

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Antonella PAONE

PROCEDURA DI ESECUZIONE

R.G.E. n. 43/2025

.....

contro

.....

DOCUMENTO:

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Spazio riservato al depositato in cancelleria

L'ESPERTO
Dott. Ing. Antonio SALZANO



RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Antonella PAONE della Sezione Esecuzioni Immobiliari

- Tribunale di Napoli Nord -

1. PREMESSA

Con ordinanza del 06/04/2025, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Antonio SALZANO**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 16622, con studio in Marano di Napoli (NA) alla Via Francesco Baracca n. 28, esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **R.G.E. 43/2025**, promosso da contro, invitandomi ad accettare l'incarico entro il 13/04/2025, al fine di elaborare il valore dell'immobile staggito, compiendo gli ulteriori accertamenti, ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c..

2. ATTIVITA' PRELIMINARI

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

- ☒ Atto di Pignoramento, ritualmente notificato al debitore, in data 13 gennaio 2025, dallo Studio Legale ORABONA, nella qualità di procuratore del creditore procedente, il quale sottoponeva a pignoramento l'immobile di seguito descritto, ubicato in Grumo Nevano (NA) in Piazza Tammaro Romano, 5 e precisamente:
 - Appartamento al piano primo del fabbricato per civile abitazioni in Piazza Tammaro Romano, 5 - denunciato al NCEU del Comune di Grumo Nevano (NA) al fogl. 2, p.lla 742, sub. 8, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7,0.
- ☒ certificato notarile del 06 febbraio 2025, a firma del Dott.re Vincenzo CALDERINI, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

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

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco BARACCA, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2778995 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

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

Successivamente, venivo edotto dal custode della fissazione della data di primo accesso per il giorno 28 aprile 2025, ore 9:30, presso i luoghi oggetto di esecuzione.

In sede di primo acceso, oltre al custode giudiziario, risultava presente l'esecutato, il quale dichiarava che l'appartamento oggetto di esecuzione rappresentava la residenza principale del proprio nucleo familiare.

Eseguiti i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato, alle ore 11:00 si concludevano le operazioni peritali, constatando che l'immobile era composto da corridoio, cucina/soggiorno, quattro camere ed un bagno, con annesse due balconate pertinenziali, in sufficiente condizione di manutenzione.

Nel seguito, acquisivo dal Comune di Grumo Nevano l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, nonché Certificato di residenza in capo all'esecutato.

In proseguo, in data 13/05/2025 ottenevo dal Grumo Nevano, gli atti urbanistici relativi al compendio pignorato, ed in particolare:

- Copia della Licenza Edilizia n. 256/68 del 17.08.1968;
- Copia della Licenza Edilizia in Variante n. 265/354/68 del 31.08.1968;
- Copia della Licenza Edilizia in Variante n. 265/354/B/68 e relativi grafici.

Infine, in data 08 ottobre 2025, in conformità all'indicazione del mandato peritale, si trasmetteva copia della presente relazione in formato elettronico, con esclusione degli allegati, al creditore procedente ed all'esecutato, per il tramite dei procuratori costituiti.



4. RELAZIONE DI STIMA

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

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



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

Il bene oggetto del pignoramento è rappresentato da un appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Grumo Nevano (NA) in Piazza Tammaro Romano, 5 facente parte di un edificio in condominio.

Esso è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Grumo Nevano (NA) quale:

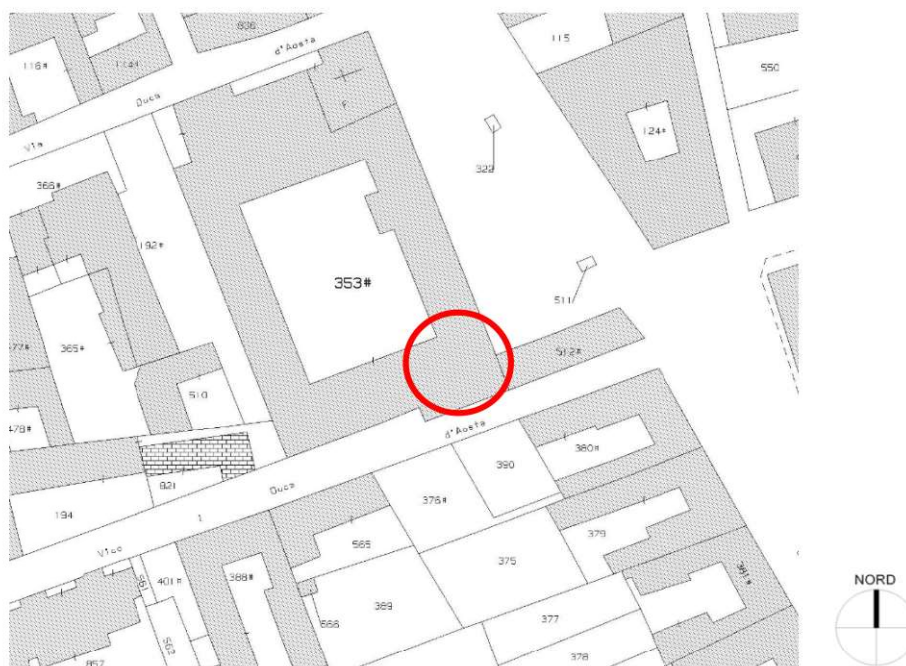
- **Appartamento:** foglio 2 particella 742 subalterno 8.

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato l'interezza del diritto di piena proprietà dell'esecutato, compreso i proporzionali diritti condominiali, così come emergenti dal titolo di acquisto per Notar Concetta VALENTINO del 18/01/2010 - Rep. 16213 - Racc. 9020.

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

Le uniche differenze, di natura non sostanziali, sono rappresentate dalla difformità di distribuzione degli spazi interni e dall'assenza di un vano portafinestra, rispetto alla visura e planimetria catastale acquisite, i cui costi per la loro uniformità saranno valutati in sede di stima.

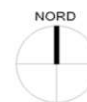
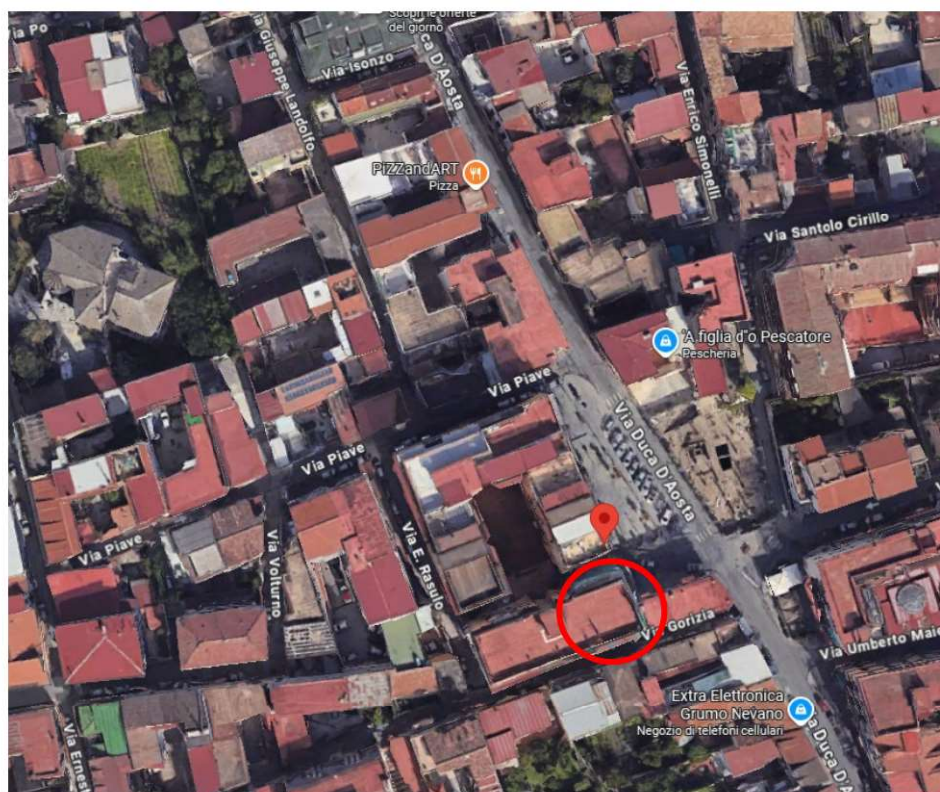
Il fabbricato che contiene l'immobile staggito è riportato nell'estratto di mappa catastale del Comune di Grumo Nevano (NA) al foglio 2 particella 353.



Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco BARACCA, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2778995 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



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



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

Lotto: Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Piazza Tammaro Romano n. 5 di Grumo Nevano (NA), posto al piano primo, all'interno 7, della scala D, del fabbricato condominiale, con annesso diritto proporzionale sulle parti condominiali così come emergenti nell'atto per Notar Concetta Valentino del 18/01/2010 - Rep. 16213. L'unità immobiliare consta in circa 100 mq calpestabili, con annessi balconi a livello per circa 21 mq, il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Grumo Nevano (NA) al foglio 2 particella 742 subalterno 8. Essa confina a Sud con Via Gorizia, ad Est con Piazza Tammaro Romano, ed a Nord con la scala condominiale.

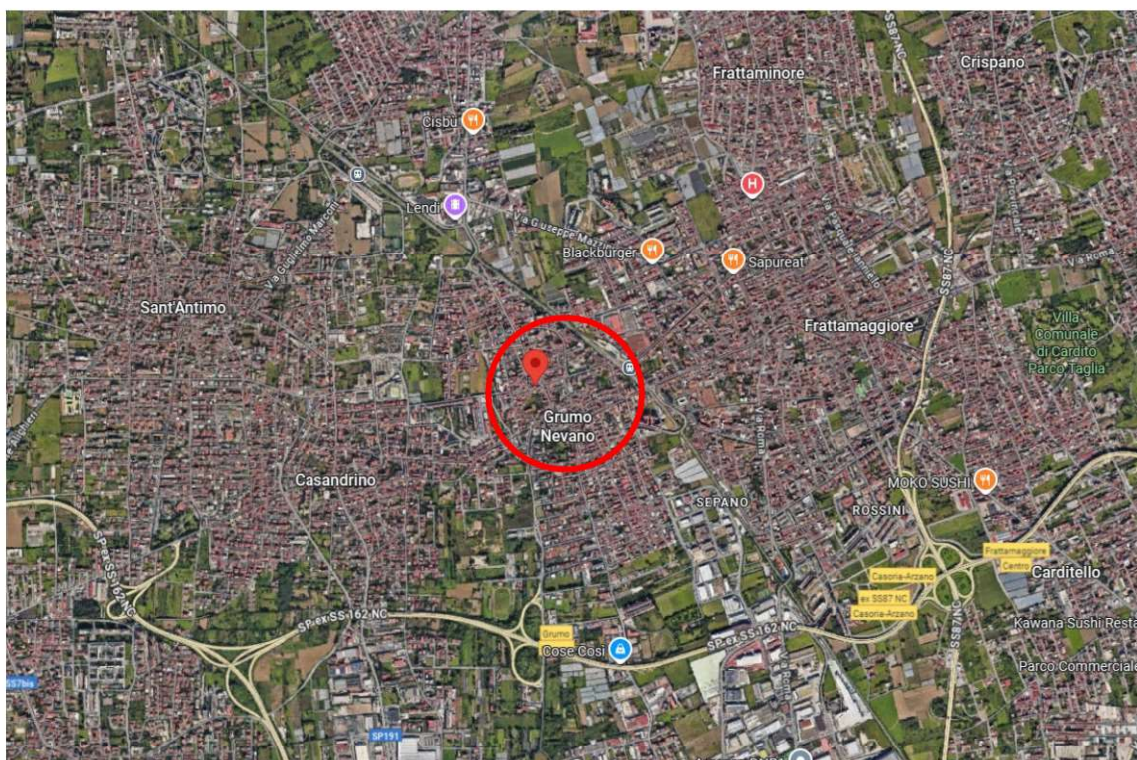


b) QUESITO N. 2: L'ELENCAZIONE, L'INDIVIDUAZIONE E LA DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il complesso immobiliare che contiene l'immobile staggito è situato nel Comune di Grumo Nevano (NA), e precisamente in Piazza Tammaro Romano, 5.

L'intero complesso residenziale, ricade in un'area del tipo residenziale, caratterizzata dalla presenza di numerosi esercizi commerciali di prima necessità, attività commerciali e di servizio.

La zona si avvantaggia delle limitrofe arterie di traffico, che consentono di raggiungere in pochi minuti i comuni della provincia di Napoli, nonché i noti centri commerciali ivi presenti.



GOOGLE MAPS: GRUMO NEVANO (NA)

Detto complesso immobiliare o condominio, è costituito più fabbricati per civile abitazione, particolarizzati secondo il numero delle scale e dotati di ascensori.

In particolare, l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nella scala D, primo fabbricato alla sinistra, per chi oltrepassa il cancello esterno del codominio.





*Vista esterna del Condominio da Piazza Tammaro Romano
Grumo Nevano (NA)*

La struttura portante dei fabbricati è in cemento armato, con tamponature intonacate e tinteggiate con colori chiari, in sufficiente stato di manutenzione.

L'oggetto della presente procedura è il seguente:

Lotto: *Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Piazza Tammaro Romano n. 5 di Grumo Nevano (NA), posto al piano primo, all'interno 7, della scala D, del fabbricato condominiale, con annesso diritto proporzionale sulle parti condominiali così come emergenti nell'atto per Notar Concetta Valentino del 18/01/2010 - Rep. 16213. L'unità immobiliare consta in circa 100 mq calpestabili, con annessi balconi a livello per circa 21 mq, il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Grumo Nevano (NA) al foglio 2 particella 742 subalterno 8. Essa confina a Sud con Via Gorizia, ad Est con Piazza Tammaro Romano, ed a Nord con la scala condominiale.*





Vista esterna dell'appartamento da Piazza Tammaro Romano

Grumo Nevano (NA)



Vista esterna dell'appartamento da Via Gorizia

Grumo Nevano (NA)

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

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco BARACCA, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
 Tel./Fax 081 - 2778995 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di murature e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'Allegato C del suddetto DPR.

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

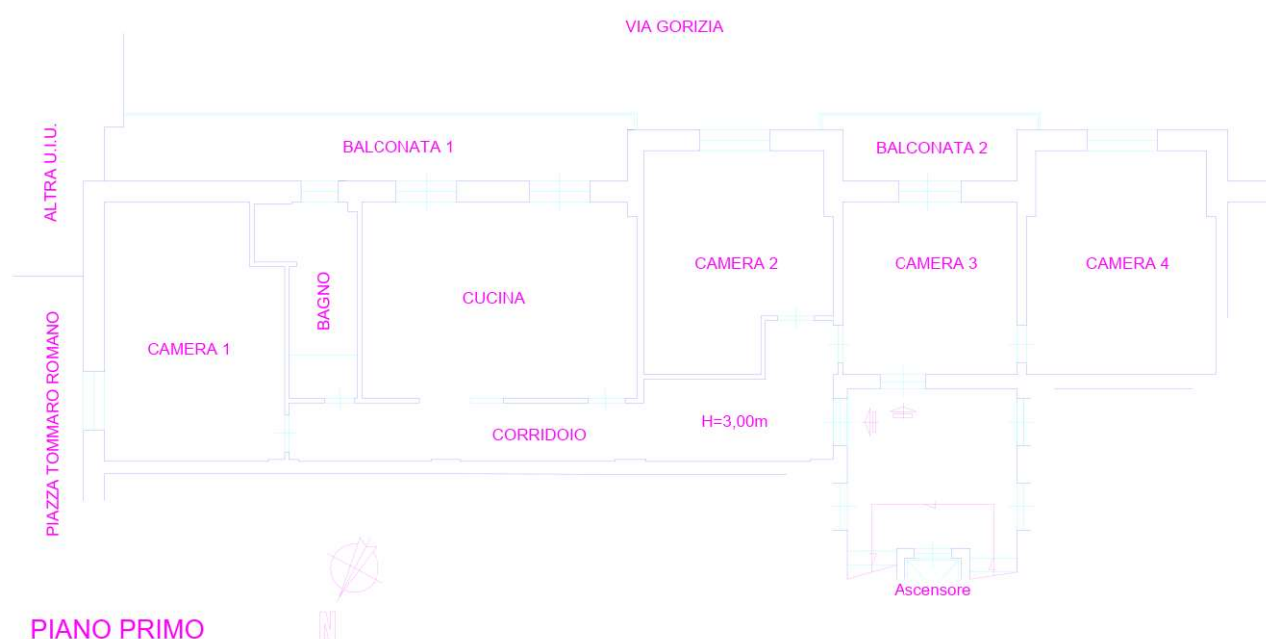


LOTTO

L'appartamento in esame è ubicato al piano primo, all'interno 7, della scala D, del Condominio in Piazza Tammaro Romano, 5 di Grumo Nevano (NA), esso trova accesso dalla porta di fronte e dalla quarta porta per chi sale le scale.

Esso è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Grumo Nevano (NA) al foglio 2 particella 742 subalterno 8, e confina a Sud con Via Gorizia, ad Est con Piazza Tammaro Romano, ed a Nord con la scala condominiale.

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



Planimetria dello stato dei luoghi

CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI	
UBICAZIONE	Piano primo
DESTINAZIONE D'USO	Abitazione
SUPERFICIE UTILE [m ²]	100,00
SUPERFICIE BALCONI [m ²]	21,15
SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	151,00

L'immobile è attualmente occupato dal nucleo familiare dell'esecutato, per complessivi 100,00 mq utili, distribuiti tra cucina/soggiorno, quattro camere, un bagno ed un corridoio, con annessi balconi a livello per complessivi 21,15 mq utili.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco BARACCA, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2778995 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, fatta eccezione del bagno patronale che sono pavimentati dal tono prevalente in colore azzurro.

La cucina è rivestita con piastrelle ceramiche lungo la parete pertinente al mobilio, mentre le altre pareti sono attintate, così come l'intero appartamento.

Le porte interne sono in legno di colore ciliegio e gli infissi esterni sono in alluminio.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici necessari alla destinazione di civile abitazione, fatta eccezione dell'impianto di riscaldamento.

Allo stato, non sono reperibili le certificazioni impiantistiche di cui al D.M. 37/08.

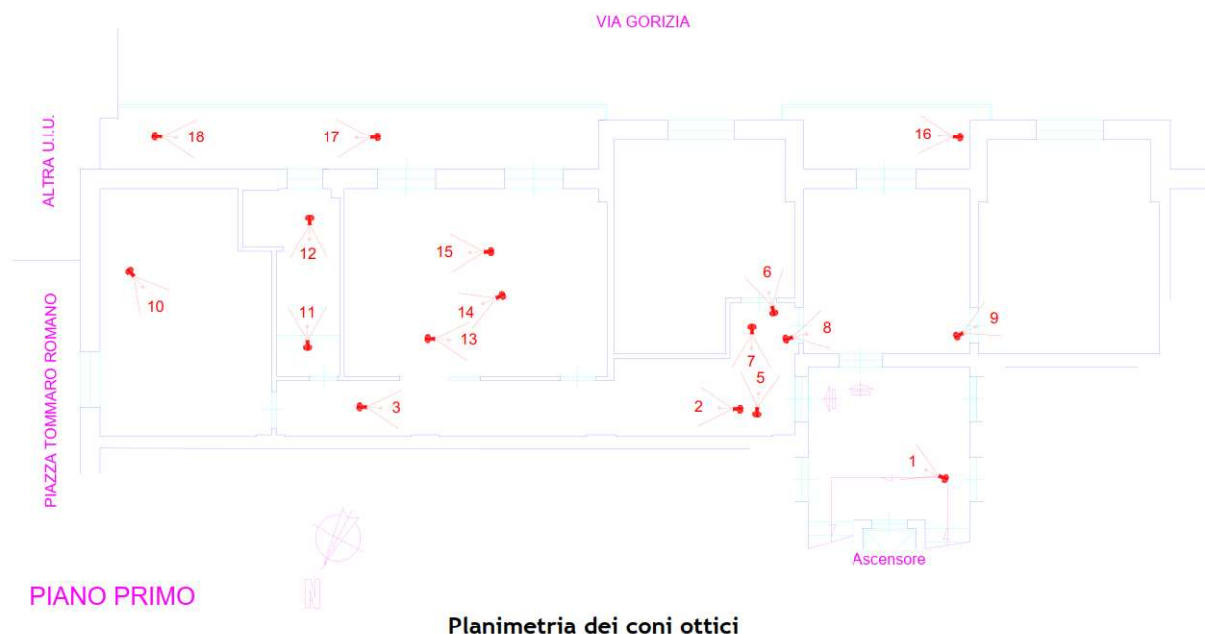
L'aerazione e la ventilazione dell'immobile è garantita dalla presenza di un idoneo sistema di finestre e porte finestre, con libero sfogo all'esterno.

L'altezza interna dell'immobile è pari a 3,00 ml.

L'unità versa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

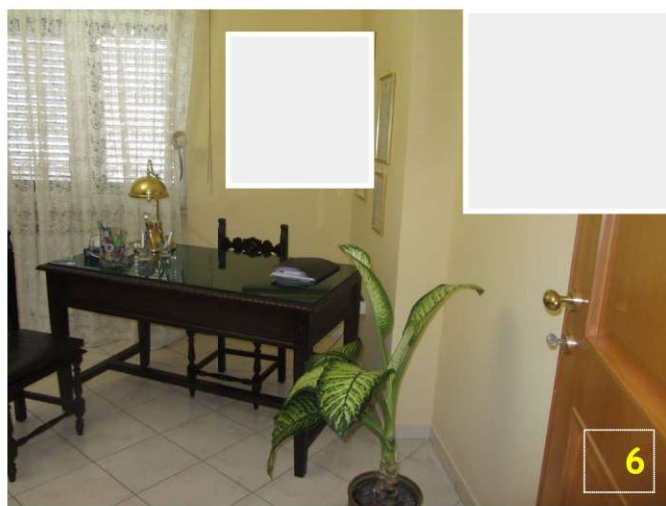
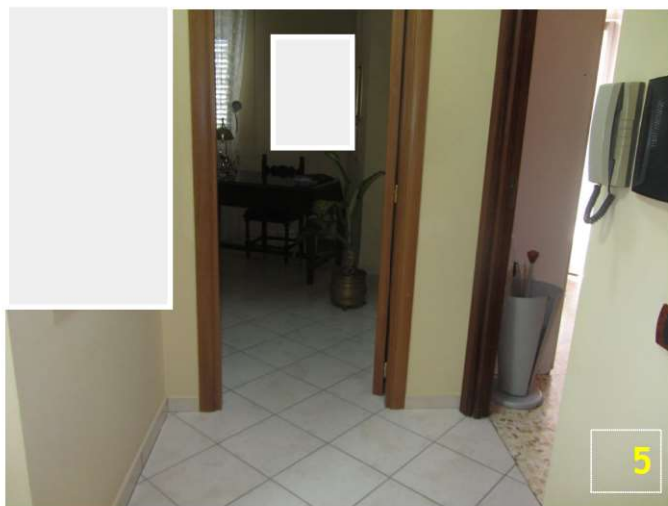
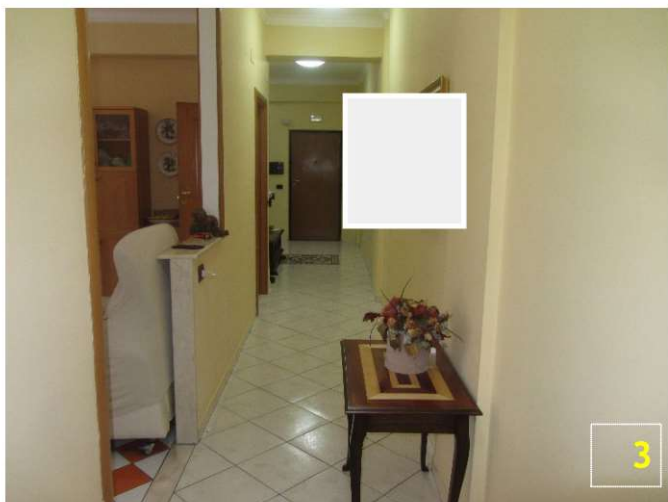
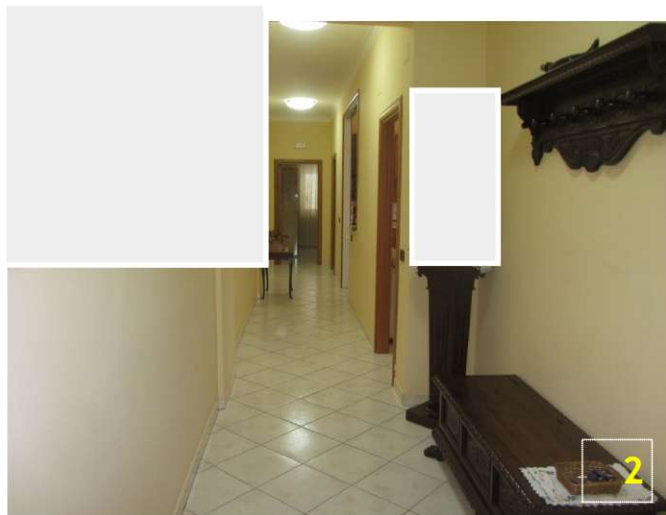
Allo stato, non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica secondo i dettami del D. Leg. 192/2005 e s.m.i., i cui costi per la redazione e trasmissione alla Regione Campania sono stimabili in **€ 400,00.**

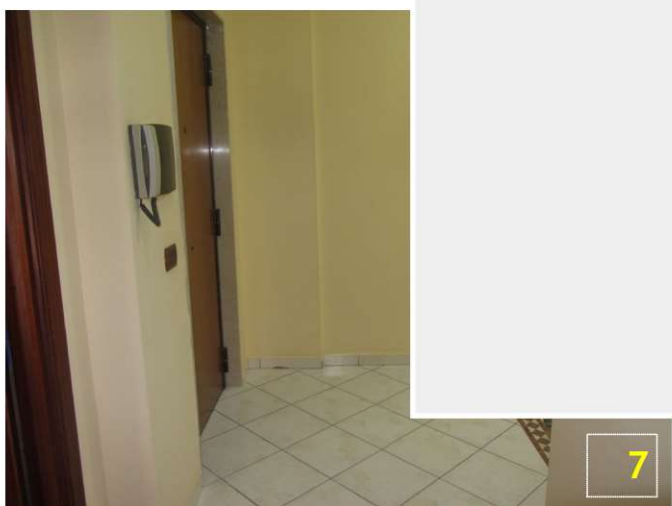
Per consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta la relativa documentazione fotografica con la planimetria dei coni ottici.



Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco BARACCA, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2778995 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it







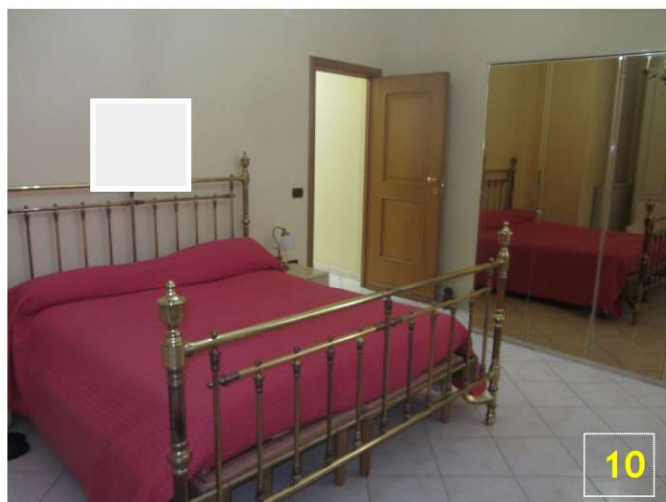
7



8



9



10



11



12





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

Acquisite la documentazione catastale a tutto il **12/04/2025**, è possibile sintetizzare le seguenti variazioni.

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 18/01/2010 ad oggi

Catasto Fabbricati				Comune di GRUMO NEVANO Provincia di NAPOLI						
Intestato				 - proprietà per 1/1						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		2	742	8			A/2	5	7,0 vani	€ 415,75
Indirizzo				PIAZZA TRIESTE - Interno: 7 - Piano: 1						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 06/02/1989 al 17/01/2010

Catasto Fabbricati				Comune di GRUMO NEVANO Provincia di NAPOLI						
Intestato				 - proprietà per 1/1						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		2	742	8			A/2	5	7,0 vani	€ 1,73 - £ 3.346
Indirizzo				PIAZZA TRIESTE - Interno: 7 - Piano: 1						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 27/05/1987 al 05/02/1989

Catasto Fabbricati				Comune di GRUMO NEVANO Provincia di NAPOLI						
Intestato				 - proprietà per 1/2 ; - proprietà per 1/2 .						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		2	742	8			A/2	5	7,0 vani	£ 3.346
Indirizzo				PIAZZA TRIESTE - Interno: 7 - Piano: 1						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 29/09/1975 al 26/05/1987

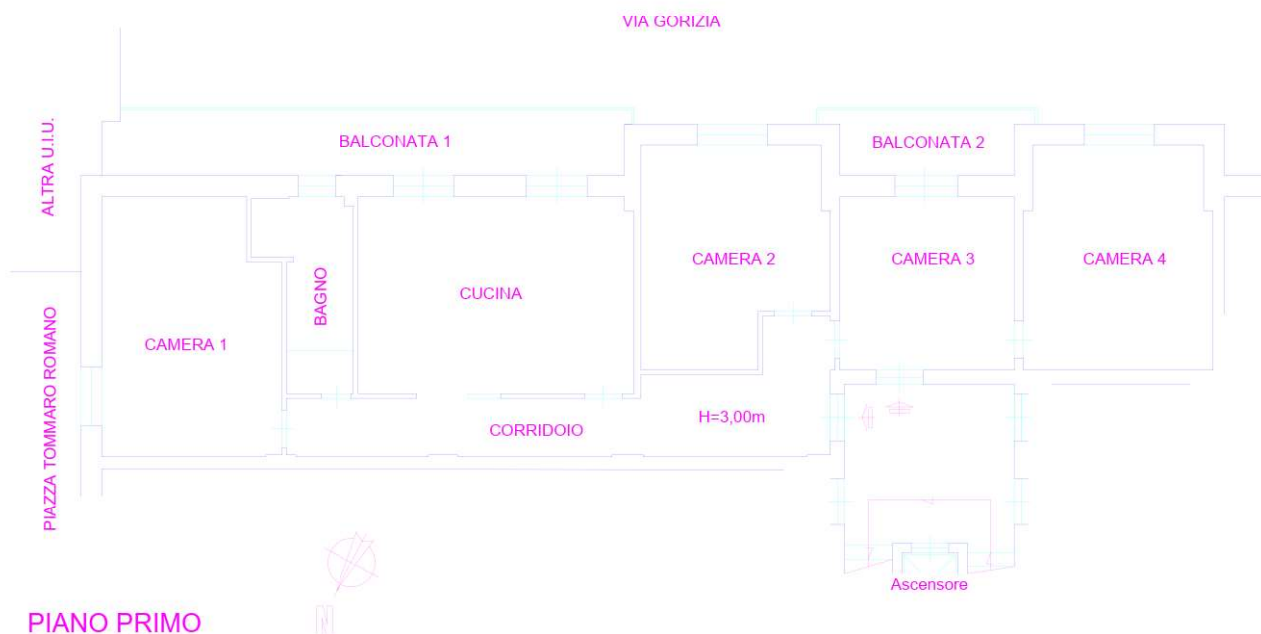
Catasto Fabbricati				Comune di GRUMO NEVANO Provincia di NAPOLI						
Intestato				 - usufrutto 1/3; - nuda proprietà 1/3; - proprietà 2/3.						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		2	742	8			A/2	5	7,0 vani	£ 3.346
Indirizzo				PIAZZA TRIESTE - Interno: 7 - Piano: 1						

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco BARACCA, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2778995 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

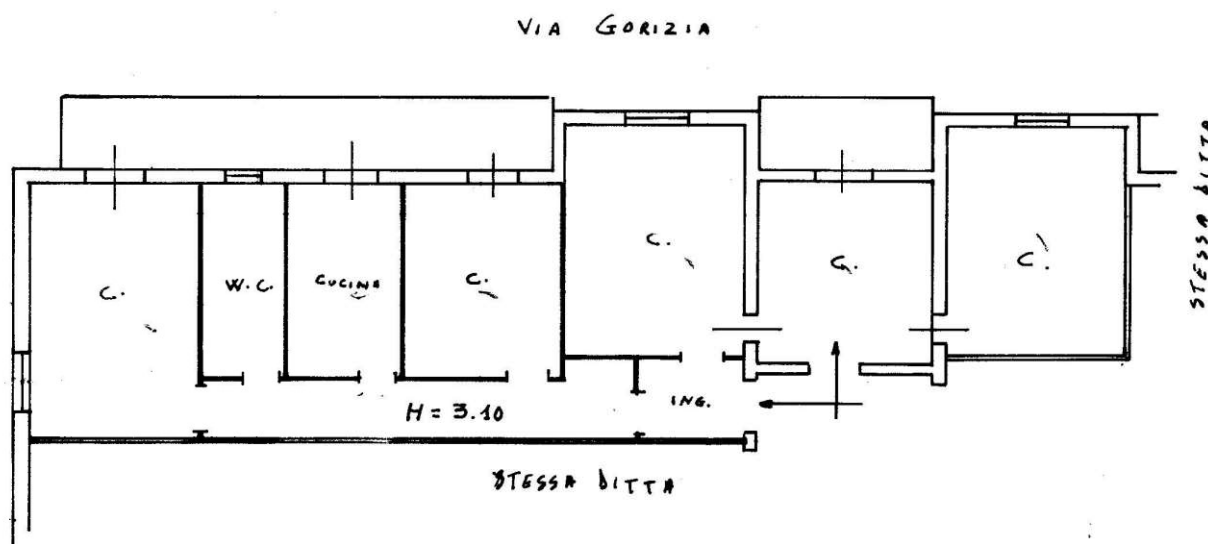


La storia catastale è conforme a quella ipotecaria, potendosi confermare l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali del Foglio 2 particella 742 sub. 8, rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione ed al negozio di acquisto.

Di seguito vengono riportati i confronti con le planimetrie dello stato rilevato e di quello catastale, dove sono evidenziate le difformità riscontrate.



Planimetria dello Stato Rilevato



Planimetria dello Stato Catastale



Dal confronto si evince:

- a) una diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) una diversa indicazione dell'altezza utile dell'appartamento;
- c) la chiusura di una portafinestra lungo il prospetto sud.

Le difformità riscontrate non necessitano di esecuzione dell'aggiornamento catastale, non influenzando la consistenza dell'immobile staggito.

Tuttavia, si è provveduto a quantificare i costi necessari per la perfetta conformità, stimando i costi per l'aggiornamento catastale in complessivi € 500,00.

d) *Quesito n. 4: l'individuazione dei passaggi di proprietà dei beni staggiti*

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

Dalle verifiche del negozio di acquisto e dalle trascrizioni acquisite dalla conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, è emerso che l'immobile staggito risulta in piena ed intera proprietà dell'esecutato avendolo acquistato dalla Sig. nata a (NA) il, in virtù dell'atto del Notar Valentino Concetta con sede in Giugliano in Campania Rep. 16213 - Racc. 9020 del 18/01/2010, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, in data 20/01/2010 ai nn. 2693/1966.

Alla Sig. l'immobile pervenne per atto di compravendita del 06/02/1989 per Notar Amalia Rosaria Tucci Pace con sede in Frattamaggiore (NA) - Rep. 30031, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, in data 28/02/1989 ai nn.6227/4808 a potere di e

e) *Quesito n. 5: la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

Il fabbricato che contiene il lotto della presente procedura, è stato realizzato tra l'anno **1968 e l'anno 1970**, così come da licenza edilizia n. 265/68 del 17/08/1968 rilasciata dal Comune di Grumo Nevano (NA), così variato con licenza edilizia n. 265/354/68 del 31/08/1968 ed ulteriore licenza edilizia n. 265/354/B/68 del 31/08/1968.

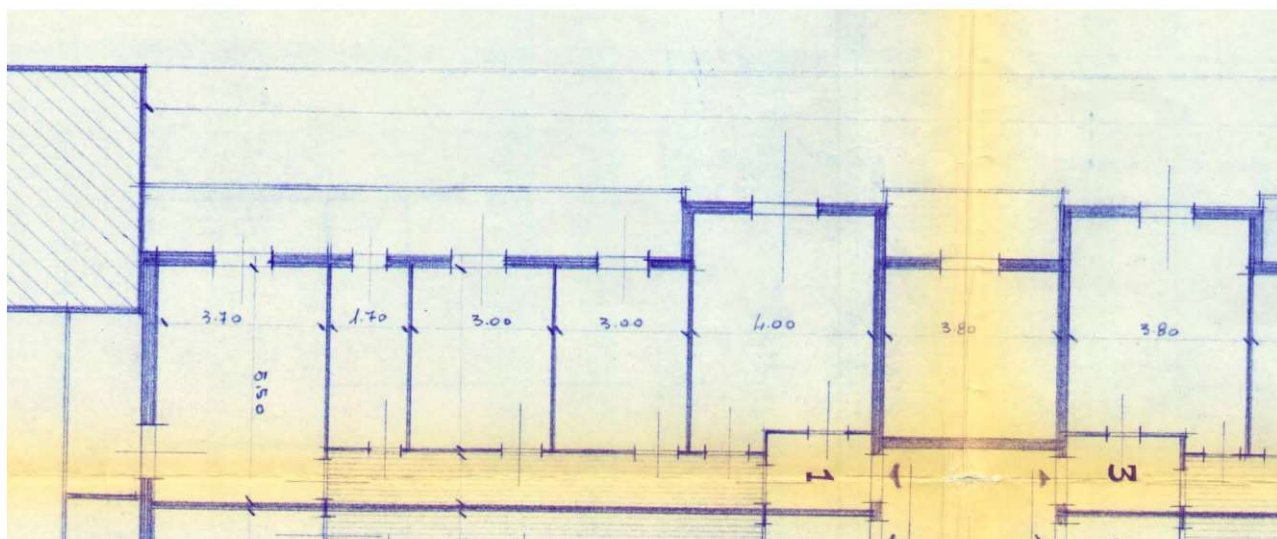
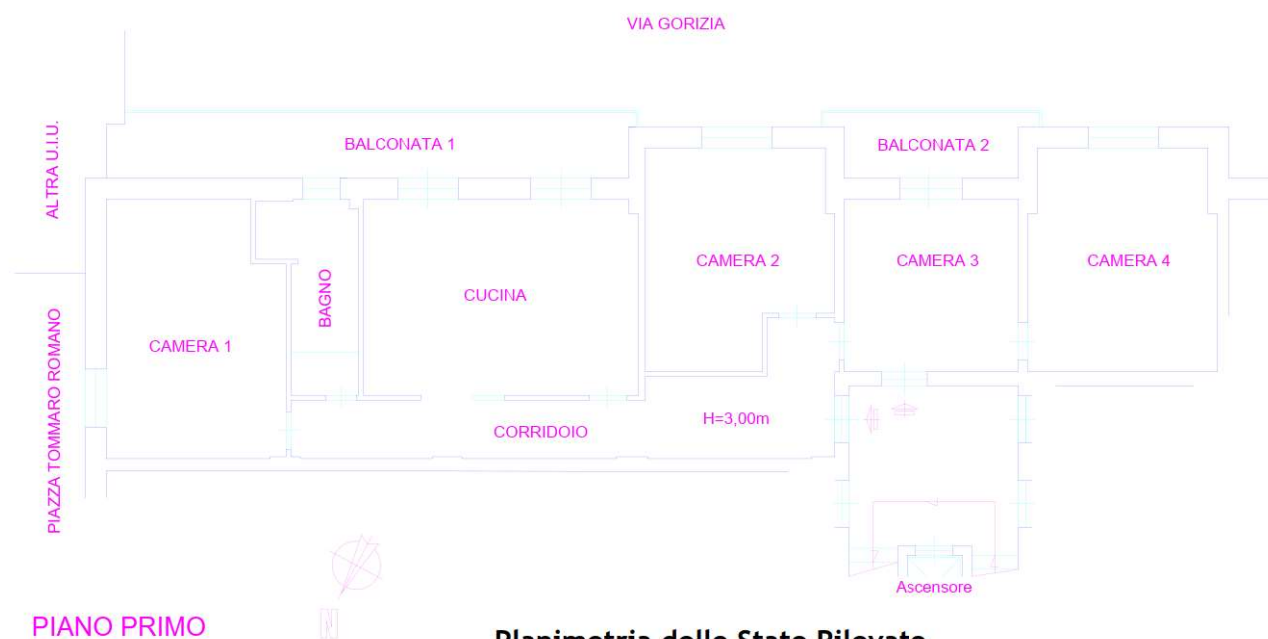
Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco BARACCA, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2778995 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Riguardo la regolarità urbanistica del lotto in oggetto della presente procedura, sono emerse difformità di diversa natura e genere.

Dal confronto dell'ultimo titolo urbanistico (L.E. n. 265/354/B/68 del 31/08/1968), con lo stato dei luoghi rilevato si evidenzia quanto segue:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) Inclusione nella consistenza dell'appartamento di un vano dall'adiacente appartamento sul fronte ovest;
- c) Chiusura di una portafinestra lungo la balconata 1 prospettante la Via Gorizia;
- d) La non realizzazione del balconcino su Piazza Tammaro Romano.



Stralcio della L.E. n. 265/354/B/68

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco BARACCA, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2778995 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Tale abusi, sono sanabili ai sensi degli artt.36 e 37 del DPR 380/81, previo pagamento dei oneri concessori e delle relative sanzioni, i cui costi sono stimabili in € 5.000,00, comprensivi delle spese tecniche e diritti di segreteria.

Il lotto in esame non è dotato di certificato di agibilità.

f) *Quesito n. 6: lo stato di possesso attuale dei beni staggiti*

Dalle indagini condotte nel corso degli accessi è emerso che l'immobile staggito è in possesso diretto dell'esecutato.

g) *Quesito n. 7: la specificazione dei vincoli ed oneri gravanti sui beni staggiti*

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

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Registro generale n. 2694 e Registro particolare n. 390 del 20/01/2010 di euro 220.000,00 a favore dell' con sede in Roma, in virtù dell'atto di mutuo per Notar Valentino Concetta del 18/01/2010, repertorio n. 16214, raccolta n. 9021, relativamente all'immobile sito in Grumo Nevano (NA) al foglio 2 particella 742 sub. 8.

Iscrizione di ipoteca giudiziaria derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Napoli del 15/01/2018 - Rep. 454 a favore di, con sede in Milano, per euro 140.000,00 contro l'esecutato relativamente all'immobile sito in Grumo Nevano (NA) al foglio 2 particella 742 sub. 8.

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili nn. 5945/620 del 06/02/2025, a favore di con sede in Milano, in virtù dell'atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 14/01/2025 rep. n. 272, contro l'esecutato relativamente all'immobile sito in Grumo Nevano (NA) al foglio 2 particella 742 sub. 8.

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

E' stata rilevata la costituzione di condominio.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco BARACCA, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2778995 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Allo stato risultano spese condominiali scadute e non pagate, per complessivi € 3.021,65, così come da missiva dell'Amm.re p.t., i cui costi saranno detratti dal valore di stima.

Le difformità catastali rilevate determinano un onere per l'aggiornamento catastale in complessivi € 500,00, i cui costi saranno detratti dal valore di stima.

Le difformità urbanistico-edilizie rilevate determinano un onere per la regolarizzazione in complessivi € 5.000,00, i cui costi saranno detratti dal valore di stima.

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

h) Quesito n. 8: la specificazione demaniale

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

i) Quesito n.9: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo

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

j) Quesito n.10: l'informazione utili

Per il lotto in esame, non sono state rilevate cause in corso.

Allo stato l'Amministrazione Condominiale, con missiva del 16/05/2025, ha notificato spese condominiali scadute e non pagate per complessivi € 3.021,65.

L'ammontare delle spese condominiali ordinarie sono quantificabili in € 22,00 mensili.



k) Quesito n.11: la valutazione dei lotti di vendita

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come stabilito all'art. 568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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



- f) Il metodo finanziario o Income Approach si basa sulla capacità di convertire i benefici monetari degli immobili in valore capitale, purché siano noti i canoni d'affitto e le caratteristiche immobiliari.
- g) Il metodo dei costi o Cost Approach consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione di un fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà e/o dell'obsolescenza. Detto metodo trova maggiori applicazioni per le valutazioni di immobili industriali ovvero per beni aventi caratteristiche di unicità.

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

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

- con sede in Grumo Nevano (NA);
- con sede in Grumo Nevano (NA).

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

FONTI DEL MERCATO IMMOBILIARE			
LOCAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE DI STIMA
APPARTAMENTI	3,0 €/mq	5,0 €/mq	4,0 €/mq

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

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

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco BARACCA, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2778995 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



dove:

Sc rappresenta l'area commerciale da stimare;

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

r il saggio di capitalizzazione.

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

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

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

LOTTO	SUPERFICE COMERCIALE (MQ)	REDDITO NETTO (€)	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (%)	VALORE CAPITALE (€)	VALORE AL MQ (€/mq)
UNICO	151,00	5.073,60	2,50	202.944,00	1.344,00

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valori capitale, vanno detratti i seguenti adeguamenti.



LOTTO UNICO	
VALORE CAPITALE (€)	202.944,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)	- 20.294,40
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI (€)	- 5.900,00
STATO DI USO E MANUTENZIONE (€)	- 0,00
STATO DI POSSESO (€)	- 0,00
VINCOLI ED ONERI NON ELIMABILI DALLA PROCEDURA (€)	- 0,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (€)	- 3.021,65
VALORE CAPITALE ADEGUATO (€)	173.727,95
VALORE D'ASTA (€)	174.000,00



l) Quesito n.12: la quota indivisa

Dall'atto di compravendita per Notar Concetta Valentino del 18/01/2010 - Rep. 16213, si rileva che l'esecutato ha acquistato la piena ed intera proprietà dell'immobile staggito.

Pertanto, non risulta quota indivisa.

m) Quesito n.13: l'acquisizione delle certificazioni

Alla data di notifica del pignoramento immobiliare, così come allo stato attuale l'esecutato è residente con il proprio nucleo familiare in Piazza Tammaro Romano, 5 - Grumo Nevano (NA) in ossequio al certificato di residenza acquisito in data 15/04/2025.

Dall'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'05/05/2025, è possibile asserire la costituzione del regime di separazione dei beni, a partire dalla data del 18/01/2010.

n) Quesito n. 14: Schema sintetico-descrittivo dei lotti di vendita

Ai fini della pubblicazione, si indica:

LOTTO UNICO: - Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Piazza Tammaro Romano n. 5 di Grumo Nevano (NA), posto al piano primo, all'interno 7, della scala D, del fabbricato condominiale, con annesso diritto proporzionale sulle parti condominiali così come emergenti nell'atto per Notar Concetta Valentino del 18/01/2010 - Rep. 16213. L'unità immobiliare consta in circa 100 mq calpestabili, con annessi balconi a livello per circa 21 mq, il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Grumo Nevano (NA) al foglio 2 particella 742 subalterno 8. Essa confina a Sud con Via Gorizia, ad Est con Piazza Tammaro Romano, ed a Nord con la scala condominiale. Il descritto stato dei luoghi si presenta in difformità con lo stato catastale; l'unità è difforme della stato urbanistico che ne legittimo la costruzione, ma può ottenersi la sanatoria agli effetti degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene; non risulta richiesta di agibilità o rilascio; non risultano le certificazioni degli impianti, di cui al D.M.37/08 ne l'attestato di prestazione energetica, di cui al D.Leg. 192/2005.

PREZZO BASE euro 174.000,00



5. CONCLUSIONI

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

Marano di Napoli (NA), 08 Ottobre 2025

L'ESPERTO DELLA STIMA

Dott. Ing. Antonio SALZANO



Sono allegati alla presente:

- ☒ Comunicazioni ed istanze;
- ☒ Atti urbanistici;
- ☒ Atti catastali;
- ☒ Attestazione condominiale;
- ☒ Certificazioni di stato civile;
- ☒ Ricerche di mercato;
- ☒ Relazione versione per la privacy.

Alla presente si allega altresì supporto informatico CD-ROM.



SCHEDA DI RIEPILOGO	
LOTTO UNICO	
TIPOLOGIA	Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Piazza Tammaro Romano n. 5 di Grumo Nevano (NA), posto al piano primo, all'interno 7, della scala D, del fabbricato condominiale, con annesso diritto proporzionale sulle parti condominiali così come emergenti nell'atto per Notar Concetta Valentino del 18/01/2010 - Rep. 16213. L'unità immobiliare consta in circa 100 mq calpestabili, con annessi balconi a livello per circa 21 mq, il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Grumo Nevano (NA) al foglio 2 particella 742 subalterno 8. Essa confina a Sud con Via Gorizia, ad Est con Piazza Tammaro Romano, ed a Nord con la scala condominiale. Il descritto stato dei luoghi si presenta in difformità con lo stato catastale; l'unità è difforme della stato urbanistico che ne legittimo la costruzione, ma può ottenersi la sanatoria agli effetti degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene; non risulta richiesta di agibilità o rilascio; non risultano le certificazioni degli impianti, di cui al D.M.37/08 ne l'attestato di prestazione energetica, di cui al D.Leg. 192/2005.
SUPERFICIE COMMERCIALE	151,00 mq
VALORE A MQ COMMERCIALE	€ 1 344,00
VALORE COMMERCIALE	€ 202 944,00
VALORE D'ASTA IMMOBILE	€ 174 000,00

