

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA PAONE ANTONELLA
(EX RUOLO DOTT.SSA CASERTA)

PROCEDIMENTO N. 601/2019 R.G.E.

... OMISSIS ...
CONTRO
... OMISSIS ...

RELAZIONE DI STIMA

S. Maria C.V. li 08/07/2025

L'ESPERTO
Ing. Pasquale Ferriero

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Antonella Paone, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa.

In data 21/02/2025 la S.V.I. nominava in sostituzione di altro esperto il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero, con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale esperto stimatore nella procedura n. 601/2019 R.G.E., incardinata da ... OMISSIS ... contro ... OMISSIS ..., nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. Il G.E. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 08/09/2025, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 09/08/2025.

Il custode giudiziario nominato per l'intero compendio pignorato è la dott.ssa Michelina Affinito.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 22/11/2019 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 16/01/2020, Registro Generale 1721 e Registro particolare n. 1310 (All. 4 – nota 1). Il pignoramento risulta trascritto contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di ½ di proprietà. La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

- Immobile sito in Marano di Napoli (NA), alla Strada Provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, piano quinto, interno 14, scala C, censito nel C.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, particella 348 sub. 83, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 109 mq, rendita catastale € 468,68.

Previo accordi con il Custode nominato, il giorno 30/06/2025 alle ore 9:30 si provvedeva ad eseguire il primo accesso presso l'immobile pignorato. Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di vertenza unitamente al custode giudiziario e, in tale circostanza, alla presenza dell'ex coniuge del debitore sig.ra ... Omissis ..., lo scrivente provvedeva ad eseguire un rilievo piano altimetrico e fotografico dell'immobile, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode giudiziario. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 10:30.

Il dettaglio delle operazioni svolte è contenuto nel verbale di sopralluogo già agli atti del fascicolo.

Controllo documentazione. Detto documento è stato depositato dal precedente esperto agli atti del fascicolo digitale, lo scrivente si è limitato a prenderne visione ed a controllare la correttezza del

contenuto. A tal proposito, si riferisce che in riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento: infatti l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di compravendita del 03/06/1996 (Allegato 4).

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

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

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

I beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe sono costituiti dai **diritti di ½ di piena proprietà di un appartamento per civile abitazione** ubicato in Marano di Napoli (NA), alla Via Cupa del Cane snc (oggi Via Poggio Vallesana), sito al piano quinto della scala C del fabbricato di maggiore consistenza denominato "Acacia" a sua volta facente parte del complesso immobiliare "Parco Poggio Vallesana", contraddistinto con il numero interno 14, censito nel catasto urbano del suddetto comune al **foglio 8, p.lla 348 sub. 83**, cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, R.C. € 468,68.

Sulla base delle caratteristiche rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, l'immobile sopra descritto è stato inserito in un unico lotto per la vendita, trattandosi di un appartamento per civile abitazione di ridotte dimensioni e, dunque, privo di possibilità di comoda suddivisione.

I beni in argomento, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono in un appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Marano di Napoli (NA), alla Via Cupa del Cane snc (oggi Via Poggio Vallesana), facente parte del complesso immobiliare "Parco Poggio Vallesana", composto da cinque fabbricati edificati su sette livelli fuori terra con circostante area pertinenziale comune.

L'appartamento pignorato è ubicato al piano quinto della scala C del fabbricato "Acacia", numero interno 14, ed è censito al NCEU di Marano di Napoli al foglio 8, p.lla 348, sub. 83.

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente posseduto dal debitore, come pervenuto con atto di compravendita del 19/07/2006 (Allegato 4) per notaio Alfonso Monda di Napoli, con il quale l'odierno esecutato acquistava, unitamente al coniuge in separazione di beni, la piena ed intera proprietà dell'appartamento identificato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, p.lla 348, sub. 83.

SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

Comune di Marano di Napoli - N.C.E.U. foglio 8 particella 348



Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione degli immobili pignorati.

LOTTO UNICO: Diritti di ½ di piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Marano di Napoli (NA), alla Via Cupa del Cane snc (oggi Via Poggio Vallesana), facente parte del complesso immobiliare “Parco Poggio Vallesana”; è posto al piano quinto della scala C del fabbricato Acacia”, numero interno 14; confina con appartamento interno 13 a Nord-Ovest, con area scoperta condominiale a Nord-Est, con appartamento interno 13 e cassa scala a Sud-Ovest, con appartamento int. 12 a Sud-Est è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, p.lla 348, sub. 83, cat. A/2, cl. 6, vani 5,5.**

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

I beni costituenti il neoformato lotto di vendita consistono in un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano quinto della scala C, interno 14, di un fabbricato di maggiore consistenza denominato “Acacia”, facente parte del complesso immobiliare “Parco Poggio Vallesana” sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Cupa del Cane snc (oggi Via Poggio Vallesana).

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano quinto della scala C del fabbricato “Acacia”, numero interno 14, ed è composto da soggiorno con cucina a vista di mq. 38,22, disimpegno di mq. 8,21, tre camere da letto rispettivamente di mq. 16,10, mq. 9,20 e mq. 7,61, due bagni di mq. 6,14 e mq. 2,76, ripostiglio di mq. 2,79. Completano l'appartamento due balconi di mq. 12,79 e mq. 10,12.

La porta d'ingresso, ubicata sul pianerottolo scale del quinto piano, immette direttamente nel vano soggiorno, sul cui lato destro è ubicato un piccolo ripostiglio, separato dal soggiorno da un muretto basso sovrastato da una scaffalatura in legno. Sul lato sinistro è ubicata una prima porta che immette nel disimpegno, ed una seconda porta che dà accesso al bagno. Dal disimpegno si accede alle tre camere da letto e al secondo bagno. Si precisa che una camera da letto ha superficie inferiore al minimo previsto dalla normativa vigente per tale destinazione d'uso, mentre una seconda camera da letto è priva di finestra e dotata di finestrone sopraluce comunicante con l'attiguo bagno.

L'appartamento è dotato di finestre o porta-finestre di adeguate dimensioni con affaccio sui lati Nord-Ovest e Nord-Est, per cui l'appartamento risulta discretamente luminoso, in considerazione della distanza dei fabbricati limitrofi e della circostanza che non tutti i vani godono di illuminazione naturale, come descritto.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 2,95, sebbene essa si riduca a m. 2,70 nel soggiorno a causa della presenza di controsoffittatura in cartongesso. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 91,03, oltre a mq. 22,91 di balconi.

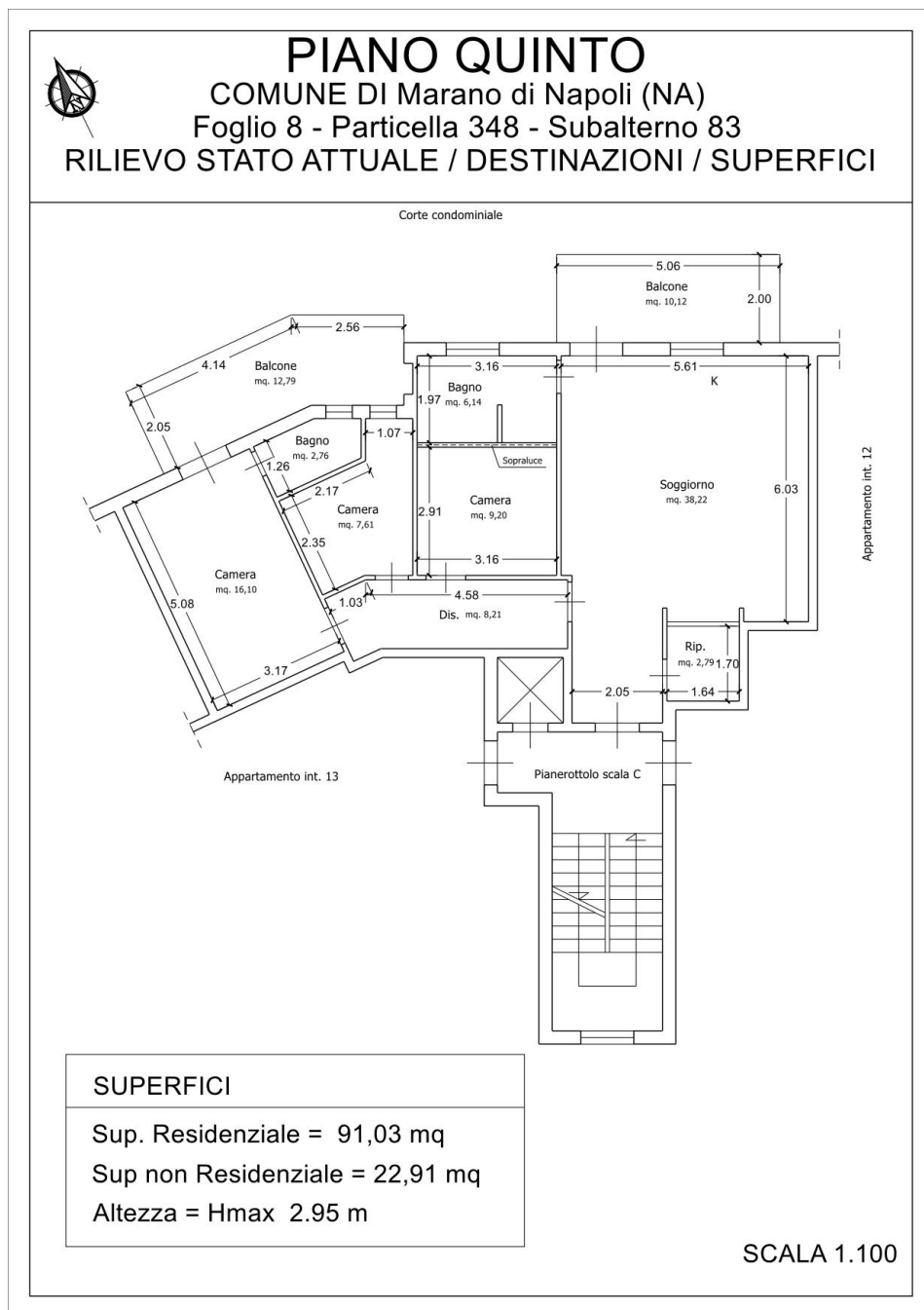
Calcolo superficie commerciale. I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, che risultano quelli comunemente utilizzati dagli operatori del settore immobiliare, pertanto la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto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

1. 100 % delle superfici coperte calpestabili dell'appartamento e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:
 Totale mq 94,34

2. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni, nei limiti del 10% della superficie interna:
Totale mq 9,43
3. 25% delle superfici dei balconi:
Balconi (22,91 x 0,25)..... mq 5,73

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'appartamento risulta pari a **mq. 109,50.**

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO



Esposizione. L'appartamento ha affacci sui lati Nord-Ovest e Nord-Est, con prospicienza sull'area di corte condominiale. I vani principali non sono tutti dotati di aerazione ed illuminazione naturale, come già descritto in precedenza, in quanto una camera da letto è priva di finestre, per cui non vi è perfetta rispondenza ai requisiti minimi richiesti per legge. L'esposizione è definibile discreta, in considerazione dell'ubicazione al quinto piano, della prospicienza e della distanza dagli edifici adiacenti.

Dotazioni condominiali e aree comuni: L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni edificato su sette piani fuori terra. Il fabbricato fa parte a sua volta di un complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato "Parco Poggio Vallesana", costituito da cinque fabbricati con circostante area pertinenziale scoperta accessibile da Via Poggio Vallesana. La predetta area di corte è interamente pavimentata e concepita per essere utilizzata anche per la sosta di autoveicoli. Il parco, inoltre, è dotato di servizio di Portineria.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è costituito in super-condominio per cui rappresentano beni comuni quelli espressamente indicati nel relativo Regolamento, tra i quali l'area pertinenziale scoperta e le casse scale. Al riguardo, vedasi anche la risposta al quesito n. 11.

Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.

Il fabbricato di cui il cespite oggetto di pignoramento fa parte è stato edificato tra gli anni 1968-71 con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento.

L'appartamento in oggetto ha finiture in parte sostituite a seguito di lavori di manutenzione straordinaria eseguita in epoca imprecisata, non essendo assentiti urbanisticamente (cfr. risposta al quesito n. 6), ma presumibilmente nel corso degli ultimi dieci anni.

La pavimentazione è in piastrelle in gres di colore grigio in tutti i vani, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina ha la parete retrostante la zona cottura rivestite con piastrelle in ceramica di colore marrone; i bagni hanno rivestimento in piastrelle di ceramica sulle pareti fino all'altezza di m. 2,40 e a pavimento, di vari colori e finiture.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di qualità discreta con finitura noce, gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetrocamera, protetti da persiane avvolgibili in PVC. L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di una porta dotata di blindatura e serratura di sicurezza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento si possono definire buone, tenuto conto che le finiture sono state sostituite in parte in occasione di recenti lavori di manutenzione.

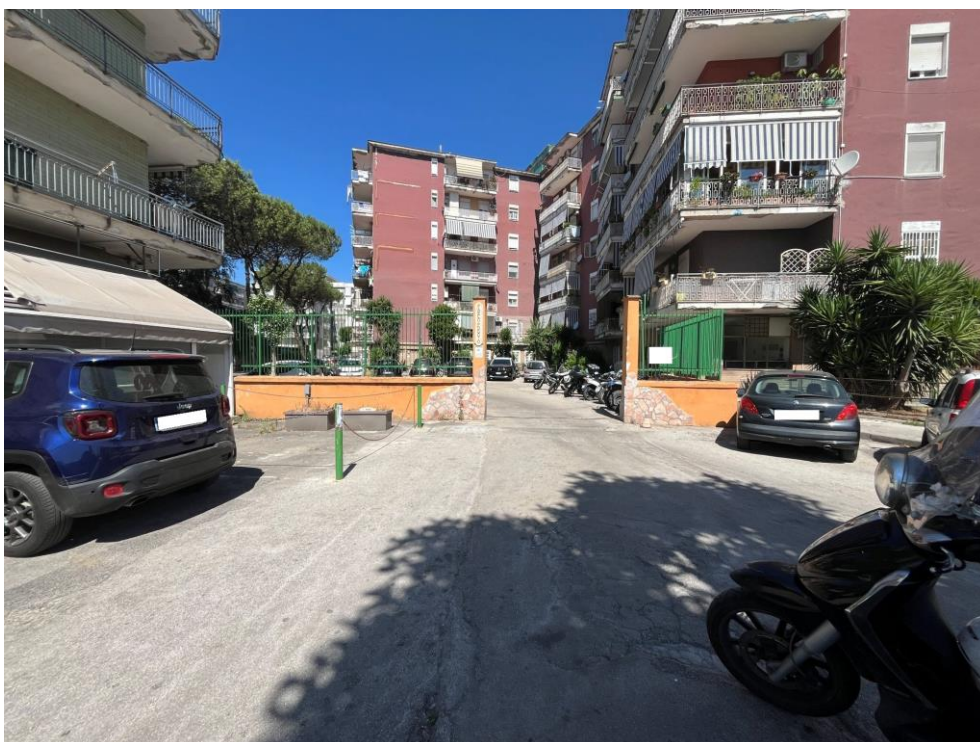
Nel corso del sopralluogo effettuato è stato appurato che l'intero fabbricato e, più in generale, il complesso immobiliare di cui i beni descritti fanno parte, nonché le aree comuni, si trovano in

condizioni manutentive complessive che possono essere definite discrete: si è rilevato un diffuso ammaloramento degli intonaci delle facciate esterne, con molti distacchi in corrispondenza dei frontalini e dei soffitti dei balconi. Le aree comuni si presentano piuttosto curate, tenuto anche conto della vetustà del complesso immobiliare.

IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'APPARTAMENTO PIGNORATO



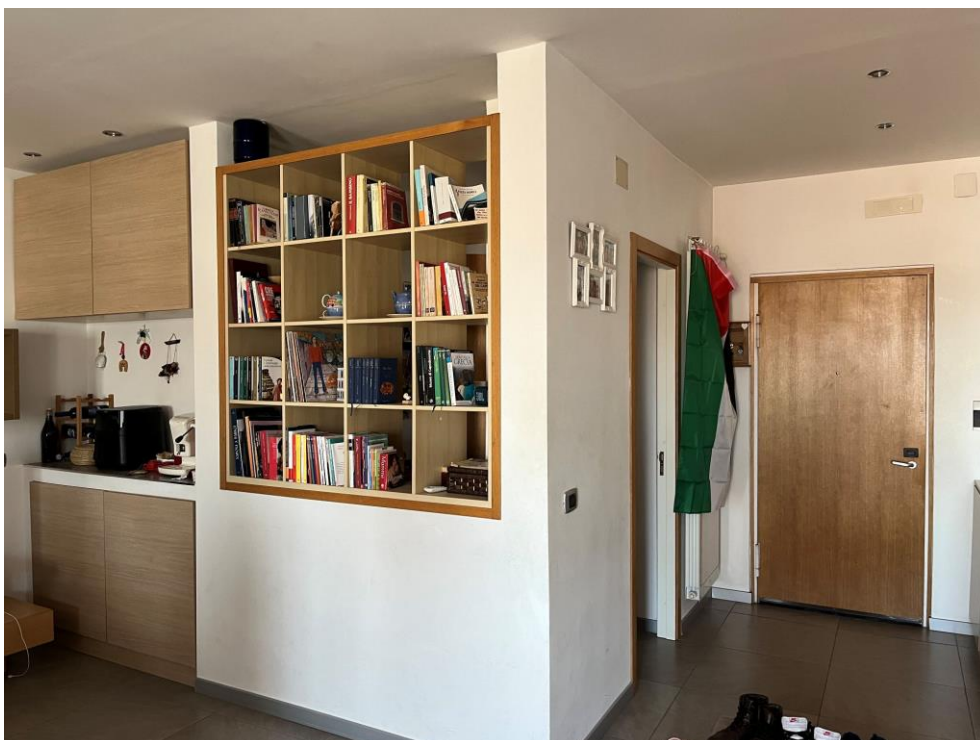
INGRESSO DEL PARCO POGGIO VALLESANA



SOGGIORNO CON CUCINA A VISTA



ALTRA VISTA DEL SOGGIORNO



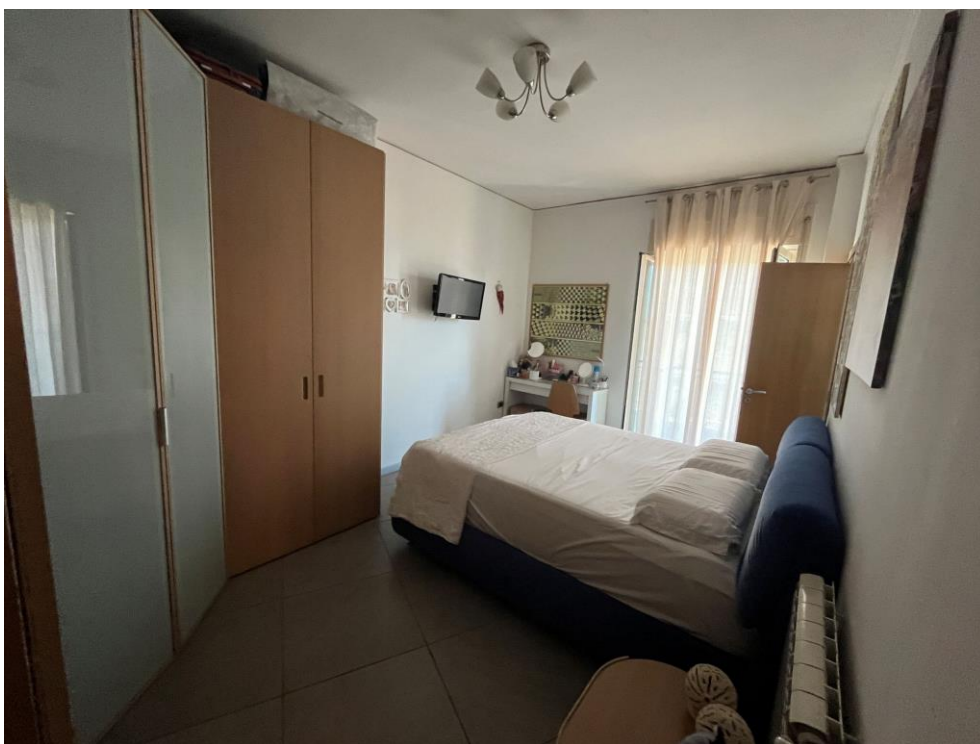
BAGNO



CAMERA DA LETTO CON SOPRALUCE



ALTRA CAMERA DA LETTO



BALCONE



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

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta essere sottotraccia, sottoposto a manutenzione in tempi recenti e, da quanto si è potuto appurare, risulta conforme alle norme vigenti in materia.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla rete fognaria a servizio del complesso immobiliare "Parco Poggio Vallesana" da cui si immette nella pubblica fogna.

L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas esterna e costituito da radiatori in alluminio.

La medesima caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria.

L'appartamento è servito dalla rete cittadina di gas metano attraverso la quale viene alimentata la caldaia e la cucina.

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. Il bene immobile descritto è ubicato in zona centrale del Comune di Marano di Napoli, a breve distanza da Corso Europa che costituisce la principale arteria cittadina. La zona è a destinazione residenziale, con presenza di attività commerciali e dei principali servizi.

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

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

c) QUESITO 3 - Identificazione Catastale del bene pignorato.

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

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

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

I dati attuali derivano da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nell'elenco che precede non sono menzionate le variazioni che non hanno determinato modifiche significative relative agli identificativi, ai dati di classamento o di consistenza, quali variazioni toponomastiche o di quadro tariffario.

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

- i beni sono in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, dal 19/07/2006 ad oggi;
- in ditta ... Omissis ... per i diritti di $\frac{1}{1}$ di proprietà in regime di separazione dei beni, dal 18/10/2000 al 09/07/19/07/2006;
- in ditta ... Omissis ..., per i diritti di 500/1000 di proprietà ciascuno, dal 03/06/1996 al 18/10/2000.

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

- foglio 8, part.lla 348, ente urbano di are 25.64, senza intestazione trattandosi di ente urbano.

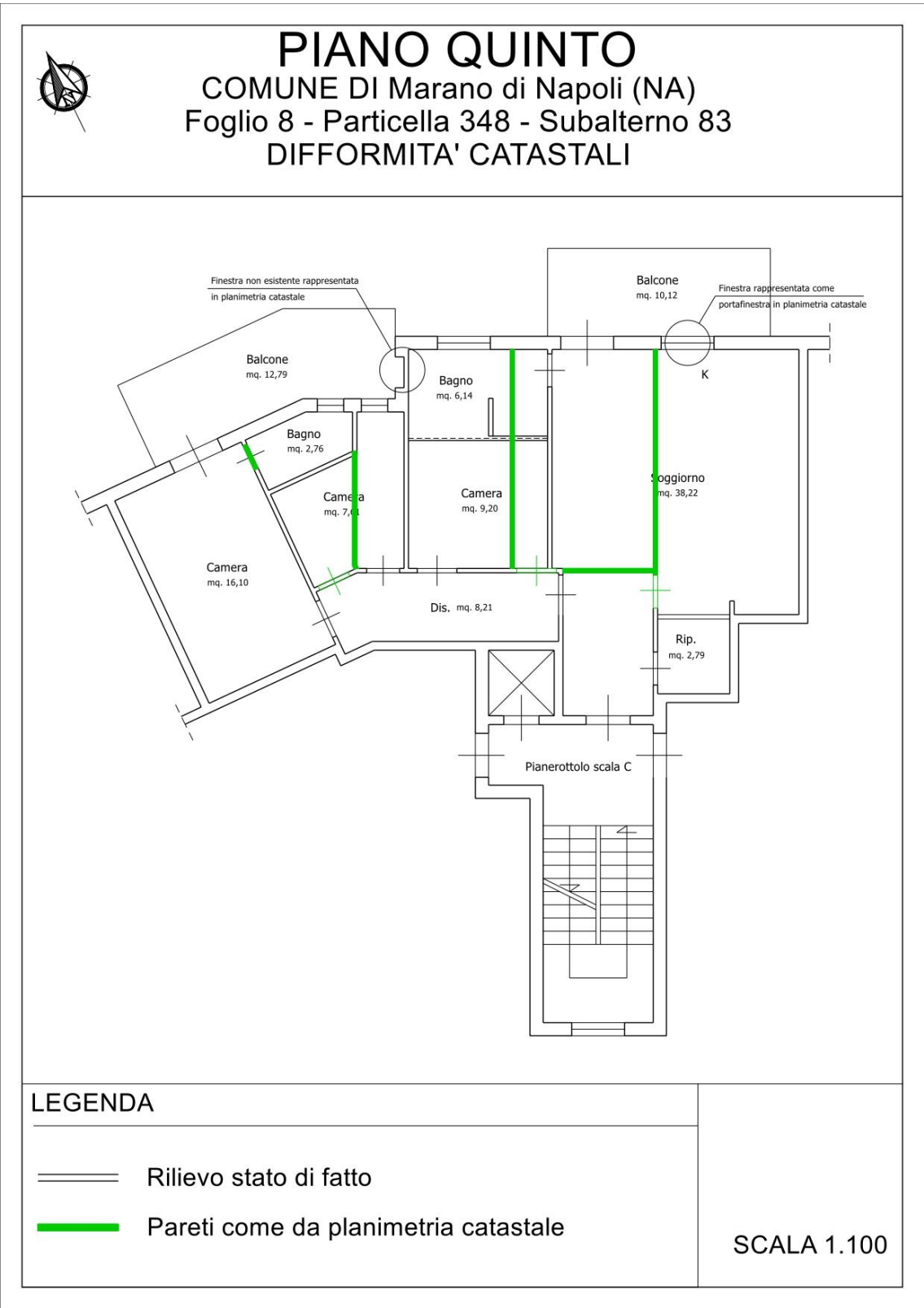
Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

Dal confronto della planimetria reale dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali, si riscontrano le seguenti difformità, rappresentate graficamente nell'allegato n. 2:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante spostamento di tramezzi;
- Modifica prospettica dovuta alla dimensione e posizione delle bucatore in facciata.

Le predette difformità, derivanti da una recente ristrutturazione interna non assentita urbanisticamente, richiedono la presentazione di un planimetria catastale aggiornata il cui costo è quantificato in via forfettaria in € 500,00, comprensivo di spese tecniche.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' CATASTALI



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

LOTTO UNICO: Diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Marano di Napoli (NA), alla Via Poggio Vallesana, facente parte del complesso immobiliare “Parco Poggio Vallesana”; è posto al piano quinto della scala C del fabbricato “Acacia”, interno 14, ed è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio; **confina** con appartamento interno 13 a Nord-Ovest, con area scoperta condominiale a Nord-Est, con appartamento interno 13 e cassa scala a Sud-Ovest, con appartamento interno 12 a Sud-Est; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, p.lla 348, sub. 83**, cat. A/2, cl. 6, vani 5,5; il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento e alla consistenza catastale; vi è Licenza Edilizia n. 289/68 del 30/08/1968, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed a modifiche prospettiche.

PREZZO BASE: € 86.500,00 (Euro Ottantaseimilacinquecento/00)

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

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

Si è acquisito l'atto di provenienza dell'unità immobiliare in capo al debitore esecutato:

1. Atto di Provenienza. I beni pignorati sono divenuti di proprietà del debitore con atto di compravendita rogato dal Notaio Alfonso Monda di Napoli il 19/07/2006, Rep. N. 166595 (Allegato 4 – Atto di Provenienza), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 25/07/2006 ai nn. 58002/29066, con il quale ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., vendeva ai coniugi in regime di separazione dei beni ... Omissis ..., nato a ... Omissis ...il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a ... Omissis ...il ... Omissis ..., la piena ed intera proprietà dell'appartamento in Marano di Napoli (NA) facente parte del complesso residenziale “Parco Poggio Vallesana”, posto al piano quinto della scala C dell’isolato “Acacia” e riportato in C.F. al fg. 8, p.lla 348 sub. 83 (Allegato 4 – Nota 2).
2. Al dante causa Cuomo Umberto la proprietà dell’immobile pignorato è pervenuta in virtù del seguente titolo:
 - Atto di compravendita rogato dal Notaio Giancarlo Laurini di Marano di Napoli il 18/10/2000, Rep. N. 57950, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 21/10/2000 ai nn. 34019/24138, con il quale i coniugi ... Omissis ..., nato a ... Omissis

... il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., vendevano a ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., la piena ed intera proprietà dell'appartamento in Marano di Napoli (NA) facente parte del complesso residenziale "Parco Poggio Vallesana", posto al piano quinto della scala C dell'isolato "Acacia" e riportato in C.F. al fg. 8, p.lla 348 sub. 83 (Allegato 4 – Nota 3).

2. A ... Omissis ... la proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta in virtù del seguente titolo:
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe di Transo di Napoli il 03/06/1996, Rep. N. 83483, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 06/06/1996 ai nn. 16626/12246, con il quale ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., vendevano a ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., la piena ed intera proprietà dell'appartamento in Marano di Napoli (NA) facente parte del complesso residenziale "Parco Poggio Vallesana", posto al piano quinto della scala C dell'isolato "Acacia" e riportato in C.F. al fg. 8, p.lla 348 sub. 83 (Allegato 4 – Nota 4).

Si riporta di seguito la successione degli intestatari degli immobili:

Altri intestatari nel ventennio

Dal 19/07/2006 ad oggi i beni sono in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di ½ di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni;

dal 18/10/2000 al 19/07/2006 i beni erano in ditta ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà;

dal 03/06/1996 al 18/10/2000 i beni erano in ditta ... Omissis ... per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno.

Dal confronto della successione degli atti di compravendita con le risultanze catastali risulta la continuità degli intestatari nel ventennio.

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

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli, risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù del seguente titolo edilizio:

- Licenza Edilizia n. 289/68 del 30/08/1968 rilasciata a Chianese Luciano per *“la costruzione di un fabbricato per abitazioni in Via Cupa dei Cani”*.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli ha rilasciato copia della predetta documentazione, unitamente ai relativi allegati.

Il confronto tra i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 289/68 e l'attuale stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente, evidenzia le seguenti difformità con riferimento all'appartamento oggetto di pignoramento:

- diversa distribuzione di spazi interni;
- difformità prospettiche;

Il tutto come rappresentato graficamente nella figura seguente in scala ridotta e nella planimetria dell'allegato N. 2.

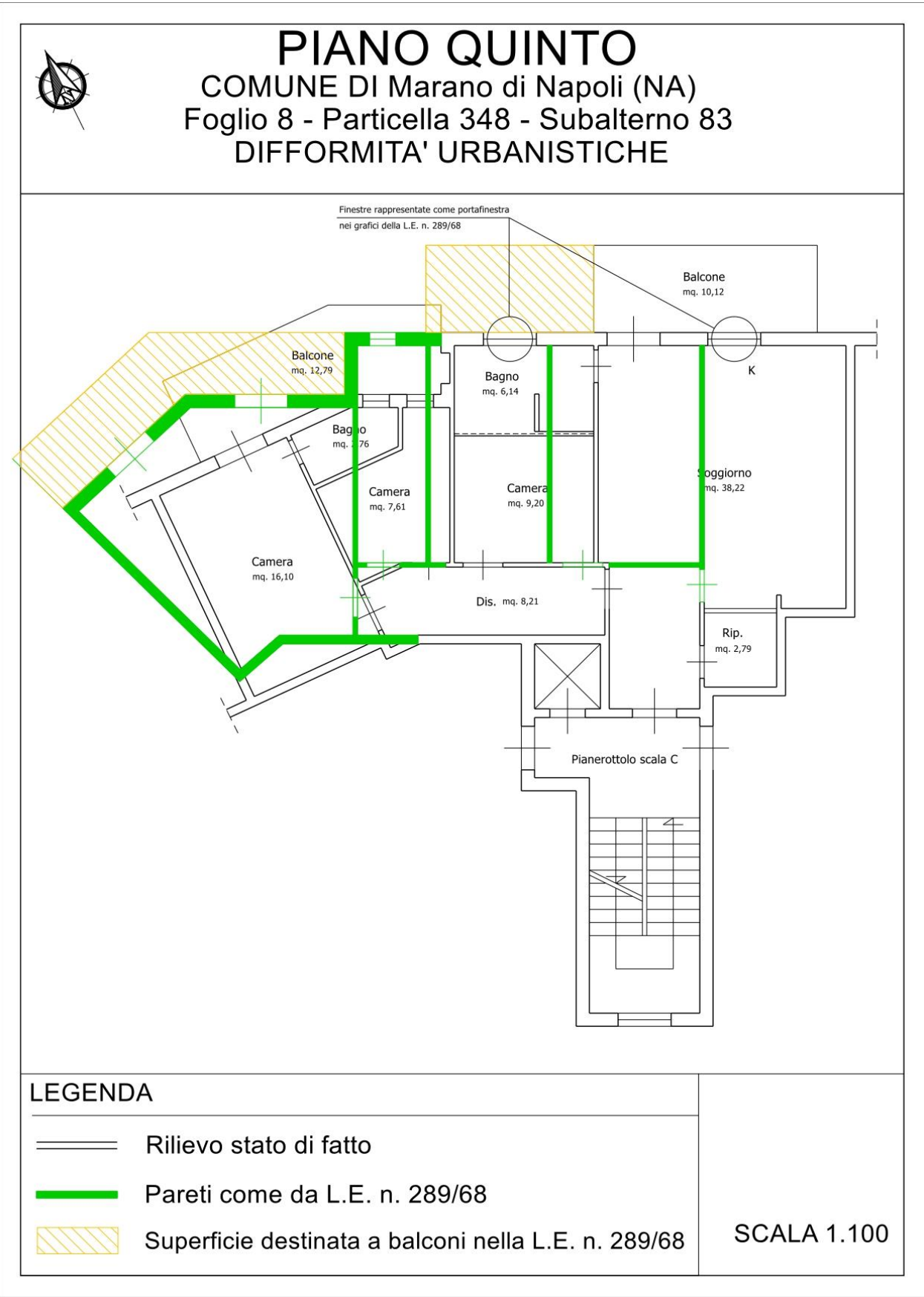
Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente espone le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica degli immobili pignorati.

In via preliminare, è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

Si passa, quindi, a verificare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria.

Per ragioni di chiarezza espositiva, lo scrivente ritiene opportuno esaminare separatamente nel seguito le possibilità di richiedere la sanatoria per i singoli abusi commessi.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' URBANISTICHE



Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 3.500,00, comprensivo dell'importo della sanzione, dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

Difformità prospettiche

Consistono nella modifica delle aperture esterne dell'attuale soggiorno-pranzo; difatti una porta finestra è stata trasformata in finestra, con la realizzazione del davanzale in muratura, ed una porta finestra è stata trasformata in porta, con l'eliminazione di parte del davanzale. Tenuto conto che le difformità sono state realizzate probabilmente all'epoca della recente ristrutturazione dell'immobile e che la modifica dei prospetti è classificabile nella categoria di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in difformità del titolo abilitativo (come previsto dall'art. 10 comma 1 lettera b del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020), si rende necessaria la presentazione di una C.I.L.A. cosiddetta tardiva, previa verifica della conformità dell'intervento alla vigente disciplina edilizia. La presentazione della CILA prevede il consenso condominiale, considerato che si tratta di un intervento sulle facciate. Laddove tale autorizzazione venisse negata, necessita ripristinare lo stato quo-ante.

La sanatoria mediante C.I.L.A. tardiva può essere presentata con unica pratica comprendente le difformità in oggetto e quelle relative alle difformità già analizzate, con costi quantificati più sopra.

Diversa Sagoma del fabbricato – Non costituisce difformità

Per completezza si riferisce quanto segue sulla diversa sagoma del fabbricato.

I grafici allegati al titolo edilizio (CE 289/68) rilasciato per la costruzione del fabbricato evidenziano alcune correzioni eseguite con penna a tratto rosso, apportate presumibilmente dall'Ufficio Tecnico Comunale durante l'istruttoria della pratica edilizia. Tali modifiche, pertanto, vengono fatte accettare dal sig. Chianese Luciano, soggetto richiedente la Concessione Edilizia, che sottoscrive il frontespizio dei grafici in corrispondenza di una nota appositamente aggiunta in rosso che recita: "*Si accettano le correzioni in rosso*". Dette correzioni consistono, sostanzialmente, in una diversa inclinazione in

pianta della porzione terminale del fabbricato, con conseguente modifica della sagoma e dei prospetti **che, per quanto detto, devono essere valutate dallo scrivente come modifiche assentite dalla suddetta CE e non come difformità.**

Sostanzialmente, da quanto si è potuto appurare, sulla base dei grafici allegati alla Concessione Edilizia 289/68, **lo stato dei luoghi risulta corrispondente alle modifiche di sagoma indicate in rosso, per le quali non occorre sanatoria.**

Nella planimetria dell'allegato N. 2, relativamente alla porzione di appartamento posta sul lato Nord-Ovest, viene comunque evidenziata la diversa angolazione del fabbricato, in quanto è il risultato della sovrapposizione dei grafici dello stato di fatto e di quelli assentiti con C.E. 268/68, anche se, come detto, non rappresenta una difformità.

Infine, dalla documentazione reperita dallo scrivente, risulta richiesto il certificato di abitabilità del complesso immobiliare con nota prot. n. 11285 del 07/10/1972, anche se lo stesso risulta non rilasciato.

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

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

Alla data dei sopralluoghi effettuati, l'immobile pignorato era occupato dalla sig.ra ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., in qualità di ex coniuge del debitore e comproprietaria per i diritti di ½ di proprietà.

Peraltro, l'occupazione avviene in virtù di decreto di assegnazione della casa coniugale stabilita nel decreto di separazione ed omologa n. 3790/2014 del 16/10/2014 emesso dal Tribunale di Napoli Nord (Allegato 1-Verbale di separazione ed omologa), confermato dalla sentenza di divorzio del 08/11/2021 del Tribunale di Napoli Nord (Allegato 1 – Sentenza di divorzio).

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

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

- atto di pignoramento notificato in data 22/11/2019, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 16/01/2020, Registro Generale 1721 e Registro Particolare n. 1310, a favore di ... OMISSIS ..., nato a ... OMISSIS ...il ... OMISSIS ..., C.F. ... OMISSIS ..., contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ...il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di 1/2 di proprietà degli

immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 8 p.lla 348 sub. 83 (Allegato 4 – Nota 1).

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

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 25/07/2006, Registro Generale 58003 e Registro Particolare n. 21624, per complessivi Euro 440.000,00, derivante da atto di mutuo per notaio Alfonso Monda di Napoli del 19/07/2006, rep. N. 166596, a favore di Macquarie Bank Limited, con sede in Milano, C.F. 04896320969, contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ...il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a ... Omissis ...il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di 1/1 di proprietà dei beni degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 8 p.lla 348 sub. 83 (Allegato 4 – Nota 5).
- Costituzione di fondo patrimoniale trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 10/10/2012, Registro Generale 39661 e Registro Particolare n. 30741, nascente da atto per notaio Chiara D'Ambrosio di Napoli del 08/10/2012, rep. N. 818, a favore e contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ...il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a ... Omissis ...il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di 1/1 di proprietà dei beni degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 8 p.lla 348 sub. 83 (Allegato 4 – Nota 6);
- Atto giudiziario trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 16/09/2022, Registro Generale 44779 e Registro Particolare n. 34327, nascente da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Napoli Nord il 25/11/2021, rep. N. 3264/22018, a favore di ... Omissis ..., nata a ... Omissis ...il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., e contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., relativo agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 8 p.lla 348 sub. 83 (Allegato 4 – Nota 7).

A margine di quanto sopra, lo scrivente osserva che relativamente all'immobile oggetto di pignoramento vi è una ulteriore iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 21/10/2000, Registro Generale 34020 e Registro Particolare n. 6655 (Allegato 4 - Nota 8), che risulta perenta in quanto non rinnovata nel ventennio.

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Marano di Napoli, è risultato che nel detto comune non esistevano demani e diritti di uso civico come si evince dal decreto del commissario per la liquidazione degli Usi civici nelle Province della Campania e del Molise del 01/04/1928 riportato nell'allegato 1.

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

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato che, dalle informazioni reperite in fase di accesso, risulta costituito in condominio denominato “Palazzo Acacia”, facente parte del Super-condominio “Parco Poggio Vallesana”.

Le informazioni ricevute dall'amministratore p.t. sono di seguito riportate:

- Rate ordinarie insolute esercizi 2024/25: € 40,92
- Rate straordinarie insolute esercizio 2024/25: € 560,00
- Altri insoluti: € 47,17

Pertanto, le quote condominiali attualmente insolute fino al mese di luglio 2025 risultano complessivamente pari a € 648,09.

Si riporta nell'allegato N. 1 il testo il prospetto dei pagamenti a carico del sig. ... Omissis ... e ... Omissis ... ricevuto dall'amministratore p.t. e il bilancio consuntivo del condominio Acacia posto a corredo.

Dalla lettura della documentazione fornita dall'amministratore risulta che il condominio Acacia, in data 14/11/2024, ha deliberato “Lavori straordinari al Fabbricato”, decidendo la costituzione di un Fondo spesa per la realizzazione delle opere. Nello specifico la quota del fondo spesa afferente il cespite pignorato è pari ad € 960,00, da pagarsi in 12 rate mensili di € 80,00 dal 01/01/2025 al 01/12/2025. Fino alla data della presente perizia, nessuna delle suddette rate è stata pagata, difatti il debito nei confronti del condominio di € 560,00, sopra riportato, corrisponde alle rate rimaste inevase del fondo straordinario citato.

I) QUESITO n. 12 - Stima dei cespiti pignorati.

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in Marano di Napoli, riferite principalmente ad appartamenti per civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

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

METODO DI CONFRONTO

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

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

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

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

Per appartamenti per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati in contesti simili a quello pignorato, edificati in genere a partire dagli anni '70 del XX secolo, il valore di mercato è variabile da €/mq 1.350,00 a €/mq 2.000,00 a seconda dell'epoca di costruzione, del pregio e delle condizioni di manutenzione.

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre dell'anno 2024 per il comune di Marano di Napoli, si attribuisce agli immobili di tipo residenziale ricadenti nella zona B1 – Centrale/ Centro nuovo (nel quale ricade quello oggetto di pignoramento) i seguenti valori di mercato.

Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 1.300,00 – 2.000,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

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

Considerati i pregi dell'immobile, immobile ristrutturato, immobile ubicato in contesto di parco chiuso con guardiana, immobile per il quale sono stati deliberati lavori straordinari;

Considerati i difetti dell'immobile, immobile caratterizzato da distribuzione non ottimale dei vani, alcuni dei quali con insufficiente aereo-illuminazione, immobile con difformità urbanistiche, immobile privo di posto auto assegnato e/o box auto;

La superficie commerciale totale dell'appartamento, già determinata in risposta al quesito n. 2, è pari a **mq 109,50**.

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

€/mq 1.800,00

$$V_n = \text{mq } 109,50 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 197.100,00.$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, la regolarizzazione degli arretrati condominiali, il rilascio di certificazioni, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica: importo valutato in euro 3.500,00;
- Regolarizzazione catastale: euro 500,00;
- Costo attestato APE: euro 500,00;
- Insoluti condominiali: euro 648,09

Pertanto, il valore di stima della quota di piena ed intera proprietà dell'immobile è:

$$\text{€ } 197.100,00 - \text{€ } 5.148,09 = \text{€ } 191.951,91.$$

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

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della conformità urbanistica, della mancata operatività della garanzia per vizi e

manca di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima pari al 10%, ottenendosi in definitiva € 191.951,91 – (€ 191.951,91 x 0,10) = € 172.756,71 ≈ € 173.000,00.

Valore dell'immobile:

€ 173.000,00 (Euro Centosettantatremila/00)

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

L'immobile oggetto di stima risulta essere attualmente di proprietà dei seguenti soggetti, in virtù dei titoli di provenienza elencati in risposta al quesito n. 5:

... Omissis ..., nato a ... Omissis ...il ... Omissis ..., proprietà ½ in regime di separazione dei beni;
... Omissis ..., nata a ... Omissis ...il ... Omissis ..., proprietà ½ in regime di separazione dei beni.

Lo scrivente osserva che oggetto di pignoramento è la sola quota di ½ della piena proprietà nella titolarità di ... Omissis ..., essendo il debito per cui si procede di natura personale.

Ciò premesso, si ritiene che la quota di 1/2 nella titolarità del debitore ... Omissis ... non è separabile in alcun modo in natura, stanti le caratteristiche intrinseche dell'immobile in argomento.

Inoltre, non viene predisposta bozza di progetto di divisione, in quanto l'immobile non è comodamente divisibile in porzioni autonome, anche ipotizzando un preventivo frazionamento catastale. Infatti, la disposizione dei vani, la presenza di difformità urbanistiche e la natura del bene non rendono fattibile la separazione di una porzione autonoma e convenientemente utilizzabile con la destinazione d'uso assentita in favore del debitore.

Pertanto, il valore proposto a base d'asta per la sola quota indivisa oggetto di pignoramento viene determinata come di seguito indicato:

Prezzo base d'asta proposto per la quota di ½ di proprietà = Prezzo intera proprietà : 2 =
Euro 173.000,00 : 2 = Euro 86.500,00 (Euro Ottantaseimilacinquecento/00).

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

Dal certificato di Stato Civile del debitore acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Marano di Napoli (Allegato 1) il sig. ... Omissis ... risulta **coniugato** dal 12/03/2004 con la sig.ra ... Omissis ..., nata a ... Omissis ...il ... Omissis

Vi sono le seguenti annotazioni marginali:

- Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, II comma del codice civile.

Pertanto, all'epoca dell'acquisto dell'immobile in argomento il debitore era coniugato in regime di separazione dei beni.

Si osserva che alla data del 17/07/2025 non risultano annotazioni della sentenza di separazione emessa dal Tribunale di Napoli Nord del 08/11/2021.

Dai certificati di residenza acquisiti presso l'Anagrafe Comunale di ... Omissis ... e presso l'Anagrafe Comunale di ... Omissis ..., riportate nell'Allegato 1, risulta quanto segue:

- ... Omissis ... è residente in ... Omissis ... alla Via ... Omissis;
- ... Omissis ... è residente in ... Omissis ... alla Via... Omissis ..., n. ... Omissis ...,

S. Maria C.V. li 08/08/2025

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)
