, **XXXXXXXXXXXX** Nata il **XXXXXXXXXX** MARANO DI NAPOLI; **XXXXXXXXXX** Nata il **XXXXXXXXXXXX** MARANO DI NAPOLI;

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato >>, il sottoscritto da indagini eseguite presso i pubblici uffici, ha rinvenuto come l'immobile di vertenza, sia stato trasferito alla parte debitrice

XXXXXXXXXXXX, nella quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, mediante

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/03/2005 NUMERO DI REPERTORIO 80103/3789 NOTAIO XXXXXXXSEDE TORRE ANNUNZIATA (NA) TRASCritto il 20/04/2005 NN. 20799/12247 da potere di [REDACTED] **XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX** Nato il [REDACTED] **XXXXXXXXXX**; a favore di **XXXXXXXXXXXX**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **XXXXXXXXXXXX**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Marano Di Napoli Foglio 8 Particella 155 Sub. 5;

PIGNORATO PER LA QUOTA DI 1/2 IN PIENA PROPRIETÀ.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

5) QUESITO : <<Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico>>

La richiesta presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano di Napoli è stata evasa, con il rilascio del **certificato di destinazione urbanistica, per il suolo censito in catasto al foglio 8 particella 155 sub. 5**, accertando come secondo il vigente strumento urbanistico vigente, segue :

VISTO l'articolo art.30 D.P.R. 380 del 06 Giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente in questo Comune dal 16/02/1987, approvato con Decreto del P.G.P. n. 8 del 30/01/1987;

VISTO il Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42;

VISTO Il Regio Decreto Legge n. 3267 del 30/12/1923 con il quale è stato istituito il vincolo idrogeologico;

VISTO il D.P.R. 380 del 06 Giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI gli artt. 32 e 33 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il "Piano Stralcio per la rimozione delle situazioni di rischio idrogeologico più alto" della Regione Campania, Autorità di Bacino Nord-Occidentale, approvato con delibera n. 1 del 23/02/2015;

VISTA la Delibera della Giunta Regionale della Regione Campania n. 669 del 23/12/2014 con la quale si approvava la delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei;

VISTO la Legge n. 353 del 21/11/2000;

VISTO il Decreto Sindacale n. 32 del 26/11/2024;

VISTI i versamenti di € 53,00 relativo ai Diritti di Segreteria e di € 15,00 relativo ai Diritti di Istruttoria stabiliti con Delibera di Giunta Comunale n. 105 del 06/08/2019;

CERTIFICA

che gli immobili siti in questo Comune, identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e delle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio, come alla distinta sotto indicata, hanno la destinazione urbanistica

Foglio	Mappali	Zona P.R.G.
8	155	B/2

"Zona omogenea satura (B2)"

con le seguenti prescrizioni, ex art.21 N.T.A. annessa al P.R.G.

"Le zone, pressoché' completamente sature e di recente edificazione, saranno oggetto di limitati interventi di ristrutturazione dell'esistente e di completamento. 11 piano si attua mediante concessione i diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 3 mc/mq. purché la superficie d'intervento sia superiore o uguale a mq. 1000. L'indice o foim irio potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune per determinare gli allineamenti stradali. Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie parità di volumi preesistenti, nel rispetto del comma 4 art.7 del D.M. 2/4/68 n. 1444, anche con modificazioni di destinazione d'uso.

Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinano un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario della zona. Le volumetrie aggiuntive saranno concesse sino alla contingenza dell'indice di fabbricabilità territoriale relativo ai soli incrementi di volume pari allo 0,1 mc/mq. applicato alla intera zona omogenea. N.B. L'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione del P.R.G., ha ridotto l'indice di fabbricabilità nelle zone "B e C" del 10%. (Dieci per cento). **Sulla particella sopra indicata, dalla documentazione in atti, in aggiornamento, non vige alcun Vincolo.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

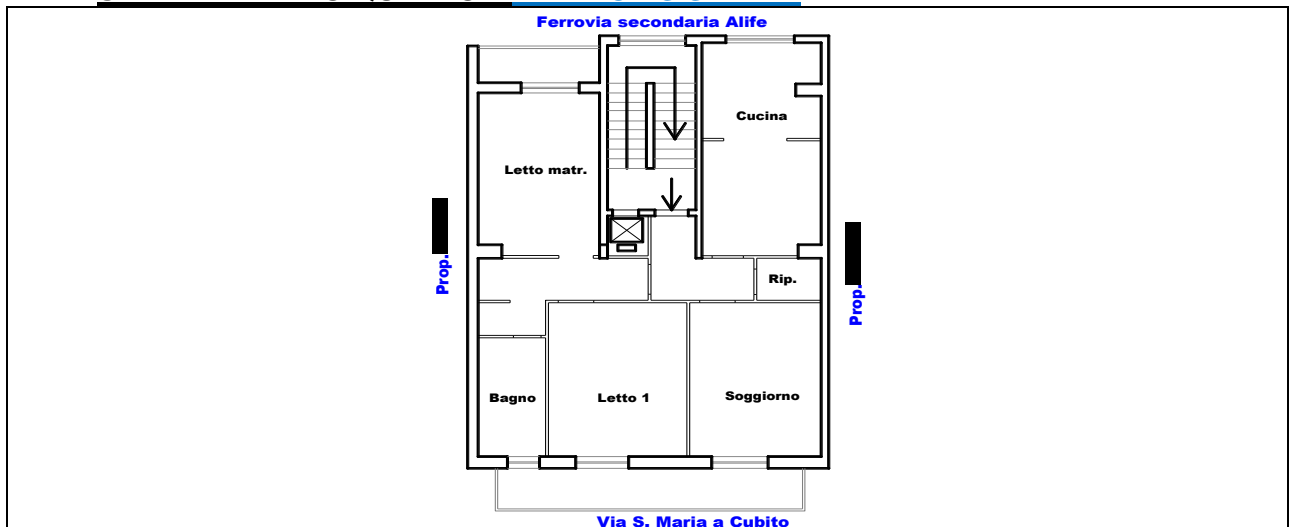
Prescrizione: per gli effetti dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003, che riclassifica l'intero territorio nazionale in quattro zone a diversa pericolosità, aggiornata a marzo 2015, il territorio comunale è stato classificato come territorio a rischio sismico ZONA 2. Inoltre a seguito delle ricerche esperite, è stato possibile verificare come per l'edilizia di vertenza, si presente la seguente :

✓ **L.E. 57 del 18.05.1968** : rilasciata dal Comune di Marano al **Sig. XXXXXXXXXXXXX** – inerente la sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione;

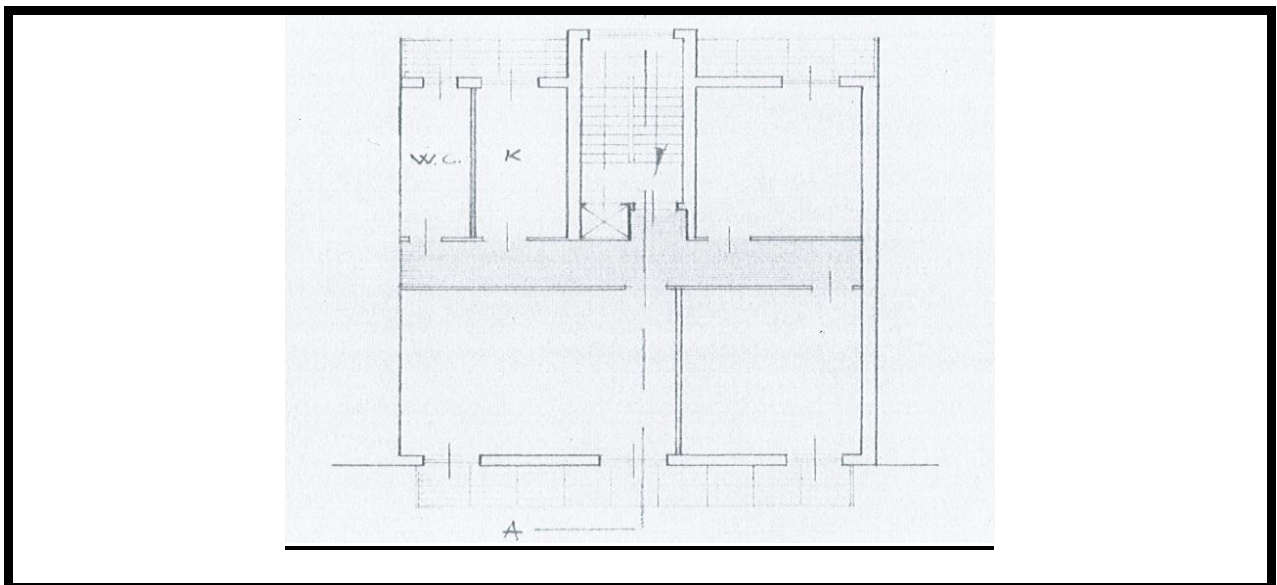
✓ **Non è presente l'abitabilità.**

Di seguito si riporta la sovrapposizione, dello **accertamenti dei luoghi** con le **planimetrie della Licenza Edilizia**, segue :

• **UNITA' 1 – PIANO QUARTO – RILIEVO ESISTENTE**



• **UNITA' 1 – PIANO QUARTO – GRAFICO LICENZA EDILIZIA**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria della L.E., ha accertato la medesima conformazione dei luoghi al titolo edilizio.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico>>, il sottoscritto da indagini eseguite presso i pubblici uffici, fa presente come l'edilizia di vertenza è **classificato ai sensi del vigente strumento urbanistico, il suolo è classificato come : "Zona omogenea satura (B2)"**, accertando inoltre come siano state autorizzate come i sopra elencati Titoli, tali da ritenerle **conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente dell'epoca, è presentare i requisiti di commerciabilità.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – SEZIONE ESECUZIONI - 23 -

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

6) QUESITO : <<Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile>>

Le indagini esperite sull'immobile di vertenza ubicato nel **Comune di Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Santa Maria a Cubito) n°171 – Piano 4° – PIÙ PRECISAMENTE : UNITÀ 1 censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5, piano 4 cat. A/2, Cl. 6, vani 6, R.C. € 511,29 – accatastata in data 31.01.1970.**

hanno rinvenuto come l'unità di vertenza sia utilizzata dai **genitori della parte debitrice e precisamente :**

✓ **Sig.ra** [REDACTED]
[REDACTED]

✓ **Sig.ra** XXXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED];

Inoltre a seguito di ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, si è accertato come per l'immobile di vertenza, non siano stati registrati contratti di locazione.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : ” *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*“, il sottoscritto C.T.U. fa presente come l'immobile oggetto di vertenza, **sia utilizzato dai genitori della parte debitrice, e come per l'immobile non siano stati registrati contratti di locazione**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

7) QUESITO : <<Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene>>

Le indagini sopra esposte, vengono qui riportate per una migliore comprensione, con le quali è stato possibile accertare come per l'unità immobiliare ubicata in **Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Santa Maria a Cubito) n°171– Piano 4°** - siano presenti le seguenti trascrizioni, segue :

• **ISCRIZIONI NEL VENTENNIO :**

✓ **TRASCRIZIONE NN. 62830/49337 del 24/12/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/12/2024** Numero di repertorio 9284 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE) A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), contro [REDACTED] XXXXXXXXXX Grava su Marano di Napoli Foglio 8 Particella 155 Subalterno 5

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice **non sussistono altre trascrizioni, oltre quelle oggetto della certificazione notarile e dell'atto di pignoramento.**

Inoltre dal **certificato di destinazione urbanistica, per il suolo in esame,** si è accertato come :

✓ **sulla particella sopra indicata, dalla documentazione in atti, in aggiornamento, non vige alcun Vincolo.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

8) QUESITO : <<Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale>>

Da quanto si rinviene dalla documentazione reperita, l'edilizia di vertenza ubicata in **Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Santa Maria a Cubito) n°171 – Piano 4°** – sia stato trasferito alla parte debitrice XXXXXXXXXXXXX, nella quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, mediante

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/03/2005 NUMERO DI REPERTORIO 80103/3789 NOTAIO XXXXXXXXXXXX SEDE TORRE ANNUNZIATA (NA) TRASCritto il 20/04/2005 NN. 20799/12247 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a NAPOLI Codice fiscale XXXXXXXXXXXX; a favore di XXXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Marano Di Napoli Foglio 8 Particella 155 Sub. 5;

**PIGNORATO PER LA QUOTA DI 1/2 IN PIENA PROPRIETÀ.
E COME SU DI ESSO : NON GRAVANO DIRITTI DEMANIALI.**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : " *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*", il sottoscritto C.T.U. fa presente come sull'immobile oggetto di vertenza, **non gravano diritti demaniali.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

9) QUESITO : <<Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo>>

A seguito dell'istruttoria dell'**Atto Di Compravendita del 22/03/2005 NUMERO DI REPERTORIO 80103/3789 NOTAIO COVINO FIORELLA SEDE TORRE ANNUNZIATA (NA) TRASCRITTO IL 20/04/2005 NN. 20799/12247** da potere di XXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a NAPOLI Codice fiscale XXXXXXXXX, [REDACTED]; a favore di XXXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Marano Di Napoli Foglio 8 Particella 155 Sub. 5, e stato possibile accertare come le parti comuni del fabbricato risultano disciplinati da un **Regolamento di Condominio** con annesse **Tabelle Millesimali**, **considerato l'appartenenza dell'immobile a gruppi familiari in parentela con la parte debitrice.**

Pertanto sull'immobile di vertenza, sono presenti i seguenti :

— **Diritto, ragione, azione accessorio ed accessione, servitù, e dipendenza di spettanza della parte venditrice e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso, così come risulta dall'art. 1117 del c.c.;**

Pertanto in merito alla richiesta formulata dall'Ill.mo Giudice : *“Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo”*, il sottoscritto C.T.U. fa presente come l'edilizia di vertenza :

- ✓ **non sussistono** diritti reali a favore di terzi esistenti;
- ✓ **non rientra** nell'area di interesse archeologico;
- ✓ **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004;
- ✓ **non sono indicati** i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

Ma soltanto i diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso, così come risulta dall'art. 1117 del c.c.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – SEZIONE ESECUZIONI - 27 -

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

10) QUESITO : <<Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corsa>>

Le indagini esperite sull'immobile di vertenza ubicato in **Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Santa Maria a Cubito) n°171 – Piano 4° – censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5**, con ingresso dalla scala interna, hanno rinvenuto come l'unità di vertenza, sia utilizzata dai **genitori della parte debitrice e precisamente :**

✓ Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED];

✓ Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED];

Pertanto in merito alla richiesta formulata dall'Ill.mo Giudice : “<<Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corsa>>”, il sottoscritto C.T.U. fa presente come l'immobile di vertenza sia utilizzato dai **genitori della parte debitrice e precisamente :**

✓ Sig.ra XXXXXXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED];

✓ Sig.ra XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED];

e come **sussistono le seguenti spese condomini mensili = € 47/mese**

Insoluti : Nessuno

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

11) QUESITO : <<Procedere alla valutazione dei beni>>

CAPO I) Valutazione Metodo Market Comparison Approach

Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato di che trattasi, si rappresenta come il ricorso al **MARKET COMPARISON APPROACH**, *metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare*, comparando i valori su parametri tecnici, basato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Il valore di mercato fuoriuscente da tale stima comporta l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabil**" (*Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.*).

Tale metodologia, risulta molto oneroso con l'acquisizione di atti di compravendita e ricerche che nella fattispecie già risultano contenute nelle ricerche statistiche della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'O.M.I. a cura la gestione e la pubblicazione, fornisce sull'intero territorio nazionale, con cadenza semestrale, le quotazioni dei valori OMI degli immobili e delle locazioni; dei volumi di compravendita immobiliare che riportano dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale e non residenziale, forniti a livello nazionale con dettaglio provinciale e comunale.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione. Data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività. A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

I valori OMI minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

CAPO II) VALUTAZIONE IMMOBILE DI VERTENZA

Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato di che trattasi, farò ricorso al sistema di stima sintetico in base a parametri tecnici, basato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari, nonché dai prezzi vigenti nelle libere contrattazioni di compravendita. All'uopo sono state considerate le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche dell'immobile che concorre al valore di stima.

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che l'ambiente conferisce all'immobile stesso e possono, a loro volta, essere distinte in infrastrutturali ed ambientali : le prime riguardano l'accessibilità alla zona in esame e possono essere identificate nei collegamenti viari e nella possibilità di utilizzazione di mezzi pubblici; le seconde si riferiscono agli altri parametri esterni che influiscono sul valore del bene tra cui ad esempio, la densità abitativa, la presenza di aree adibite a parcheggi, la funzione e la posizione della zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto della stima nell'ambito del territorio urbano.

Le caratteristiche posizionali intrinseche sono invece, quelle relative alla prospicienza, alla distribuzione piano - volumetrica dell'immobile, alla flessibilità di utilizzazione dello stesso per attività – commerciali ed a tutti gli altri aspetti che contribuiscono ad attribuire al bene una specifica qualificazione anche al fine di un suo sfruttamento di tipo commerciale.

CAPO III) CRITERIO E METODO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato per la suddetta valutazione, è il metodo sintetico del costo di superficie. Tale metodo prevede la determinazione del Valore commerciale dell'immobile, moltiplicando :

Valore Commerciale = Costo €/mq x la Superficie Convenzionale [mq];

rettificando il costo mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, che tengono conto dei diversi requisiti dell'appartamento esaminato, quali :

- ✓ Superficie dell'appartamento;
- ✓ Tipologia catastale;
- ✓ Classe demografica;
- ✓ Ubicazione;
- ✓ Livello di piano;
- ✓ Vetustà;
- ✓ Stato di conservazione e manutenzione.

Tali coefficienti correttivi applicati al caso particolare assumono dei valori numerici.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

CAPO IV) CONSULTAZIONE O.M.I.

La consultazione della Banca dati O.M.I., viene esaminata, al fine di una comparazione per la successiva valutazione, segue :

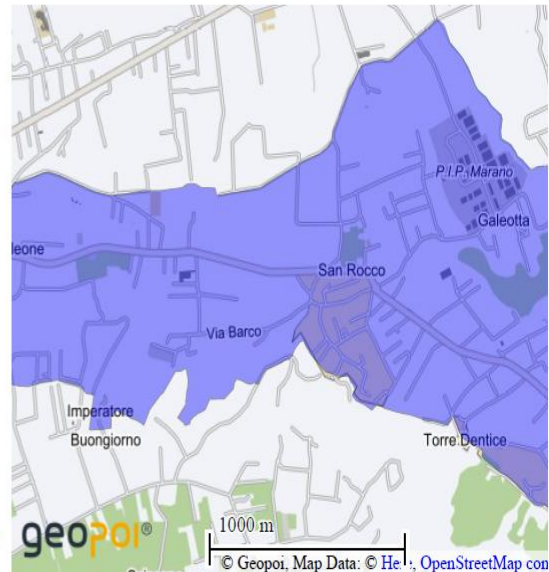
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	1100	L	2,4	3,7	L
Box	Normale	590	910	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine presso la Banca dati O.M.I. tenuto conto di tutte le caratteristiche posizionali dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie **[€/mq]**, su beni simili, possa variare, come desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, pari ad :

- ✓ **Valore Comm. Abitazione tipo Villini = da 1.050,00 €/mq a 1.600,00 €/mq**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

CAPO V) VALORE DELL'IMMOBILE

Il parametro utilizzato, per la determinazione del Valore Commerciale, è il costo di superficie [€/mq], che viene ricavato da indagini di mercato su appartamenti simili, condotte nella medesima zona del territorio Comunale (parametro utilizzato nelle compravendite).

In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su beni simili, possa essere desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il quale data l'ubicazione e le condizioni di crisi del mercato immobiliare, si ritiene opportuno utilizzata un :

- ✓ **Valore Commerciale Unità 1 = 1.325,00 €/mq;**

Tale costo moltiplicato per la superficie convenzionale, ci fornisce il Valore Commerciale, segue :

UNITA' 1) utilizzata dai genitori della parte debitrice – **piano quarto – in Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Santa Maria a Cubito) n°171 – Piano 4° - censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5, piano 4 cat. A/2, Cl. 6, vani 6, R.C. € 511,29 – accatastata in data 31.01.1970** – adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il quale si rinvengono le seguenti stanze : *una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **125,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3,00 m**, in aggiunta a due balconi di circa **15,00 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **15,00 mq**; **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune**, avente una superficie convenzionale di circa **133,25 mq**, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di **584,33 €/mq** :

- ✓ **VALORE COMMERCIALE = 584,33 €/mq x 133,25 mq = € 77.861,00;**

il cui valore commerciale complessivo delle unità di vertenza, risulta pari a **€ 77.861,00** come risulta dalla stima effettuata in relazione alla consistenza e alla sua destinazione, nonché dagli accessi peritali condotti in loco, la cui valutazione è riportata distintamente nella tabella riassuntiva allegata.

PREZZO BASE STIMATO : € 77.861,00.

- ✓ **VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA QUOTA DEL 50% = € 31.145,00;**

Considerando la decurtazione del 20% sul valore commerciale, a seguito della circostanza del pignoramento in quota parte del 50%.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

12) QUESITO : <<Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota>>

L'analisi sopra esposta, ci rende edotti come l'immobile di vertenza ubicato nel **Comune di Marano di Napoli al Corso Europa (ex Via Santa Maria a Cubito) n°171 – Piano 4°– censito in catasto urbano al foglio 8 particella 155 sub. 5, e come da accertamenti, l'unità rilevata ingloba per la sua interezza la planimetria dei riferimenti catastali del pignoramento, caratterizzata da un unico ingresso e da una propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, tanto da non rendere possibile da divisione in lotti e la necessità della divisione in pro quota.**

In considerazione del pignoramento in quota del 50% della piena proprietà della parte debitrice XXXXXXXXXXXXX, si riporta di seguito il valore commerciale in pro quota, segue :

✓ **VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA QUOTA DEL 50% = € 31.145,00;**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice di : “*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*”, il sottoscritto C.T.U., da indagini sui luoghi, ha accertato come l'unità rilevata ingloba per la sua interezza la planimetria dei riferimenti catastali del pignoramento, tanto da non rendere possibile da divisione in lotti e la necessità della divisione in pro quota.

La quota di appartenenza pignorata ammonta ad € 31.145,00;

La stima investita la quota del 50% della piena proprietà della debitrice eseguita XXXXXXXXXXXXX.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

(Causa R.G. 465/2024 – G.E. Dott.ssa PAONE)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

13) QUESITO : <<Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio>>

Dall'indagini eseguite presso l'ufficio anagrafe del **Comune di Marano di Napoli**, è stato possibile rinvenire come la parte debitrice [REDACTED]

[REDACTED], abbiano **CONTRATTO MATRIMONIO** – come segue:

ATTO DI MATRIMONIO n°112 Parte II Serie A Ufficio 1 del 18.07.2002 – tra i coniugi **XXXXXXXXX [REDACTED]** e **[REDACTED]** – i coniugi sono in separazione legale dei beni.

La restante quota del 50% non pignorata, risulta di proprietà della

Sig. [REDACTED]

[REDACTED];
abbiano **CONTRATTO MATRIMONIO** – come segue:

ATTO DI MATRIMONIO n°107 Parte II Serie A del 03.07.2008 – tra i coniugi **XXXXXXXXX [REDACTED]** – i coniugi sono in separazione legale dei beni.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice *non sussiste alcuna provvedimento di assegnazione della casa coniugale*, e come i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – abbiano con **ATTO DI MATRIMONIO n°112 Parte II Serie A Ufficio 1 del 18.07.2002** – *contratto matrimonio sono in separazione legale dei beni*.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

14) QUESITO : <<Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto>>

"LOTTO n. 1 - piena ed intera **proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXX**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **XXXXXXXXXXXX**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Marano Di Napoli Foglio 8 Particella 155 Sub. 5;

- ✓ **Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza.**
- ✓ **L.E. 57 del 18.05.1968** : rilasciata dal Comune di Marano al **Sig. XXXXXXXX** – inerente la sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione;
- ✓ **Non è presente l'abitabilità.**

Pervenuto all'esecutato in virtù di **ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/03/2005 NUMERO DI REPERTORIO 80103/3789 NOTAIO XXXXXXXX TORRE ANNUNZIATA (NA) TRASCritto IL 20/04/2005 NN. 20799/12247** da potere di **XXXXXXXXXXXX**Nata XXXXX a NAPOLI Codice fiscale XXXXXX, **XXXXXXXXXXXX**Nato il XXXXXX a NAPOLI Codice fiscale XXXXXXXXXXXX; a favore di **XXXXXXXXXXXX**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **XXXXXXXXXXXX**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Marano Di Napoli Foglio 8 Particella 155 Sub. 5;

Pignorato in quota del 50% della piena proprietà della parte debitrice XXXXXXXXXXXXX, si riporta di seguito il valore commerciale in pro quota, segue :

PREZZO BASE STIMATO : € 77.861,00.

- ✓ **VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA QUOTA DEL 50% = € 31.145,00;**

Considerando la decurtazione del 20% sul valore commerciale, a seguito della circostanza del pignoramento in quota parte del 50%.

la stima investita la quota del 50% della piena proprietà della debitrice esecutata XXXXXXXXXXXXX.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) N°1 Tavole grafiche;
- 3) Calcolo del Valore Commerciale;
- 4) RICERCHE AGENZIA DEL TERRITORIO;
- 5) RICERCHE ARCHIVIO NOTARILE;
- 6) RICERCHE UFFICIO TECNICO COMUNALE;
- 7) RIVERCHE PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE;
- 8) Verbali di sopralluogo – Raccomandate;
- 9) Specifica spese e competenze tecniche;

Tanto si doveva per gli adempimenti di competenza.

Con Osservanza

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Vincenzo PALMA)

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa PAONE