TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°353/24 R.G.E.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO INTERNO N.6

VIA ILARIA ALPI N. 5 – MARANO DI NAPOLI (NA)

N.C.E.U. - FOGLIO 5 PARTICELLA 571 - SUB 20

G.E. Dr.ssa LORELLA TRIGLIONE

L'Esperto Stimatore
Dr. Ing. Enrico Rossetti
S.S. 87 Sannitica n°77
81100 Vaccheria - Caserta
Tel/fax 08231542355
Cell. 3392151953
E-mail ingenricorossetti@libero.it
P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Marzo 2025

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

INDICE

Elenco Allegati 4

1. PREMESSA 6

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA 6

2.1 Verifica preliminare 6

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO 7

3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento ... 7

3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 9

3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ... 13

3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 14

3.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 14

3.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 15

3.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 15

3.7.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 15

3.7.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura . 16

3.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 16

3.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo 16

3.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso 17

3.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni 17

3.11.1 Adeguamenti e correzione della stima 19

3.11.2 Prezzo base d'asta 19

3.11.3 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq 19

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 20

3.13 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 20

3.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto 20

3.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato 21

3.15.1 Lotto UNICO - Prezzo a base d'asta: € 44.000,00 21

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Elenco Allegati

1.Verbali di sopralluogo al bene pignorato del 11/12/2024 e 16/01/2025;

2.Ordinanza di demolizione n.52/93 del 19/03/1993;

3.Verbale di inottemperanza alla demolizione n.03/24 del 22/05/2024;

4.Provvedimento del G.E. del 30/01/2025;

5.Visura catastale storica della particella 571, sub 20, foglio 5, Marano di Napoli;

6.Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Marano di Napoli;

7.Estratto di mappa del foglio 5 del Comune di Marano di Napoli;

8.Elaborato planimetrico catastale della particella 571, foglio 5 del Comune di Marano di Napoli;

9.Foto del LOTTO UNICO;

10. Planimetria attuale del LOTTO UNICO;

11. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 571, foglio 5, Marano di Napoli;

12. Planimetria catastale della p.lla 571, sub 20, foglio 5, Marano di Napoli;

13. Planimetria delle difformità catastali del sub 20 della particella 571, foglio 5, Marano di Napoli;

14. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 45213/35645 del 17/09/2024;

15. Atto d'acquisto del 30/06/2011 del LOTTO UNICO in Marano di Napoli;

16. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 32736/22774 del 22/07/2011;

17. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 13183/10509 del 18/04/1997;

18. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;

19. Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata;

20. Ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato;

21. Ispezione ipotecaria sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato;

22. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 32737/5243 del 22/07/2011;

23. Verifica di appartenenza del bene pignorato al Demanio ed al Patrimonio della Regione Campania;

24. Certificato di residenza e stato di famiglia dei debitori esecutati;

25. Estratto di matrimonio dei debitori esecutati;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

26. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;

27. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al custode giudiziario;

28. Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata ai debitori esecutati.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

1. PREMESSA

Il giorno 14/11/2024 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Lorella Triglione del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°353/24 del R.G.E., promossa da ***Altea SPV Srl*** (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Gian Michele Uggè contro i Signori ***XXXXXX e XXXXXX*** (debitori esecutati).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 11/12/2024 e sono proseguite il giorno 16/01/2025 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici al bene pignorato, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Avv. Raffaele Della Valle **[all. n. 1].**

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento al bene pignorato è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli è censito il seguente immobile:

- Foglio 5 – Particella 571 – Sub 20 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4,0 vani – Rendita € 227,24.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio XXXXXXXXX, con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 17/09/2024 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 17/09/2024.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Il pignoramento è stato notificato il 15/07/2024 nelle mani dei debitori esecutati, l'istanza di vendita è stata depositata il 25/09/2024 unitamente alla certificazione notarile, ovvero entro il termine di 45 giorni secondo gli articoli 497 e 567 cpc.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini ex art.497 cpc.

È presente la certificazione notarile depositata nei termini ex art.567 cpc.

Non vi sono comproprietari.

Non vi sono pignoramenti antecedenti.

Il pignoramento è stato trascritto contro i debitori esecutati.

L'immobile pignorato risulta libero con l'impianto elettrico non attivo.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

L'immobile pignorato appartiene ad un fabbricato edificato in assenza del titolo edilizio e dall'accesso agli atti presso il Comune di Marano di Napoli è stata reperita l'ordinanza di demolizione n.52/93 del 19/03/1993 [all. n. 2] ed il verbale di inottemperanza alla demolizione n.03/24 del 22/05/2024 [all. n. 3], in cui è stata disposta l'acquisizione al patrimonio comunale della particella 581 del foglio 5 in Marano di Napoli per mero errore materiale, in quanto nel corpo del provvedimento di acquisizione compare proprio l'immobile staggito, ovvero il sub 20 della particella 571 del foglio 5 in Marano di Napoli. Infine, si rappresenta che la Procura Generale della Repubblica presso la Corte di Appello di Napoli il 28/12/2016 ha emesso l'Ingiunzione a Demolire non ottemperata.

Avendo notiziato il G.E. e visto il provvedimento del 30/01/2025 **[all. n. 4],** l'Esperto Stimatore procederà con la determinazione del valore d'uso del bene pignorato in luogo del valore di mercato.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO UNICO è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al primo piano interno n.6 del fabbricato sito alla via Ilaria Alpi n.5 in Marano di Napoli (Na), censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Marano di Napoli:

- Appartamento al primo piano al N.C.E.U. - Foglio **5** - Particella **571** - Sub **20** - Categoria **A/3** - Classe **1 -** Consistenza **4,0 vani [all. n. 5].**

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori esecutati, in forza dell'atto di acquisto eseguito unitamente dai debitori esecutati prima del matrimonio.

Il bene oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 6]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 7],** è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Figura 1 Foto satellitare del bene pignorato

Figura 2 Mappa catastale - foglio 5 Comune di Marano di Napoli

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un appartamento al primo piano interno n.6, con accesso dal cortile comune e con una scala indipendente, maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO UNICO** in quanto l'appartamento è indivisibile in natura ed appartiene ad una tipologia commerciale di tipo abitativo molto diffusa nel Comune di Marano di Napoli.

Pertanto, tenuto conto dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 8],** è stato possibile individuare i confini dell'appartamento al primo piano che costituisce il **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- Ad Ovest con il cortile comune sub 1 della particella 571 del foglio 5;
- A Nord con il sub 19 della particella 571 del foglio 5;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

- A Sud con il sub 17 della particella 571 del foglio 5.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.6 con accesso dal cortile comune e con una scala indipendente, sito alla via Ilaria Alpi n.5 in Marano di Napoli (Na); Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).

Figura 3 accesso al fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato alla via Ilaria Alpi n.5 – Marano di Napoli

Figura 4 cortile comune sub 1 per accesso all'appartamento pignorato

Il contesto in cui sorge il bene pignorato è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella periferia ovest del Comune di Marano di Napoli (Figura 5).

Figura 5 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Marano di Napoli

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'immobile pignorato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con due piani fuori terra oltre al lastrico solare.

L'appartamento al primo piano è situato all'interno n.6 con l'accesso dal cortile comune e dal vano scala indipendente; rappresenta una tipologia abitativa molto diffusa nel Comune di Marano di Napoli.

L'appartamento al primo piano interno n.6 è composto da un salone/cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto ed un balcone su cui vi è una scala a chiocciola in ferro che conduce al lastrico solare non oggetto di pignoramento; pertanto, sarà necessario smontare la scala a chiocciola in ferro e chiudere il foro nel solaio di copertura del balcone **[all. n. 9]** (Figure 6 - 16).

Figura 6 accesso dal cortile comune al vano scala indipendente che conduce all'appartamento pignorato

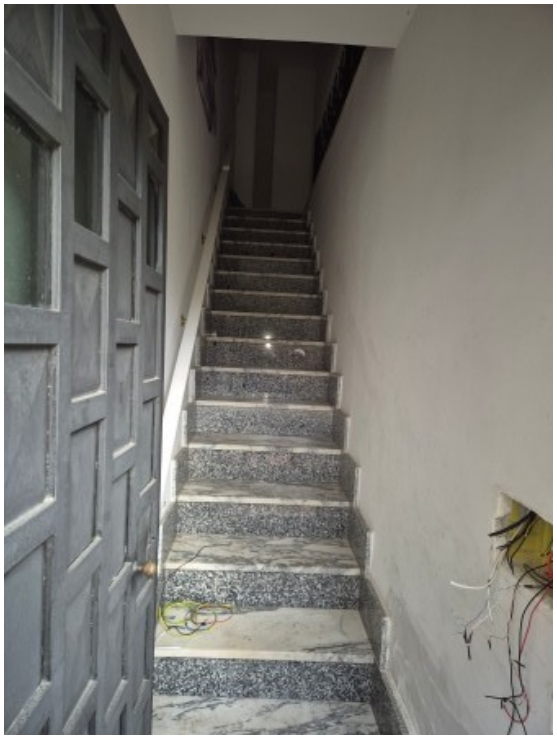

Figura 7 vano scala indipendente dell'appartamento al primo piano pignorato

Figura 8 salone/cucina

Figura 9 salone/cucina

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Figura 10 camera da letto 1

Figura 11 camera da letto 1

Figura 12 camera da letto 2

Figura 13 camera da letto 2

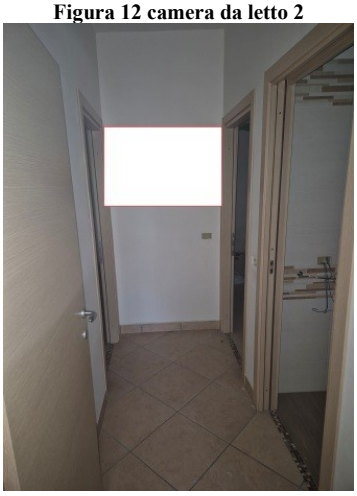

Figura 14 disimpegno

Figura 15 bagno

Figura 16 balcone con la scala a chiocciola in ferro da smontare

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Dalla planimetria **[all. n. 10]** dell'appartamento al primo piano interno n.6 è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 73,80 mq, suddivisa tra i vari ambienti (Figura 17):

- ***Appartamento al primo piano - altezza utile interna di 2,75 m***
    - Salone/cucina della superficie di 38,70 mq;
    - Camera da letto 1 della superficie di 14,90 mq;
    - Camera da letto 2 della superficie di 11,80 mq;
    - Disimpegno della superficie di 3,10 mq;
    - Bagno della superficie di 5,30 mq;
    - Balcone della superficie di 12,80 mq.

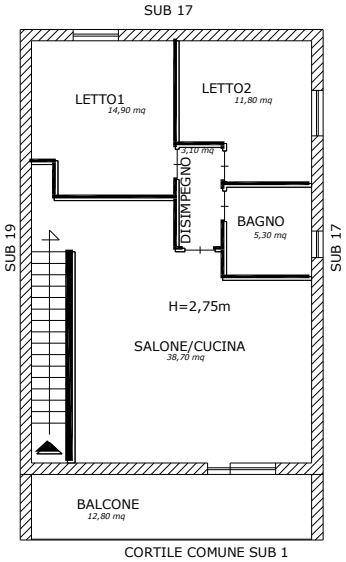

Figura 17 planimetria dell'appartamento al primo piano

Il LOTTO UNICO appartiene ad un fabbricato con altre unità abitative e, pertanto, condivide con i restanti immobili il cortile comune che consente l'accesso da via Ilaria Alpi n.5 ai vari appartamenti; non è stato costituito alcun condominio.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- C = 1,00 per tutti gli ambienti interni all'appartamento al primo piano;
- C = 0,25 per il balcone.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **77,00 mq**.

Il LOTTO UNICO si trova in buone condizioni di manutenzione e sono necessari degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

L'impianto elettrico non è funzionante e per ripristinarlo in conformità alla normativa vigente (Legge 37/08) è stato stimato un costo di € 2.500,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 200,00.

L'immobile pignorato risulta libero con l'impianto elettrico non attivo.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.6 con accesso dal cortile comune e dal vano scala indipendente sito in Marano di Napoli alla via Ilaria Alpi n.5 ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Marano di Napoli:

Dati catastali attuali e storici del sub 20 della particella 571 del foglio 5 [all. n. 5]

- Dal 03/03/1997 - Comune di Marano di Napoli - N.C.E.U. - Foglio **5** - Particella **571** - Sub **20.**

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 571 del foglio 5 ottenuta dal frazionamento della p.lla 181 ***[all. n. 11].***

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali.

L'appartamento al primo piano è dotato della planimetria catastale **[all. n. 12]** cui è conforme lo stato dei luoghi a meno della collocazione di un tramezzo **[all. n. 13]** (Figure 18, 19).

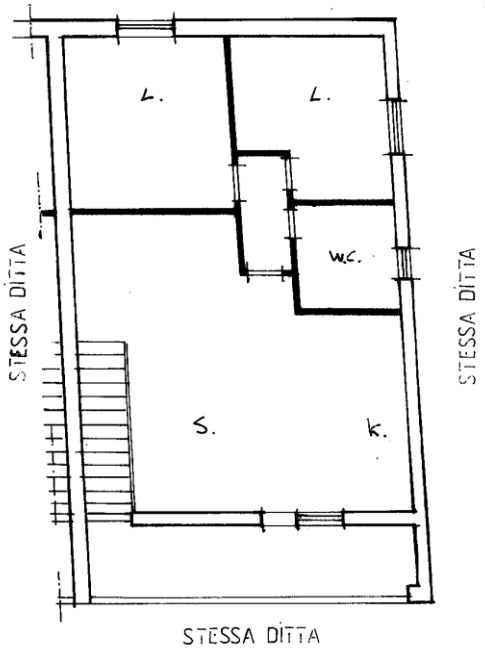

Figura 18 planimetria catastale dell'appartamento al primo piano

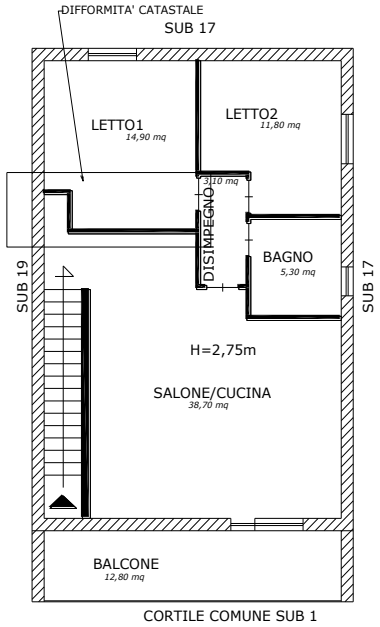

Figura 19 planimetria delle difformità catastali dell'appartamento al primo piano

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 400,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 15/07/2024, trascritto il **17/09/2024** ai nn. 45213/35645 **[all. n. 14]**, contro XXXXXX e XXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Altea SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 5, particella 571, sub 20, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito congiuntamente prima del matrimonio.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**
  - ***Atto di acquisto*** del 30/06/2011 **[all. n. 15],** trascritto il *22/07/2011 ai nn. 32736/22774* ***[all. n. 16],*** contro XXXXX ed a favore di XXXXXX e XXXXXX (debitori esecutati), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 5, particella 571, sub 20, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito congiuntamente prima del matrimonio;
  - ***Atto di acquisto*** del 26/03/1997, trascritto il *18/04/1997 ai nn. 13183/10509* ***[all. n. 17],*** contro XXXXXX ed a favore di XXXXXX, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 5, particella 571, sub 20.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 571 del foglio 5 ottenuta dal frazionamento della p.lla 181 ***[all. n. 11].***

3.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Marano di Napoli approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.8 del 30/01/1987, il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato rientra nella zona omogenea E3 – agricola semplice.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Marano di Napoli è emerso che il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato in assenza del titolo edilizio ed è stata emessa l'ordinanza di demolizione n.52/93 del 19/03/1993 **[all. n.**

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

2] ed il verbale di inottemperanza alla demolizione n.03/24 del 22/05/2024 **[all. n. 3],** in cui è stata disposta l'acquisizione al patrimonio comunale della particella 581 del foglio 5 in Marano di Napoli per mero errore materiale, in quanto nel corpo del provvedimento di acquisizione compare proprio l'immobile staggito, ovvero il sub 20 della particella 571 del foglio 5 in Marano di Napoli.

Infine, si rappresenta che la Procura Generale della Repubblica presso la Corte di Appello di Napoli il 28/12/2016 ha emesso l'Ingiunzione a Demolire non ottemperata.

Avendo notiziato il G.E. e visto il provvedimento del 30/01/2025 **[all. n. 4],** l'Esperto Stimatore procederà con la determinazione del valore d'uso del bene pignorato in luogo del valore di mercato.

Si evidenzia, inoltre, la necessità dello smontaggio della scala a chiocciola in ferro e la chiusura del foro nel solaio di copertura del balcone, per un costo, comprensivo delle spese tecniche e degli oneri urbanistici, stimabile in € 2.000,00.

3.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta libero con l'impianto elettrico non attivo.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.6 con accesso dal cortile comune e dal vano scala indipendente sito in Marano di Napoli alla via Ilaria Alpi n.5 e, pur condividendo con i restanti immobili il cortile comune, non è stato costituito alcun condominio.

3.7.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 18],** sulla signora XXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 19],** dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'immobile pignorato di cui al subalterno 20 della particella 571 del foglio 5 del Comune di Marano di Napoli **[all. n. 20]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato, ovvero sulla particella 571 del foglio 5 del Comune di Marano di Napoli **[all. n. 21].**

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

3.7.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 30/06/2011, iscritta il *22/07/2011 ai nn. 32737/5243* **[all. n. 22]** contro XXXXXX e XXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Altea SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 5, particella 571, sub 20;
- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 15/07/2024, trascritto il **17/09/2024** ai nn. 45213/35645 **[all. n. 14]**, contro XXXXXX e XXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Altea SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 5, particella 571, sub 20, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito congiuntamente prima del matrimonio.

Il costo necessario per il ripristino in conformità alla normativa vigente (Legge 37/08) dell'impianto elettrico è stato stimato in € 2.500,00, mentre il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 400,00; inoltre, il costo per l'attestato di prestazione energetica è stimabile in € 200,00.

Infine, il costo per lo smontaggio della scala a chiocciola in ferro e la chiusura del foro nel solaio di copertura del balcone, comprensivo delle spese tecniche e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 2.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 23].**

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esecutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Marano di Napoli e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.6 con accesso dal cortile comune e dal vano scala indipendente sito in Marano di Napoli alla via Ilaria Alpi n.5 e, pur condividendo con i restanti immobili il cortile comune, non è stato costituito alcun condominio.

3.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni

Il bene che costituisce il LOTTO UNICO risulta abusivo, in quanto è privo del titolo edilizio, così come riscontrato dalle ricerche eseguite presso il Comune di Marano di Napoli, in ordine all'ordinanza di demolizione n.52/93 del 19/03/1993 **[all. n. 2]** ed il verbale di inottemperanza alla demolizione n.03/24 del 22/05/2024 **[all. n. 3].**

Il sottoscritto Esperto Stimatore, pertanto, visto il provvedimento del G.E. del 30/01/2025 **[all. n. 4]** ed avendo appurato l'irregolarità urbanistica non sanabile inerente l'immobile pignorato, ha desunto quale valore di stima il valore d'uso corrispondete al valore di un bene rispetto ad un dato uso (residenziale) per uno specifico utilizzatore (conduttore); tale valore d'uso è determinabile come capitale iniziale di una serie di annualità continue, costanti e posticipate, ovvero come accumulazione iniziale dei canoni di locazione annui presumibilmente ottenibili da un siffatto immobile per un tempo limitato pari a 10 anni (presumibile tempo di utilizzazione dell'immobile prima della sua demolizione pari ad 1/10 della vita naturale posta pari a 100 anni), pari alla rendita locatizia di dieci anni, atteso l'esito incerto, imprevisto ed imprevedibile dell'effettiva demolizione.

Pertanto, tenuto conto del canone di locazione desumibile dalle tabelle OMI della zona D5 in cui ricade l'immobile pignorato (Figure 20 e 21) si ha:

- Canone di locazione annuo = superficie commerciale lorda x canone di locazione al mq x 12 mesi = 93,40 mq x €/(mq x mese) 3,50 x 12 mesi = € 3.922,80.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Figura 20 zona OMI D5 in Marano di Napoli

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: NAPOLI
Comune: MARANO DI NAPOLI
Fascia/zona: Periferica/SAN ROCCO, CASTEL BELVEDERE, SAN MARCO, ZONA P.I.P.
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.: 0
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

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Figura 21 OMI 2024 per il mercato immobiliare residenziale della zona D5 in Marano di Napoli

Il valore d'uso sarà pari a: $A_0 = a \times (q^n - 1)/(r * q^n)$.

Assumendo il tasso di interesse r = 3,00% ed il saggio q = 1+r, con n = 10 anni si ottiene:

- Valore d'uso = € 3.922,80 x $((1+0{,}03)^{10}-1)/0{,}03 \times (1+0{,}03)^{10}$ = € 60.436,31.

Corrispondente al 61,62% del valore di mercato desumibile come prodotto del valore di mercato al metro quadrato moltiplicato per la superficie commerciale lorda, ovvero €/mq 1.050 x 93,40 mq = € 98.070,00.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

3.11.1 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'immobile è ottimo e sono necessari interventi di manutenzione straordinaria di cui si è tenuto conto nella scelta del valore del canone di locazione al metro quadro assunto.

Il costo necessario per il ripristino in conformità alla normativa vigente (Legge 37/08) dell'impianto elettrico è stato stimato in € 2.500,00, mentre il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 400,00; inoltre, il costo per l'attestato di prestazione energetica è stimabile in € 200,00.

Infine, il costo per lo smontaggio della scala a chiocciola in ferro e la chiusura del foro nel solaio di copertura del balcone, comprensivo delle spese tecniche e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 2.000,00.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a **€ 5.100,00** pertanto, il valore d'uso stimato dell'intera proprietà dell'immobile staggito è pari ad **€ 55.336,31.**

3.11.2 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta per l'intera proprietà decurtato di circa il 20% rispetto al valore d'uso precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per tener conto della maggiore difficoltà nella vendita a seguito dell'irregolarità ed insanabilità edilizia, per la presenza dell'ordinanza di demolizione e del provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale non trascritto, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 20% del valore d'uso desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta per l'intera proprietà di **€ 44.000,00.**

3.11.3 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq

Il valore d'uso desunto in precedenza è stato ridotto secondo gli adeguamenti e le correzioni della stima e per la piena proprietà del LOTTO UNICO si è determinato un prezzo a base

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

d'asta di **€ 44.000,00** e, considerando la superficie commerciale netta pari a **77,00 mq**, si è calcolato un valore di **€ 571,42 al mq**, ovvero:

Appartamento al primo piano p.lla 571 sub 20		
Superficie Commerciale	**Valore lordo al mq €/mq**	**Valore lordo Totale**
77,00 mq	571,42 €/mq.	€ 44.000,00

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

Il bene che costituisce il LOTTO UNICO risulta di piena proprietà dei debitori esecutati.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

3.13 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

I debitori esecutati sono residenti in XXXXXXXXXX, presso l'immobile pignorato **[all. n. 24].**

I debitori esecutati si sono coniugati a Napoli il XXXXXX scegliendo il regime della separazione legale dei beni **[all. n. 25].**

3.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento al primo piano** ubicato all'interno n.6 di un fabbricato sito alla via Ilaria Alpi n.5 in Marano di Napoli; all'appartamento che ha una superficie utile interna di 73,80 mq ed un'altezza utile interna di 2,75 m si accede dal vano scala indipendente tramite un cortile comune; è composto da un salone/cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone che presenta una scala a chiocciola in ferro che conduce al lastrico solare non oggetto di pignoramento; l'appartamento confina con il sub 17 a sud, con il sub 19 a nord e con il cortile comune sub 1 ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F.** del **Comune di** Marano di Napoli **foglio** 5, **p.lla** 571, **sub** 20; l'appartamento al primo piano è conforme alla consistenza catastale a meno della collocazione di un tramezzo; il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale; è stata emessa l'ordinanza di demolizione n.52/93 del 19/03/1993 ed il verbale di inottemperanza alla demolizione n.03/24 del 22/05/2024, oltre all'Ingiunzione a Demolire non

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

ottemperata emessa dalla Procura Generale della Repubblica presso la Corte di Appello di Napoli il 28/12/2016. Risulta necessario lo smontaggio della scala a chiocciola in ferro e la chiusura del foro nel solaio di copertura del balcone di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

PREZZO BASE **euro 44.000,00.**

3.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato

3.15.1 Lotto UNICO - Prezzo a base d'asta: € 44.000,00

Appartamento al primo piano interno n.6			
Ubicazione:	Marano di Napoli (NA) - via Ilaria Alpi n.5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al primo piano interno n.6 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 571, Sub. 20, Categoria A3.	**Superficie commerciale**	77,00 mq
Pertinenze:	nessuna	**Superficie**	
Stato conservativo:	L'appartamento al primo piano si trova in buone condizioni di manutenzione e sono necessari degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria, oltre al ripristino dell'impianto elettrico in conformità alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08).		
Descrizione:	è composto da un salone/cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone che presenta una scala a chiocciola in ferro che conduce al lastrico solare non oggetto di pignoramento; l'appartamento confina con il sub 17 a sud, con il sub 19 a nord e con il cortile comune sub 1 ad ovest. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. vigente nel Comune di Marano di Napoli approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.8 del 30/01/1987, il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato rientra nella zona omogenea E3 – agricola semplice. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato oggetto di ordinanza di demolizione n.52/93 del 19/03/1993 e del verbale di inottemperanza alla demolizione n.03/24 del 22/05/2024, oltre all'Ingiunzione a Demolire non ottemperata emessa dalla Procura Generale della Repubblica presso la Corte di Appello di Napoli il 28/12/2016.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab