

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

### ALLA STIMA

nella procedura promossa da



contro



Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 415/22

Giudice Espropriazione: dott. Antonio CIRMA

Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

S. Maria Capua Vetere, 3 Giugno 2024

L'esperto  
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)

C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654  
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 1  
tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA STIMA**

nella procedura promossa da

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 415/22

Giudice Espropriazione: dott. Antonio CIRMA  
Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott. Antonio Cirma.

A seguito delle copiose osservazioni poste alla relazione di stima da parte dei debitori, la scrivente arch. Marialuisa Delle Femine, esperto stimatore della procedura esecutiva in esame, relaziona quanto segue.

Le preoccupazioni maggiori per la parte debitrice riguardano la regolarità urbanistica: infatti più volte sia il CTP nella relazione di parte, sia il legale dei debitori hanno sottolineato come l'immobile debba essere considerato abusivo e non condonabile.

Ebbene, confermando tutto quanto asserito nella propria relazione di stima, lo scrivente esperto, considerando:

- Il vincolo paesistico esistente;
- La presenza di più domande di condono da parte di soggetti probabilmente anche terzi ai fini della legittimità;
- La totale incertezza sulla sanabilità/condannabilità dei beni, precisando che qualsiasi tipo di istanza sarebbe comunque soggetta a giudizio da parte dei tecnici istruttori comunali;

ritiene opportuno adottare il solo metodo di stima per valore d'uso, come già fatto in relazione, **considerando i beni abusivi, non sanabili.**

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)

C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 2  
tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com



**In virtù di quanto sopra esposto, la stima per l'immobile sarà solo quella per valore d'uso, già eseguita in sede di stima, a cui si rinvia integralmente.**

**Per cui il valore finale per il bene è pari ad € 480.871,43**

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 480.000,00 in c.t.**

Riepilogo del bene oggetto della presente relazione:

**LOTTO UNICO:** – **Piena ed intera proprietà di intero fabbricato residenziale e relativi spazi esterni pertinenziali** ubicato in **Marano di Napoli**, alla via Vallesana n. 58; il fabbricato si compone di un locale deposito al piano terra (cantinato), di due appartamenti attualmente unificati al piano terra, di due appartamenti al piano secondo, a lastrico solare accessibile da una botola sprovvista di scala, oltre a cortile e giardino pertinenziali. Il locale deposito è composto da quattro vani adibiti a locale di sgombero. Il primo appartamento al piano terra, unificato anche all'altro a piano terra, è composto da ingresso, salone, sala da pranzo, tre camere da letto e wc, oltre a tre disimpegni e balcone esterno. Il secondo appartamento è composto da cucina/pranzo, wc e due ripostigli, oltre al disimpegno e al terrazzo esterno. Il primo appartamento al piano primo è composto da salone/pranzo, cucina, tre camere da letto, cabina armadio e due wc, oltre a due disimpegni, corridoio, balcone e terrazzo. Il secondo appartamento al primo piano è composto da ingresso, salone, cucina/pranzo, tre camere da letto e tre wc, oltre a corridoio, disimpegno e terrazzo esterno. Conclude la consistenza immobiliare il lastrico solare e il giardino esterno, in parte pavimentato; complessivamente i beni



confinano con via Vallesana a sud e ad est, con beni censiti al C.T. del Comune di Marano di Napoli al foglio 24, p.lla 656, in ditta \_\_\_\_\_, a nord, con beni di cui alla p.lla 1249, in ditta \_\_\_\_\_ ad ovest; il tutto è riportato nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli al foglio 24, p.lla 421, sub 2, 101, 102, 103, 104 e 105**; il descritto stato dei luoghi dei beni di cui ai subb. 2 e 103 corrispondono alla consistenza catastale. Quello dei beni di cui ai subb. 104 e 105 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a modifiche che di fatto li hanno uniti formando un'unica unità immobiliare. Per i subb. 101 e 102 non è stata depositata alcuna planimetria in quanto accatastati ancora come unità in corso di costruzione per cui bisognerebbe procedere all'aggiornamento catastale; per i beni non vi è alcuna autorizzazione urbanistica rilasciata, vi è però un'istanza di rilascio di permesso in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, prot. n. 5581 del 29.03.1986, protocollata dal \_\_\_\_\_, per il piano cantinato/terra e il piano rialzato, ma la stessa non è stata ancora istruita. Successivamente sono state depositate presso gli uffici comunali quattro istanze diverse di rilascio di permesso in sanatoria ai sensi della Legge n. 725/94, n. 5486 (prat. 1481), 5487 (prat. 1482), entrambe presentate dal \_\_\_\_\_, 5488 (prat. 1483), presentata dalla \_\_\_\_\_, e 5489 (prat. 1484), presentata \_\_\_\_\_, tutte del 27.02.1995, anch'esse non ancora istruite; a parere dell'esperto il bene va considerato abusivo non sanabile in virtù dell'altissima incertezza di condonabilità/sanabilità; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 480.000,00.**



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 3 Giugno 2024.

L'esperto  
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)

C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 5  
tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

