

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 630/2015 R.G.E.

PROMOSSO DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO

XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX

G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA

C.T.U. ARCH. SOFIA PALMA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

Procedura di Espropriazione immobiliare N. 630/2015 R.G.E.

Promossa dalla **dalla Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.** rappresentata e difesa dall' **Avv. Aldo Corvino** contro i signori **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**.

G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA

C.T. U. ARCH. SOFIA PALMA

La sottoscritta Arch. Sofia Palma, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n° 8364 e all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord con studio in via Plinio il Vecchio 80014 Giugliano in Campania (Na) tel. 081-8947504 cell. 340-2544485, il in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominata per la causa in epigrafe dal G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA, promossa dalla **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.** rappresentata e difesa dall' Avv. Aldo Corvino contro i signori **XXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e **XXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx

Per la piena soddisfazione del compito a lei affidato si rende necessario rispondere ai quesiti elencati nel verbale per il conferimento dell'incarico all'esperto provvedendo alla redazione della stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'ex art.568 c.p.c.:

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

SEZIONE B: AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice autorizza l'esperto:

a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

nonché:

b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

SEZIONE C: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dispone che l'esperto:

1) fornisca **RISPOSTA SEPARATA** a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;

2) avvisi con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante e sempre che non sia stata già disposta la nomina di un custode giudiziario, ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);

3) fornisca al debitore, fin dal primo sopralluogo, una scheda informativa, contenente le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva volontà di sanare i propri debiti, anche chiedendo la conversione del pignoramento;

4) nel caso di formazione di **PIU' LOTTI**, rediga la relazione di stima, su **fascicoli separati per ciascun lotto** (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati);

5) **ALLEGHI** alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

6) **DEPOSITI** anche una versione della perizia senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate;

7) allegli in formato PDF **TUTTI GLI ALLEGATI** alla relazione previa loro **SCANNERIZZAZIONE**;

8) **INVII**, almeno **trenta giorni prima** dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, anche se non costituito, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo PEC, posta o e-mail, e allegli alla perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

9) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

10) **sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente;**

11) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12) compaia sempre all'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita al fine di rendere chiarimenti al giudice;

13) rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.

In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso;

14) richieda altresì, ai fini della corretta fatturazione delle spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari e dei compensi degli ausiliari del G.E., al legale del creditore procedente di comunicare i seguenti dati:

ragione sociale (o nome), sede legale (o residenza), partita IVA, codice fiscale, indirizzo, città, CAP, NDG (Numero Direzione Generale - cod. interno Banca)/BIP/FG, N° Prot. / Riferimenti pratica / Mutuo / Sofferenza, nominativo del responsabile del procedimento.

L'esperto depositerà i dati forniti in distinta memoria allegata alla relazione peritale.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

□ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

□ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Risposta quesito "1"

- **Diritti reali:** con atto notarile stipulato dal Notaio dott. Alfonso Monda, rep. n° 110253, registrata a Napoli il 30 giugno 1993 al numero 12626/V, nell'anno xxxxx, il giorno xxxx del mese di xxxx (xxxxxxx), in xxxxxxxx, i sig.ri xxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx), ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, donano in favore dei figli xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xx e xx la proprietà dei seguenti cespiti facenti parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla via Donizetti civico 25, già civico 80, realizzato su suolo della superficie di circa metri quadrati 620, di cui al foglio 6, particella 1051. Precisamente donano:
 - a) In favore del figlio xxxxxxxx
 - la nuda proprietà dell'**appartamento**;
 - piena proprietà dei diritti pari ad un terzo (1/3) sul **locale cantinato** della superficie di circa metri quadrati 100 (cento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 9, Via Donizetti n. 25, piano S/1;
 - b) In favore del figlio xxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, con domicilio in xxxxxxx (xx) Via Donizetti n. 25, c.f. xxxxxxxxxxx
 - **appartamento** sito al piano primo, distinto con il numero interno tre (3), composto da ingresso, cucina, gabinetto con bagno, ripostiglio e tre stanze; riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 5, Via Donizetti n. 25, piano 1, int. 3;
 - diritti pari ad un terzo (1/3) sul **locale cantinato** della superficie di circa metri quadrati 100 (cento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 9, Via Donizetti n. 25, piano S/1;
 - diritti pari ad un quarto (1/4) sul **lastrico solare** di copertura a livello del piano terzo, della superficie di circa metri quadri 300 (trecento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, Via Donizetti n. 25, piano 3;
 - c) In favore del figlio xxxxxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, con domicilio in xxxxx (xx) Via Donizetti n. 25, c.f. xxxxxxxxxxx
 - **appartamento** sito al piano primo, distinto con il numero interno quattro (4), composto da ingresso, cucina, gabinetto con bagno, ripostiglio e tre stanze; riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 6, Via Donizetti n. 25, piano 1, int. 4;
 - diritti pari ad un terzo (1/3) sul **locale cantinato** della superficie di circa metri quadrati 100 (cento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 9, Via Donizetti n. 25, piano S/1;
 - diritti pari ad un quarto (1/4) sul **lastrico solare** di copertura a livello del piano terzo, della superficie di circa metri quadri 300 (trecento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, Via Donizetti n. 25, piano 3;
 - d) In favore del figlio xxxxxxxxxxx
 - **Appartamento**;

- diritti pari ad un quarto (1/4) sul **lastrico solare** di copertura a livello del piano terzo, della superficie di circa metri quadri 300 (trecento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, Via Donizetti n. 25, piano 3;
- e) In favore del figlio **XXXXXXXXXXXX**
 - **Appartamento;**
 - diritti pari ad un quarto (1/4) sul **lastrico solare** di copertura a livello del piano terzo, della superficie di circa metri quadri 300 (trecento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, Via Donizetti n. 25, piano 3;

Ciascuna donazione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano e comprende ogni accessorio, accessioni, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione, ed in particolare comprende tutti i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, tra cui l'androne e la corte che è in comune a tutti i figli.

Il tutto come posseduto e pervenuto alla parte donante per acquisto del suolo giusta atto per Notar Nicola Salomone del 21 maggio 1974, numero 11257/1540 del Repertorio, registrato a Nola il 10 giugno 1974 al numero 1743 e trascritto a Napoli il 6 agosto 1974 ai numeri 17650/15810 e successiva costruzione iniziata nel mese di ottobre 1974, ultimata al rustico strutturale nell'anno 1976, ultimata abitabile per i cespiti di cui al subalterni 3,5,6 e 9 nel marzo 1987 e per i cespiti di cui al subalterni 2, 4 e 7 nel novembre 1992. Costruzione realizzata senza la concessione edilizia, per cui è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Qualiano in data 30 aprile 1986 ex legge 47/85.

Inoltre, **dichiarano XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di essere in regime di comunione legale dei beni con i rispettivi coniugi, ma che il presente acquisto non ricade nella comunione legale ex lettera b) dell'art.179 c.c.**

- con atto notarile stipulato dal Notaio dott. Costantino Pratico di Flavio, rep. n° 12650 raccolta n° 8383, nell'anno xxxxxxxx il giorno xxx del mese di xxxx (xxxxxx), in xxxxx, i sig.ri xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx), di persona e rappresentati, vendono con ogni garanzia di fatto e di diritto al signor xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx) che accetta e compra, la piena proprietà del seguente immobile:
corpo di terra di are 10.00 (are dieci), sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; confinante con xxxxxxxxxx, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.
Riportato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 83/B, p.lle 1326 (are 10.00);
Le particelle derivano dalle originarie p.lle 49 e 1235. Particella soggetta a vincolo Militare e idrologico.
Le parti dichiarano che il terreno in oggetto, nel P.R.G. di detto comune è classificato come Zona E/1 Agricola Normale.
L'immobile era stato precedentemente acquistato dai coniugi xxxxxxxxxxxxxx con atto del notaio Sica del 23 giugno 1994, registrato a Napoli il 5 luglio 1994 numero 13104 e ivi trascritto il 12 luglio 1994 ai numeri 22971/17321.
La vendita è fatta ed accetta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con ogni diritto, azione e servitù relativa, con le pertinenze e dipendenze, nulla escluso né accettato e con i diritti, patti e condizioni di cui ai titoli di provenienza.
Le parti si dichiarano congiunte in regime di comunione legale.

- con atto notarile stipulato dal Notaio dott. Costantino Prattico di Flavio, rep. n° 12651 raccolta n° 8384, nell'anno xxxxx il giorno xxx del mese di xxxx (xxxxx), in Pozzuoli, i sig.ri xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxx) e xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxx), di persona e rappresentati, vendono con ogni garanzia di fatto e di diritto al signor xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx) che accetta e compra, la piena proprietà del seguente immobile:
corpo di terra di are 20.00 (are venti), sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.
Riportato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 83/B, p.lle 1327 (are 10.00) -1328 (are 10.00);
Le particelle derivano dalle originarie p.lle 49 e 1235.
Le parti dichiarano che il terreno in oggetto, nel P.R.G. di detto comune è classificato come Zona E/1 Agricola Normale. Particelle soggette a vincolo Militare
L'immobile era stato precedentemente acquistato dai coniugi xxxxxxxx con atto del notaio Sica del 23 giugno 1994, registrato a Napoli il 5 luglio 1994 numero 13104 e ivi trascritto il 12 luglio 1994 ai numeri 22971/17321 (particella 1327) e con atto del notaio Costantino Prattico di Flavio del 13 gennaio 1995 (particella 1328).
La vendita è fatta ed accetta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con ogni diritto, azione e servitù relativa, con le pertinenze e dipendenze, nulla escluso né accettato e con i diritti, patti e condizioni di cui ai titoli di provenienza.
Le parti si dichiarano congiunte in regime di comunione legale.

- **Beni oggetto del pignoramento:**

- **Abitazione di tipo civile** sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25 (ex civico 80) – riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano, alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 5, piano 1, int. 3; CAT. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 108 mq, rendita € 355,06;
Intestato a xxxxxxxx (**diritto di proprietà pari al 100 %**) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, con domicilio in xxxxxxxx (xx) Via Donizetti n. 36, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.
Così descritto: appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno tre (3), composto da ingresso, cucina, due accessori, ripostiglio e due stanze, confinante con beni alieni, con Via Donizetti, con appartamento sub. 101 (ex sub. 6), con androne e cortile condominiale (salvo altri o più recenti confini).
- **Terreno** di are 10.00 (are dieci), sito in xxxxxxxx (xx) alla località xxxxxxxx con accesso da strada privata; confinante con xxxxxxxx (p.lla 1327), proprietà aliene e mezzeria della strada privata.
Riportato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 83/B, p.lle 1326 (are 10.00).
Intestato a xxxxxxxx (**diritto di proprietà pari al 100 %**) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, con domicilio in xxxxxxxx (xx) Via Donizetti n. 36, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Così descritto: lotto di terra che si presenta incolto, privo di recinzione con accesso dalla strada privata.

- **Locale cantinato** sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, già numero 25 - della superficie di circa metri quadrati 100 (cento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1; cat. C/2, cl. 1, consistenza 170 mq, superficie catastale 222 m², rendita catastale Euro 430,21;

Intestato a xxxxxxxx (**diritti pari al 33,3%**) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, con domicilio in xxxxxxxx (xx) Via Donizetti n. 36, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx;

a xxxxxxxxxxxx (**diritti pari al 33,3%**) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, con domicilio in Qualiano (NA) Via Donizetti n. 36, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx;

a xxxxxxxxxxxx. (**diritti pari al 33,3%**)

Così descritto: vano seminterrato con accesso dal vano scala che conduce sia al piano primo che al lastrico solare. Ambiente suddiviso in vari vani, dotati di lucernari, utilizzato come spazio per riporre vari oggetti, e cisterne per acqua.

Confinante con beni alieni, con Via Donizetti e con androne.

- **Abitazione di tipo civile** sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25 (ex civico 80) – riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano, alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 101 (ex sub. 6), piano 1, int. 4, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5; rendita catastale Euro 355,06;

Intestato a xxxxxxxx (**diritto di proprietà pari al 100 %**) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, con domicilio in xxxxxxxx (xx) Via Donizetti n. 36, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Così descritto: appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno quattro (4), composto da ingresso, cucina, due accessori, ripostiglio e due stanze, confinante con beni alieni, con Via Donizetti, con appartamento sub 5, con androne e cortile condominiale (salvo altri o più recenti confini).

- **Terreno** di are 20.00 (are venti), sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; confinante con alveo di bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.

Riportato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 83/B, p.lle 1327 (are 10.00) - 1328 (are 10.00).

Intestato a xxxxxxxx (**diritto di proprietà pari al 100 %**) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, con domicilio in xxxxxxxx (xx) Via Donizetti n. 36, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Così descritto: lotto di terra che si presenta incolto, privo di recinzione con accesso dalla strada privata.

- **Lastrico solare** di copertura a livello del piano terzo, sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25 - della superficie di circa metri quadri 300 (trecento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3;

Intestato a xxxxxxxxxxxx (**diritti pari al 25%**) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, con domicilio in xxxxxxxx (xx) Via Donizetti n. 36, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx;

a xxxxxxxx (**diritti pari al 25%**) nato a xxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, con domicilio in Qualiano (NA) Via Donizetti n. 36, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

a xxxxxxxx. (**diritti pari al 25%**);

a xxxxxxxx. (**diritti pari al 25%**)

Così descritto: superficie piana recintata da un muretto di circa un metro di altezza, con la funzione di copertura degli appartamenti sottostanti, al quale si accede dal vano scala che collega i vari piani.

confinante con proprietà aliene, con Via Donizetti e con cortile condominiale.

- **Diritti reali pignorati:** il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), l'esperto precisa che **i beni pignorati sono:**

- **Abitazione di tipo civile, i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto** alla data del pignoramento medesimo; riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) con i seguenti dati di identificazione catastale: partita 945, folio 6, p.lla 1051, sub 5 piano Primo, int. 3; Via Gaetano Donizetti n. 36, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5; superficie catastale 108 m² rendita catastale Euro 355,06; 100/100 Proprieta' di immobile in capo a xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- **terreno di are dieci, i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto** alla data del pignoramento medesimo; riportato al N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 83/B, p.lla 1326; Loc. Staffetta, cat. T. 100/100 Proprieta' di immobile in capo a xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- **Locale cantinato – deposito, i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto** alla data del pignoramento medesimo; riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1; Via Gaetano Donizetti n. 36, cat. C/2, cl. 1, consistenza 170 mq, superficie catastale 222 m², rendita catastale Euro 430,21; 33,3/100 Proprieta' di immobile in capo a xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) 33,3/100 Proprieta' di immobile in capo a xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- **Abitazione di tipo civile, i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto** alla data del pignoramento medesimo; riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) alla partita 945, folio 6, p.lla 1051, sub 101 piano Primo, int. 4; Via Gaetano Donizetti n. 36, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5; rendita catastale Euro 355,06; 100/100 Proprieta' di immobile in capo a xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- **Terreno di are dieci i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto** alla data del pignoramento medesimo; riportato al N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 83/B, p.lla 1327; Loc. Staffetta, cat. T. 100/100 Proprieta' di immobile in capo a xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- **Terreno di are dieci i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto** alla data del pignoramento medesimo; riportato al N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 83/B, p.lla 1328; Loc. Staffetta, cat. T. 100/100 Proprieta' di immobile in capo a xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- **Lastrico solare i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto** alla data del pignoramento medesimo; riportato al N.C.E.U. di Qualiano

(NA) alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano terzo; Via Gaetano Donizetti n. 36, Classe L lastrico solare.

25/100 Proprieta' di immobile in capo a xxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

25/100 Proprieta' di immobile in capo a xxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Risultanze Catastali

Il cespite in data **27/02/2018** è identificato, al Catasto Urbano di Napoli:

- **Abitazione di tipo civile**, al foglio 6; p.lla 1051, sub. 5; CAT. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 108 mq, rendita € 355,06; VIA GAETANO DONIZETTI n. 25 piano 1, interno 3, lotto U, edificio U; intestato al sig.re xxxxxxx nato a xxxxx il xxxxxxx per la piena proprietà.
- **Locale cantinato**, al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1; CAT. C/2, classe 1, consistenza 170mq, sup. catastale 222 mq, rendita € 430,21; VIA GAETANO DONIZETTI n. 25 piano S1; intestato ai sig.ri xxxxxxx per la proprietà 1/3, xxxxxxx per la proprietà 1/3 e xxxxxxx per la proprietà 1/3.
- **Lastrico solare**, al foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3; VIA GAETANO DONIZETTI n. 25; intestato ai sig.ri xxxxxxx per la proprietà 1/4, xxxxxxx per la proprietà 1/4, xxxxxxx. per la proprietà 1/4 e xxxxxxx per la proprietà 1/4.

Il cespite in data **21/02/2018** è identificato, al Catasto Urbano di Napoli:

- **Abitazione di tipo civile**, al foglio 6; p.lla 1051, sub. 101; CAT. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 119 mq, rendita € 355,06; Partita 1005197; VIA GAETANO DONIZETTI n. 25 piano 1, interno 4, lotto U, edificio U; intestato al sig.re xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx per la piena proprietà.

Il cespite in data **18/01/2018** è identificato, al Catasto Urbano di Napoli:

- **Terreno**, al foglio 83; p.lla 1326; intestato al sig.re xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx per la piena proprietà
- **Terreno**, al foglio 83; p.lla 1327; intestato al sig.re xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx per la piena proprietà.
- **Terreno**, al foglio 83; p.lla 1328; intestato al sig.re xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxx per la piena proprietà.

Al riguardo:

Il cespite presenta delle difformità rispetto la situazione di fatto e la planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:

LOTTO N.1

- l'appartamento presenta **un ampliamento** di 12,40 mq del terrazzo a sud dell'appartamento, per il quale è stata richiesta la domanda relativa agli illeciti edilizi L.326 del 24/11/03, prot. n. 11209 del 10/12/04 a nome di xxxxxxx (erroneamente indicato come sub. 6).

LOTTO N. 3

- il locale cantinato presenta **suddivisioni interne** senza alcun' autorizzazione edilizia.

LOTTO N.4

l'appartamento presenta un ampliamento di 19 mq del terrazzo e l'ampliamento dello stesso appartamento al lato sud di 15 mq, per i quali è stata richiesta la domanda relativa agli illeciti edilizi L.326 del 24/11/03, prot. N.11210 del 10/12/04 a nome di xxxxxx (erroneamente indicato come sub. 5).

LOTTO N. 7

-il lastrico solare presenta un ampliamento a lato sud, in corrispondenza dei terrazzi sottostanti. Al catasto non risulta depositata alcuna planimetria.

Il cespite non presenta delle difformità rispetto la situazione di fatto e la planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:

LOTTO N. 2

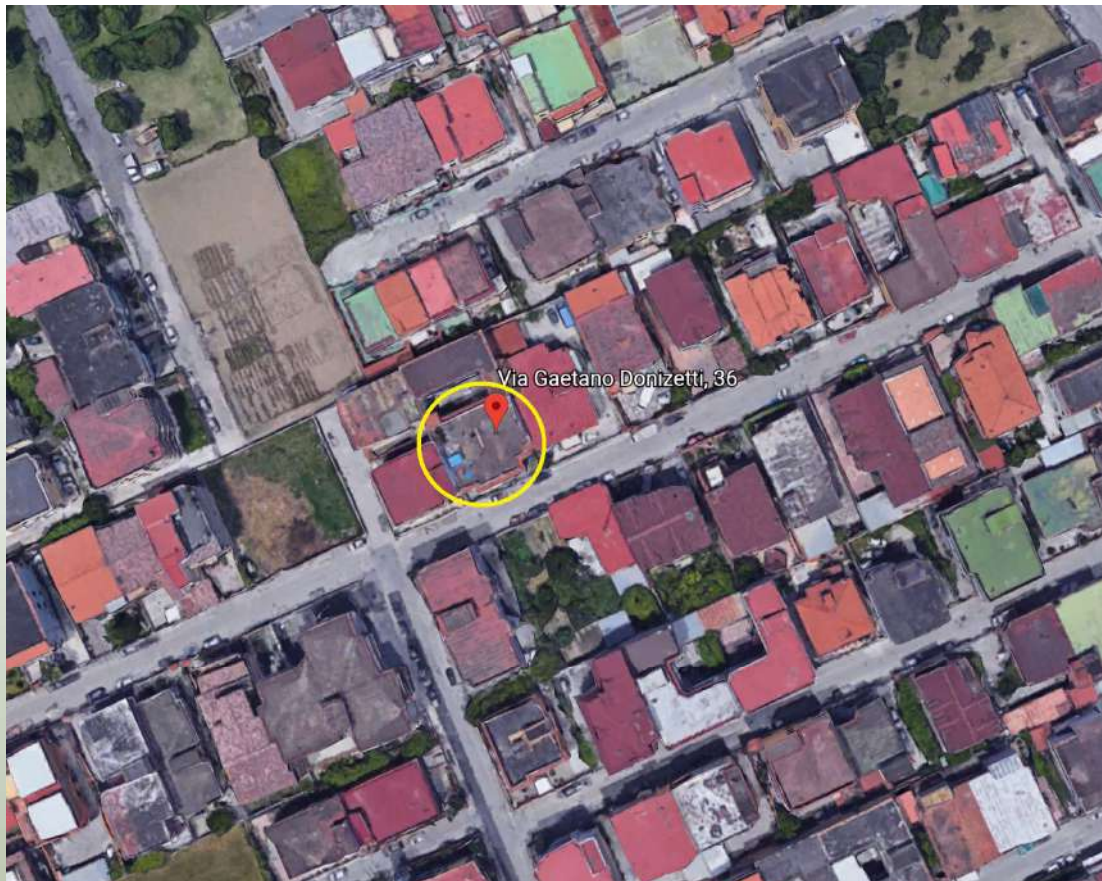
-**Terreno**, al foglio 83; p.lla 1326; intestato al sig.re xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx.

LOTTO N. 5

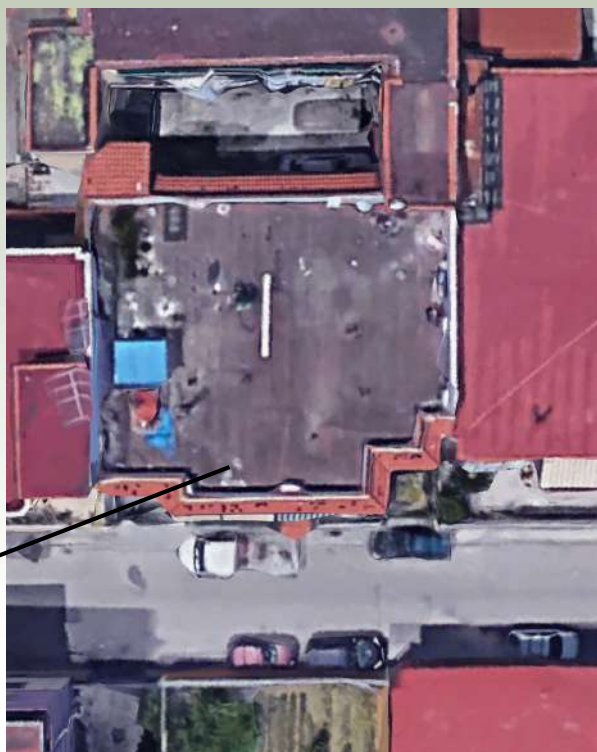
-**Terreno**, al foglio 83; p.lla 1327; intestato al sig.re xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx.

LOTTO N. 6

-**Terreno**, al foglio 83; p.lla 1328; intestato al sig.re xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx.



Inquadramento territoriale – foto satellitare



AMPLIAMENTO
LATO SUD

Data presentazione: 20/09/2000 - Data: 18/01/2018 - n. T211954 - Richiedente: PLMSFO73M53F839T

MODULARIO art. 497
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.i.u. in Comune di **QUALIANO** via **DONIZETTI** civ. 25

MOD. BN (CE)
LIRE
200

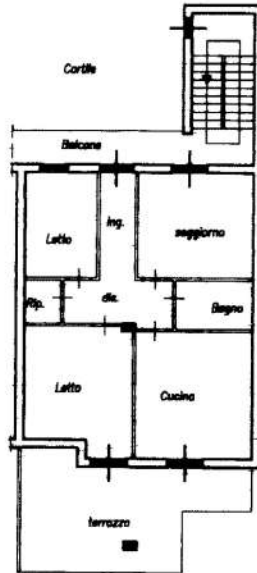
PIANTA PIANO PRIMO
H= 300 INT. 3



STESSA DITTA

STESSA DITTA

PROP. RUSSO SAVERIO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

V. 264.55

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Ultima planimetria in atti
 Identificativi catastali: Data presentazione: 20/09/2000 - Data: 18/01/2018 - n. T211954 - Richiedente: PLMSFO73M53F839T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampato: A4 (210x297)

Compilata da: **GEOM. TOMMASO DE ROSA**
 (Titolo, cognome e nome)
 Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
 (Albo, n. iscrizione)

RISERVATO ALL'UFFICIO
 15 FEB. 2000
 Firma: *Tommaso De Rosa*

CATASTO DEI GEOMETRI DELLA PROV. NA. 518
 GEOM. TOMMASO DE ROSA
 ALBO
 115

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2018 - Comune di QUALIANO (H101) - < Foglio: 6 - Particella: 1051 - Subalterno: 5 >
 VIA ETIANO DONIZETTI n. 25 piano: 1 interno: 3 lotto: U edificio: U;
 metri

Stralcio catastale
Sub. 5

Data presentazione: 02/03/2000 - Data: 18/01/2018 - n. T207184 - Richiedente: PLMSFO73M53F839T

MODULARIO
a.r.r. n. 497

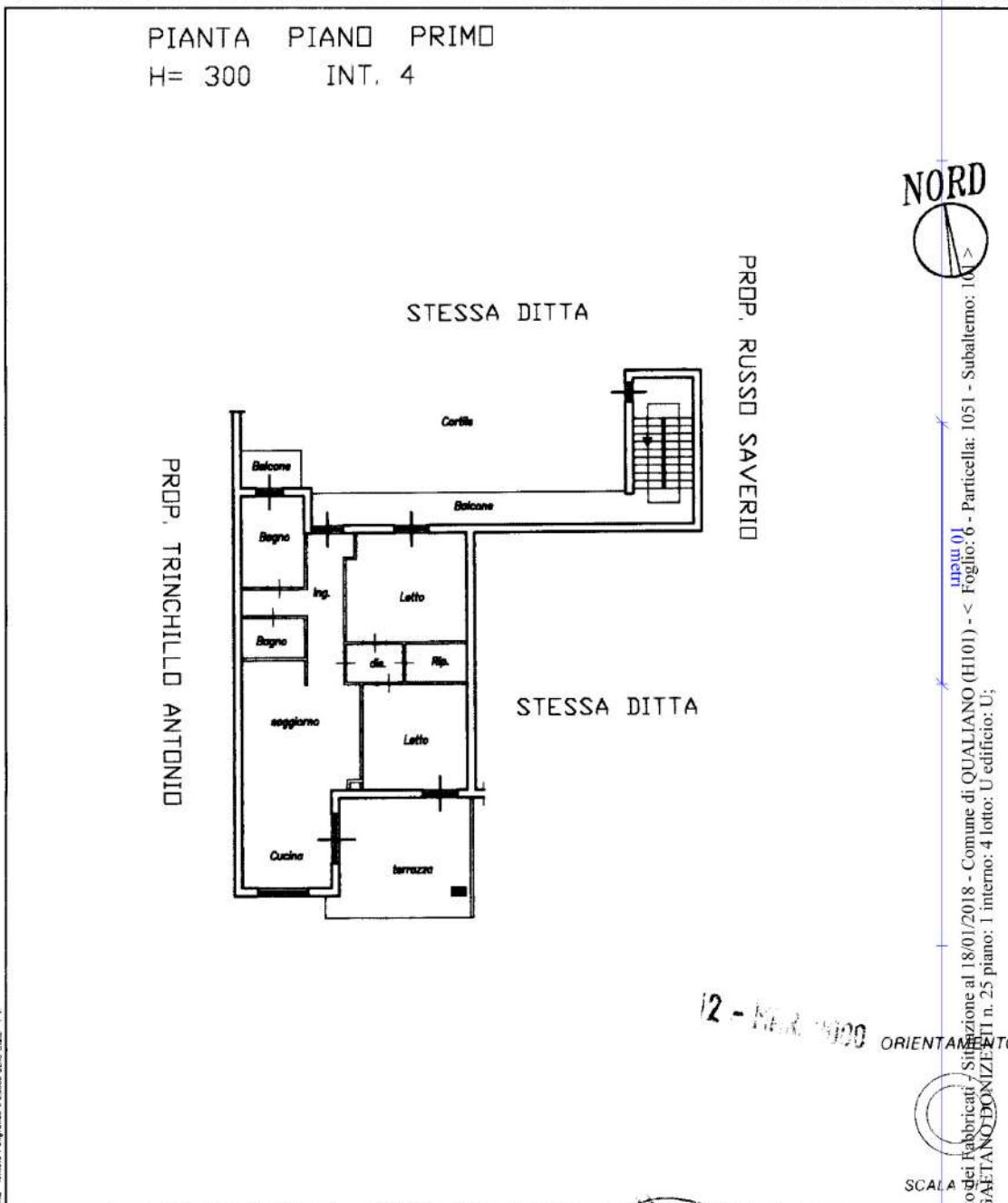


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN
LIRE
200
25

Planimetria di u.i.u. in Comune di **QUALIANO** via **DONIZETTI** civ.

PIANTA PIANO PRIMO
H= 300 INT. 4



12 - MAR 2000


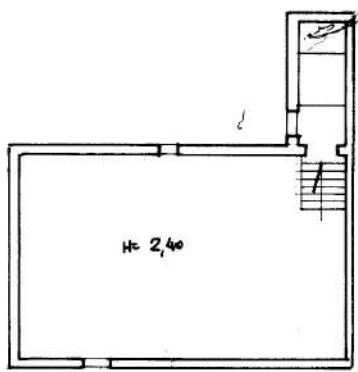


ORIENTAMENTO

SCALA

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione
 Ultima planimetria in atti
 Compilata dal **GEOM. TOMMASO DE ROSA** (Titolo: cognome e nome)
 I **GEOMETRI** **DE ROSA TOMMASO**
 Data presentazione: 02/03/2000 - Data: 18/01/2018 - n. T207184 - Richiedente: PLMSFO73M53F839T
 Totale schede: 1 formato di compilazione: A4 (20x297) e Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
 n. **101** sub. **101** data **15 FEB 2000** firma **TOMMASO DE ROSA**
 RISERVATO ALL'UFFICIO
 5174

Stralcio catastale
Sub. 101

Data presentazione: 26/05/1987 - Data: 18/01/2018 - n. T207183 - Richiedente: PLMSFO73M53F839T

MODULARIO F. rog. rend. - 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LIQUOR 15 APRILE 1959, N. 652)</small>		Lire 100
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>QUALIANO</u> Via <u>DONIZETTI N°1</u> Dino <u>LUIGIO FELICE</u> N. <u>VILLARICA IL 267-531</u> MANNA MARIA N. <u>QUALIANO IL 208-531</u> DOM. <u>QUALIANO</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>NAPOLI</u>		
PIANTA PIANO CONTINATO		Foglio N° 6 PART. N° 1051 <i>Sub 9</i>
		
		ORIENTAMENTO NORD  SCALA DI 1:200
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA PROT. N° <i>9/1/2018</i>		Compilata dal <u>GEOM</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>MALLARDO CRESCENZO</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>NAPOLI</u> N° <u>3724</u> DATA Firma: <i>Mallardo Crescenzo</i>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2018 - Comune di QUALIANO (H101) - < Foglio: 6 - Particella: 1051 - Subalterno: 9 >
Via GAETANO DONIZETTI n. 25 piano: S1;

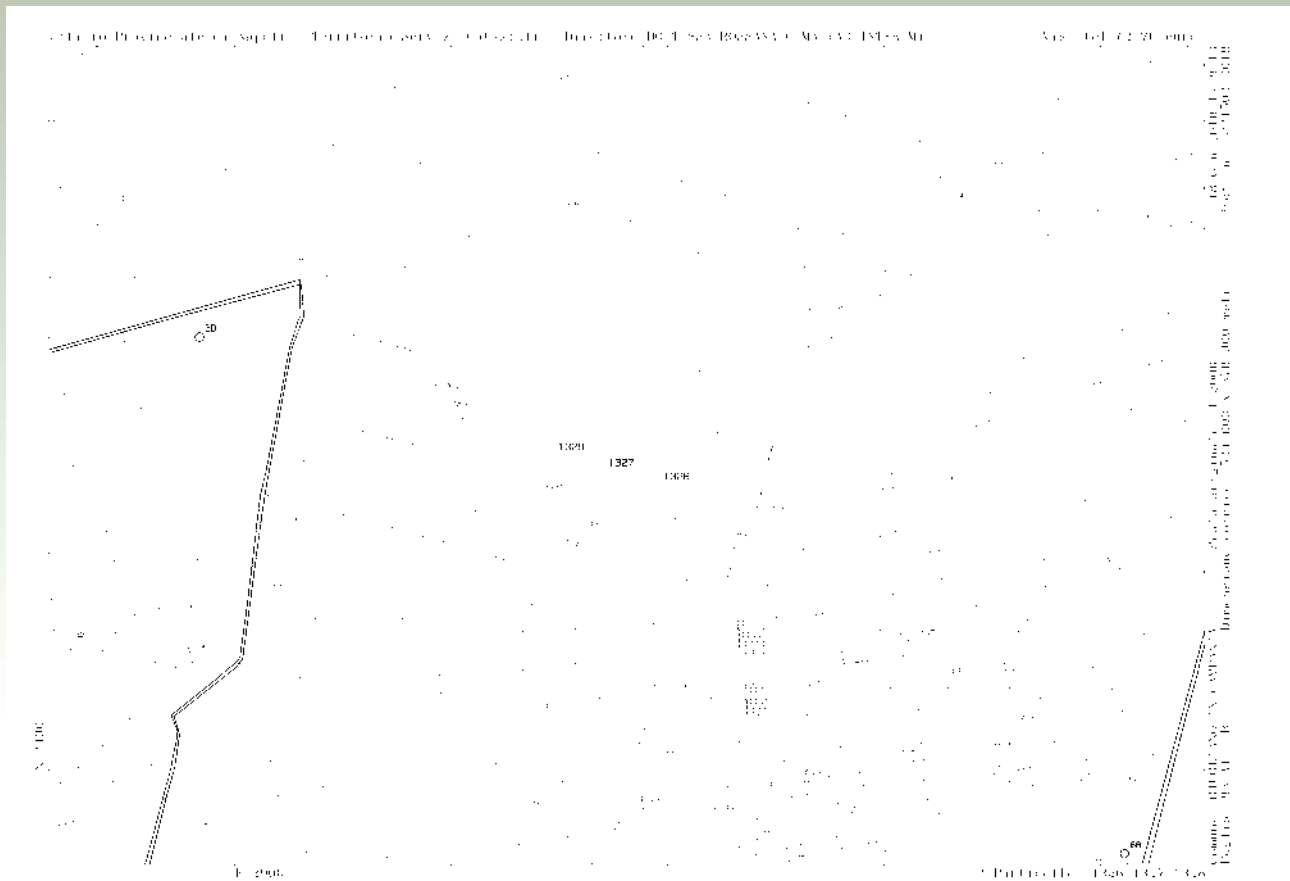
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 26/05/1987 - Data: 18/01/2018 - n. T207183 - Richiedente: PLMSFO73M53F839T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Stralcio catastale
Sub. 9



Inquadramento territoriale – foto satellitare





**Stralcio catastale
p.lle 1326-1327-1328**

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di

manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Risposta quesito "2"

L'esecuzione immobiliare prevede **7 lotti**:

LOTTO N.1

Trattasi di un **appartamento ubicato** nel Comune di Qualiano (NA), in Via G. Donizetti n° 36, già numero 25, piano primo, interno 3; con unico **accesso** carrabile e pedonale da Via G. Donizetti.

Il cespite è identificato all'N.C.E.U. al foglio 6 p.la 1051, sub. 5, ha come **pertinenze "beni non censibili"** le parti comuni, quali androne e cortile.

L'ampliamento di 12,40 mq del terrazzo, per il quale è stata richiesta la domanda relativa agli illeciti edilizi L.326 del 24/11/03, prot. N.11209 del 10/12/04 a nome di xxxxxxxxx, è ubicato a sud dell'immobile, oggetto di pignoramento.

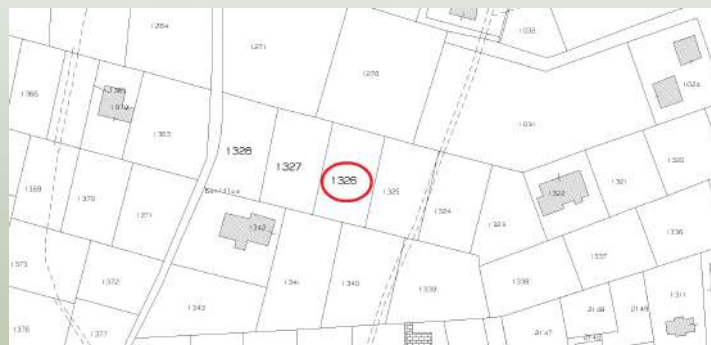
Trattasi di un solaio piano realizzato da elementi verticali in cemento armato e solai in latero cemento.

L'immobile **NON** è dotato di **attestato di prestazione energetica**, i costi per l'acquisizione dello stesso sono di € 150,00.

LOTTO N.2

Trattasi di un terreno sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Madonna del Pantano, alla località Staffetta con unico accesso dalla traversa privata della suddetta Via.

Il cespite è identificato all'N.C.E.U. al foglio 83 p.la 1326.



LOTTO N.3

Trattasi di un **Deposito (Locale Cantinato)**; riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1; Via Gaetano Donizetti n. 36.

Trattasi di vano seminterrato con accesso dal vano scala che conduce sia al piano primo che al lastrico solare. Ambiente suddiviso in vari vani, dotati di lucernari, utilizzato come spazio per riporre vari oggetti, e cisterne per acqua. I suddetti vani sono stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo.

Confinante con beni alieni, con Via Donizetti, con vano scala e androne.

LOTTO N.4

Trattasi di un **appartamento ubicato** nel Comune di Qualiano (NA), in Via G. Donizetti n° 36, già numero 25, piano primo, interno 4; con unico **accesso** carrabile e pedonale da Via G. Donizetti.

Il cespite è identificato all’N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1051, sub. 101 (ex sub. 6), ha come **pertinenze “beni non censibili”** le parti comuni, quali androne e cortile.

L’**ampliamento** di 15 mq dell’appartamento e l’**ampliamento** di 19 mq del terrazzo, per i quali è stata richiesta la domanda relativa agli illeciti edilizi L.326 del 24/11/03, prot. N.11210 del 10/12/04 a nome di xxxxxxxxx, sono ubicati a lato sud dell’immobile, oggetto di pignoramento.

Trattasi di un solaio piano realizzato da elementi verticali in cemento armato e solai in latero cemento.

LOTTO N.5

Trattasi di un terreno sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Madonna del Pantano, alla località Staffetta con unico accesso dalla traversa privata della suddetta Via.

Il cespite è identificato all’N.C.E.U. al foglio 83 p.lla 1327.



LOTTO N.6

Trattasi di un terreno sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Madonna del Pantano, alla località Staffetta con unico accesso dalla traversa privata della suddetta Via.

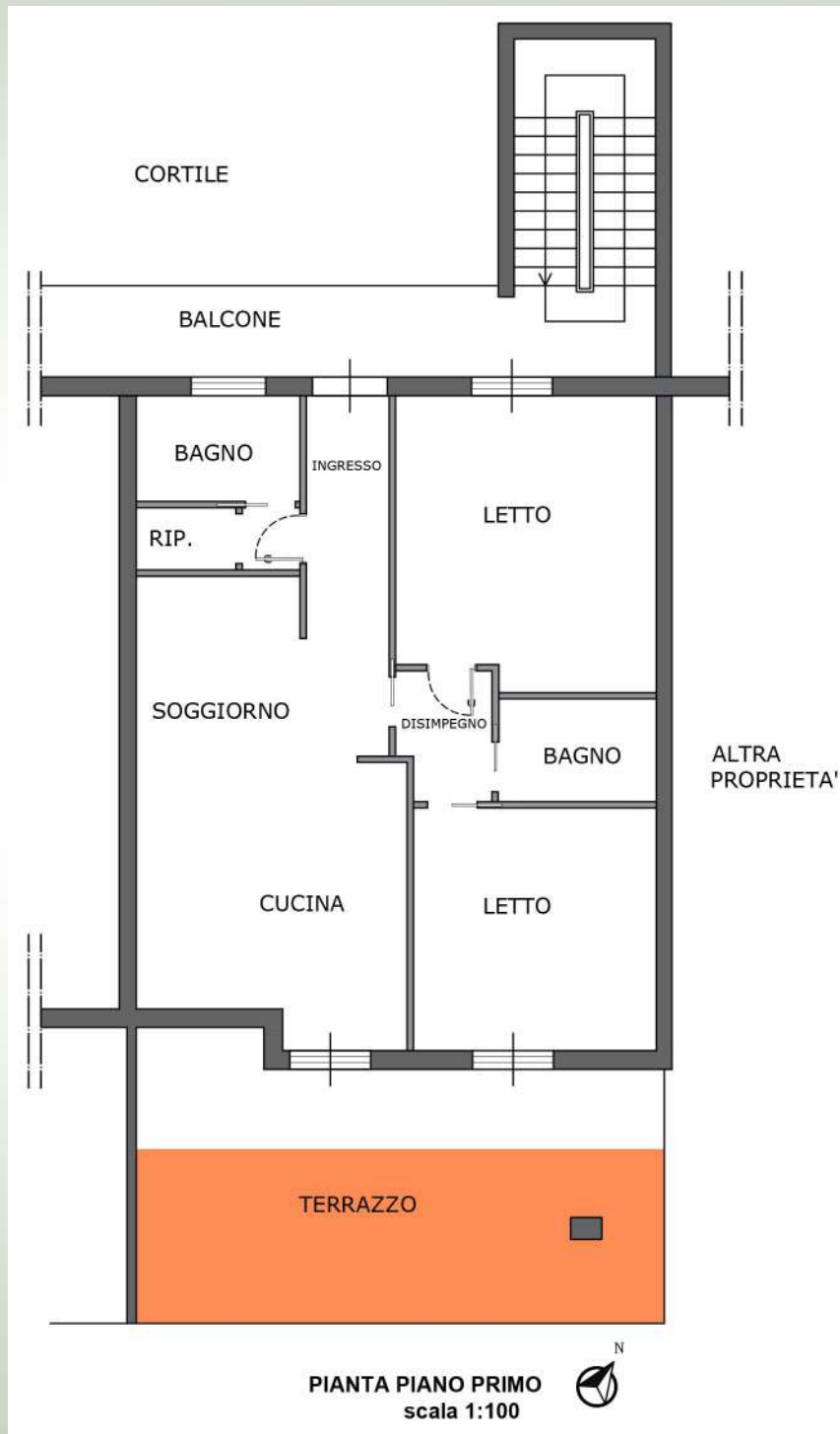
Il cespite è identificato all’N.C.E.U. al foglio 83 p.lla 1328.

LOTTO N.7

Trattasi del **lastrico solare** di copertura a livello del piano terzo, sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25; riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3. Superficie piana recintata da un muretto di circa un metro di altezza, con la funzione di copertura degli appartamenti

sottostanti, al quale si accede dal vano scala che collega i vari piani. Confinante con proprietà aliene, con Via Donizetti e con cortile condominiale. Presenta **un ampliamento** a lato sud, in corrispondenza dei terrazzi sottostanti. Al catasto non risulta depositata alcuna planimetria

Planimetria dello stato reale dei luoghi.



 Ampliamento terrazzo

LOTTO N. 1 (Sub. 5)



Appartamento piano primo (Sub. 5)





Appartamento piano primo (Sub. 5)

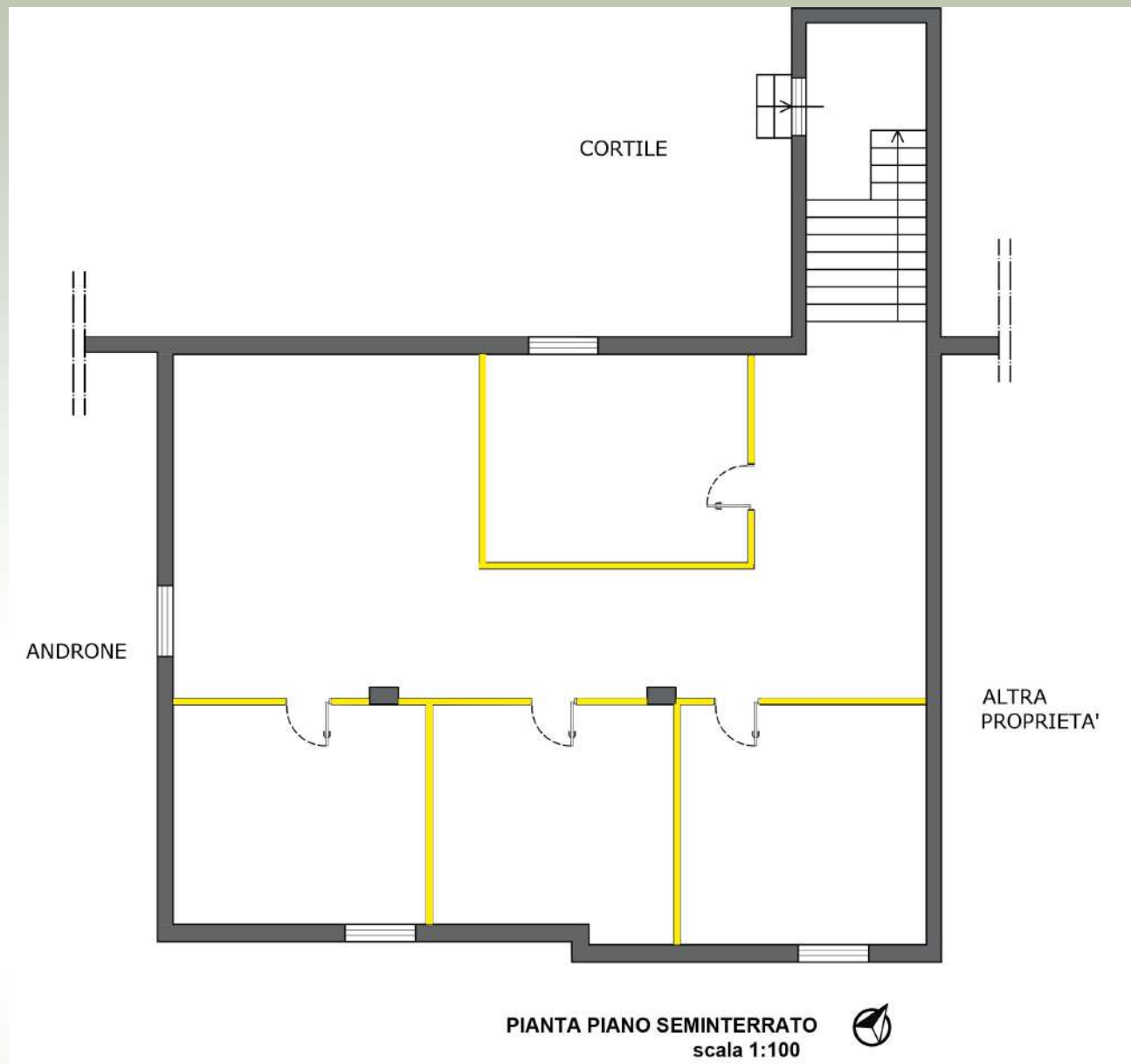




LOTTO N. 2 (p.lla 1326)



LOTTO N. 5 e 6 (p.lla 1327 e 1328)



LOTTO N. 3 (Sub. 9)

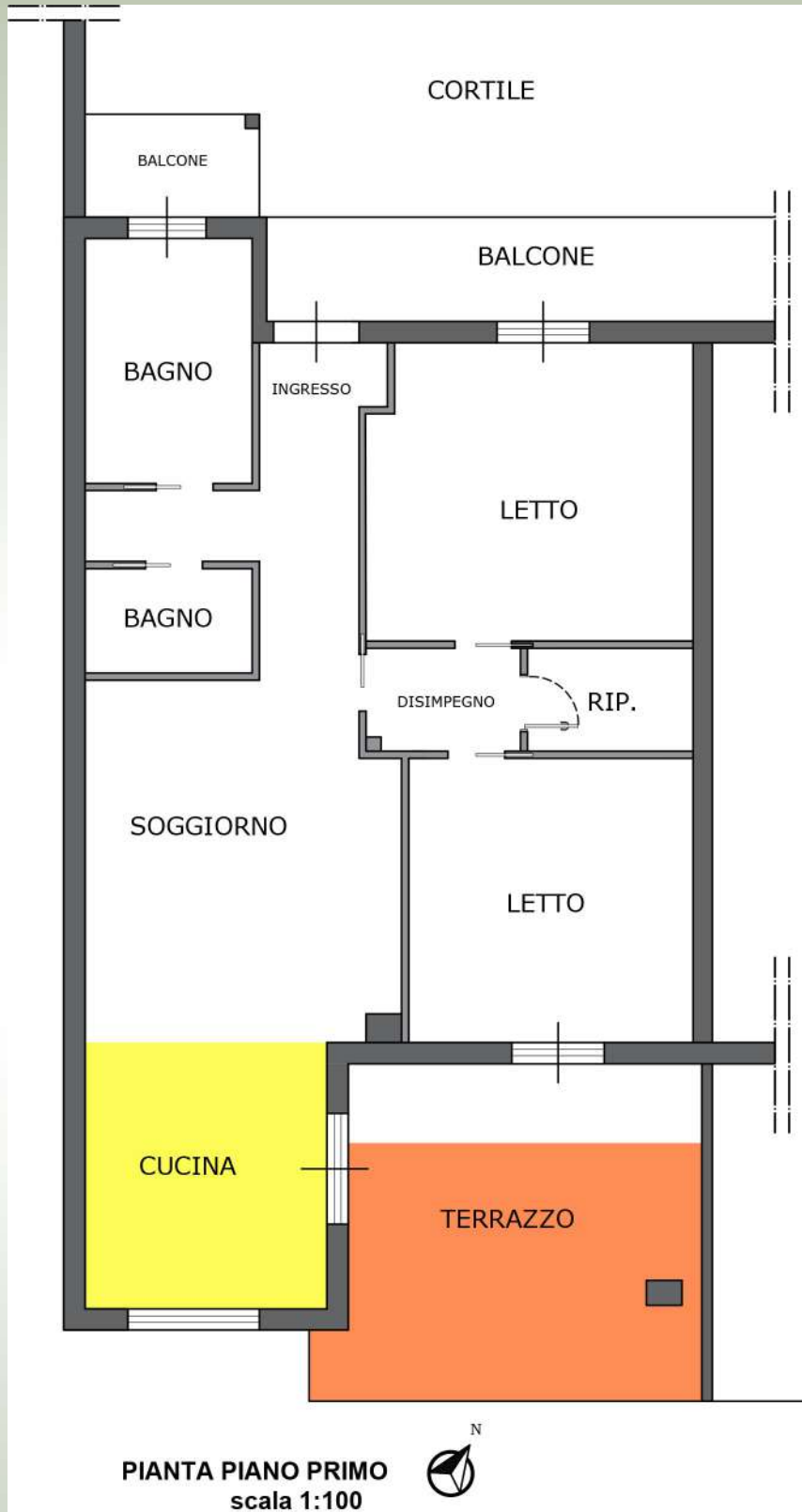


Tramezzi non autorizzati in concessione e non dichiarati al catasto urbano



Locale cantinato (Sub. 9)





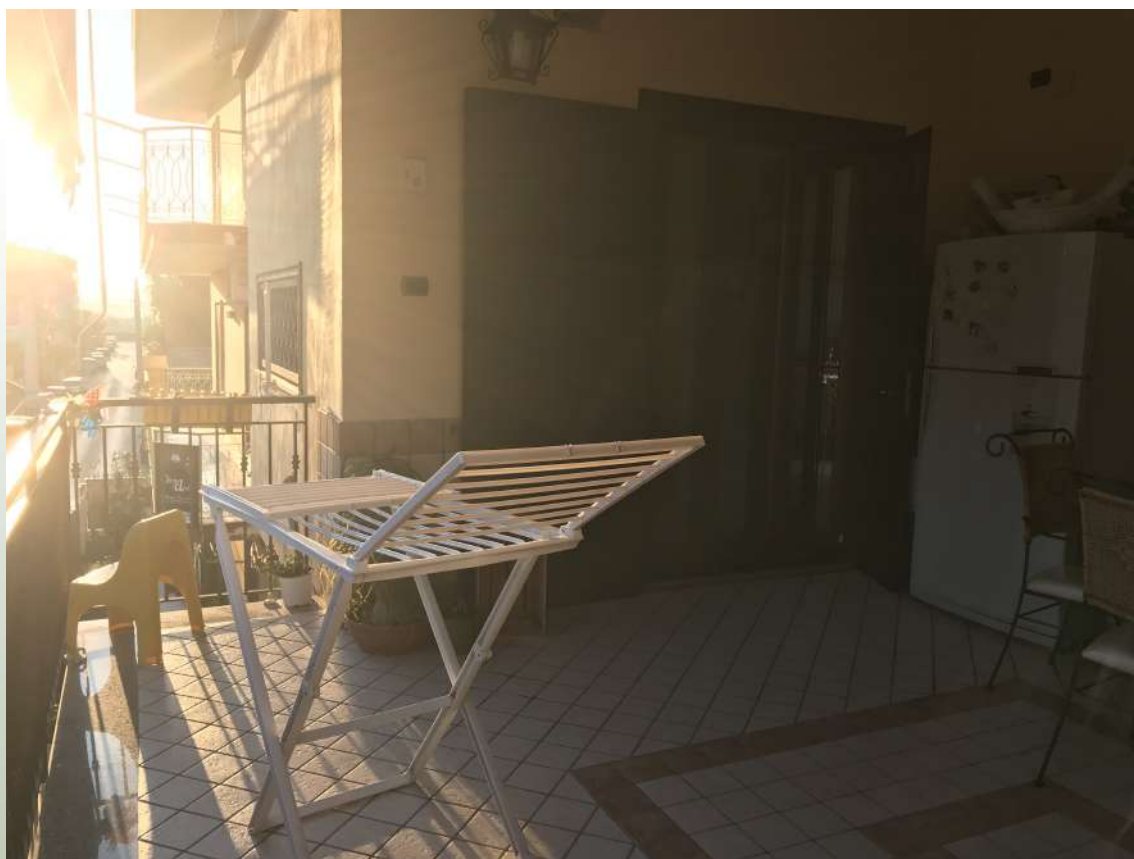
LOTTO N. 4 (Sub. 101)

 Ampliamento terrazzo

 Ampliamento cucina



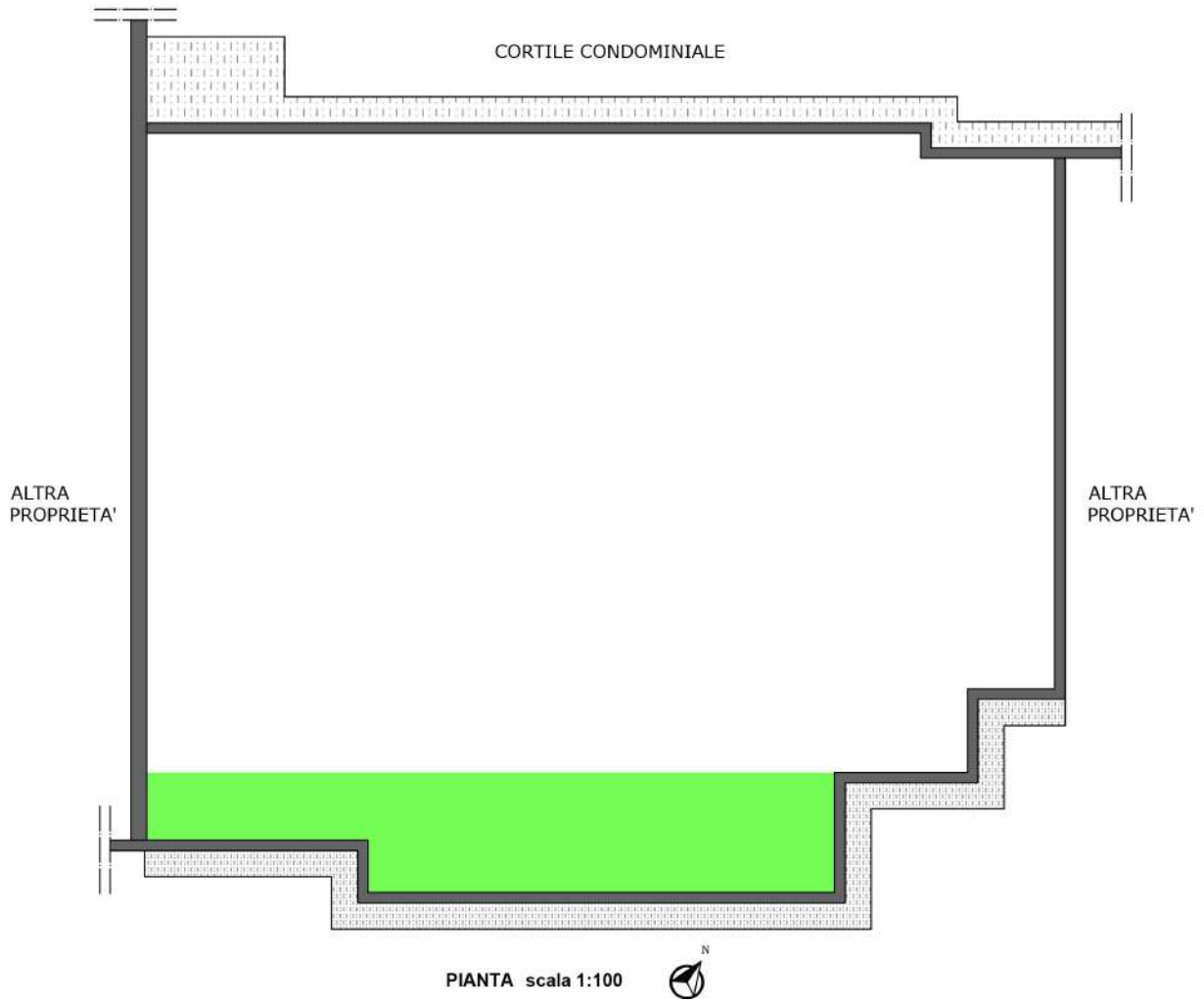
Appartamento piano primo (Sub. 101)





**Appartamento piano primo
(Sub. 101)**





LOTTO N. 7 (Sub. 8)

 **Ampliamento lastrico solare**



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Risposta quesito "3"

Risultanze Catastali

Lotto n° 1

Il cespite in data **27/02/2018** è identificato al Catasto Urbano di Napoli, al foglio 6; p.lla 1051, sub. 5; CAT. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 108 mq, escluse aree scoperte: 99 m²; rendita € 355,06; Comune di Qualiano (NA), VIA GAETANO DONIZETTI n. 25 piano 1, interno 3, lotto U, edificio U; intestato al sig.re xxxxxxx nato a

xxxxxx il xxxxxxx per la piena proprietà.

Dal **30/06/1987** al **10/06/1993** è intestato ai sig.ri xxxxxxx nato a xxxxx il xxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxx per la proprietà ½ in regime comunione dei beni.

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	5	A/2	5	5,5		Euro 355,06 L. 687.500	VARIAZIONE del 20/09/2000 protocollo n. 73705 in atti dal 20/09/2000 VAR DEL CLS PROPOSTO (n. 26455V.1/2000)
Indirizzo			Via Donizetti n. 25, piano P1, interno 3						
			Partita 945						

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	5	A/2	4	5,5		L. 577.500	VARIAZIONE del 20/09/2000 protocollo n. 73675 in atti dal 20/09/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 26455.1/2000)
Indirizzo			Via Donizetti n. 25, piano P1, interno 3						
			Partita 945						

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	5	A/7	1	5,5		L. 962.500 € 497,09	Variatione del quadro tariffario 01/01/1992
Indirizzo			Via Donizetti n. 25, piano P1, interno 3						
			Partita 945						

Situazione dell'unità immobiliare relativa all'atto del 26/05/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	5	A/7	1	5,5		L. 1.650	Classamento automatico del 26/05/1987 in ATTI dal 04/01/1993
Indirizzo			Via Donizetti n. 25, piano P1, interno 3						
			Partita 945						

Dal **10/06/1993** ad **oggi** è intestato al sig.re xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx per la piena proprietà.

SCRITTURA PRIVATA del 10/06/1993 Voltura in atti dal 04/02/2000 Repertorio n.: 110253 Rogante: A. MONDA Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA Registrazione: PU Sede: NAPOLI n: 12626 del 30/06/1993 DONAZIONE (n. 40670.3/1993).

Lotto n° 2

Il cespite in data **18/01/2018** è identificato al foglio 83; p.lla 1326; sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Madonna del Pantano, alla località Staffetta. Intestato dal 20/01/1995 al sig.re xxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx per la piena proprietà.

Lotto n° 3

Il cespite in data **27/02/2018** è identificato al Catasto Urbano di Napoli, al foglio 6; p.lla 1051, sub. 9; CAT. C/2, classe 1, consistenza 170 mq, sup. catastale 222 mq, rendita catastale € 430,21; Comune di Qualiano (NA), Via G. Donizetti n. 25 piano S1; intestato ai sig.ri:

xxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx per la proprietà di 1/3;

xxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx per la proprietà di 1/3;

Dal **30/06/1987** al **10/06/1993** è intestato ai sig.ri xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx per la proprietà ½ in regime comunione dei beni.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	9	C/2	1	170 mq	222 mq	Euro 430,21	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			Via Donizetti n. 25, piano S1						

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	9	C/2	1	170 mq	222 mq	Euro 430,21	VARIAZIONE del 17/01/2014 protocollo n. NA0020960 in atti dal 17/01/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 2889.1/2014).
Indirizzo			Via Donizetti n. 25, piano S1						

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	9	C/2	1	170 mq		Euro 430,21 L. 833.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo			Via Donizetti n. 25, piano S/1						
Partita			1005194						

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	9	C/2	1	170 mq		L. 901	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/05/1987 in atti dal 04/01/1993 (n. Y/1171/1987)
Indirizzo			Via Donizetti n. 25, piano S/1						
Partita			1005194						

Lotto n° 4

Il cespite in data **21/02/2018** è identificato al Catasto Urbano di Napoli, al foglio 6; p.lla 1051, sub. 101 (ex sub.6); CAT. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 119 mq, escluse aree scoperte: 111 m²; rendita € 355,06; Comune di Qualiano (NA), Via Gaetano Donizetti n. 25 piano 1, interno 4, lotto U, edificio U; intestato al sig.re xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx per la piena proprietà.

Dal **30/06/1987** al **10/06/1993** è intestato ai sig.ri xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx per la proprietà ½ in regime comunione dei beni.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	101	A/2	5	5,5	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			Via Donizetti n. 25, piano 1, interno 4, lotto: U edificio: U;						
Partita			1005197						

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	101	A/2	5	5,5		Euro 355,06 L. 687.500	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2000 in atti dal 09/03/2000 PROPOSTO (n. 5174.2/2000)
Indirizzo			Via Donizetti n. 25, piano 1, interno 4, lotto: U edificio: U;						
Partita			1005197						

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	6	1051	101	A/2	5	5,5		Euro 355,06 L. 687.500	VARIAZIONE del 02/03/2000 in atti dal 03/03/2000 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE

										DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 5174.1/2000)
Indirizzo		Via Donizetti n. 25, piano 1, interno 4, lotto: U edificio: U;								
		Partita 1005197								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita		
1	6	1051	6	A/7	1	7,5		Euro 677,85 L. 1.312.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		Via Donizetti n. 25, piano 1, interno 4, lotto: U edificio: U;								
		Partita 945								

Lotto n° 5

Il cespite in data **18/01/2018** è identificato al foglio 83; p.lla 1327; sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Madonna del Pantano, alla località Staffetta. Intestato dal 20/01/1995 al sig.re xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxx per la piena proprietà **in regime di comunione dei beni**.

Lotto n° 6

Il cespite in data **18/01/2018** è identificato al foglio 83; p.lla 1328; sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Madonna del Pantano, alla località Staffetta. Intestato dal 20/01/1995 al sig.re xxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxx per la piena proprietà **in regime di comunione dei beni**.

Lotto n° 7

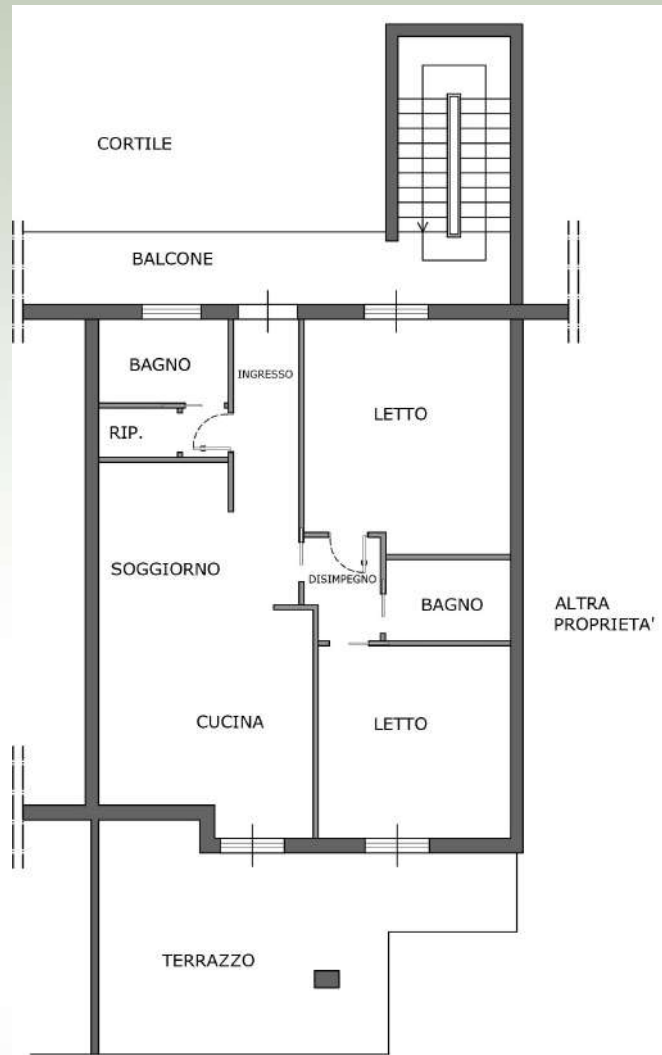
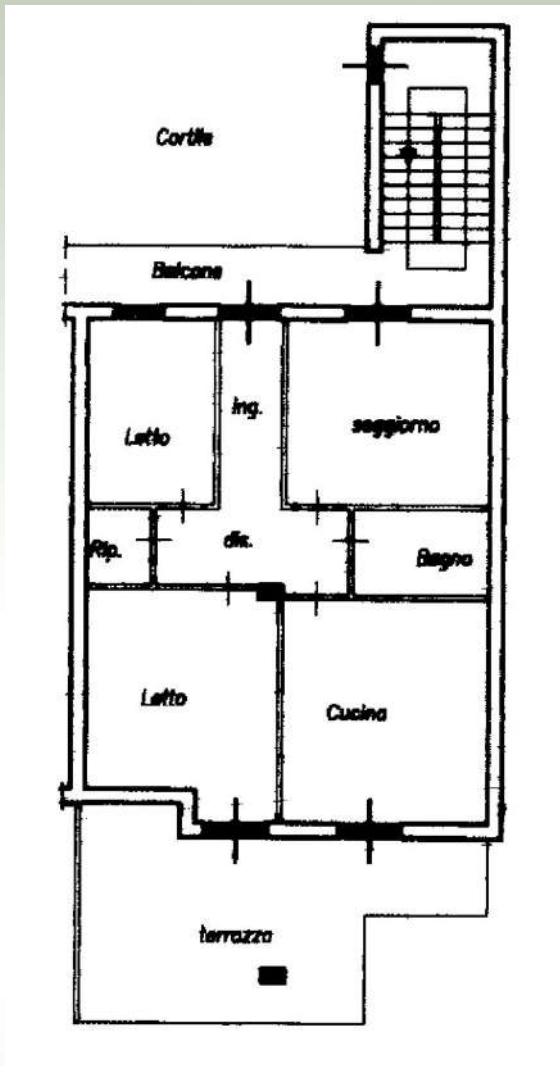
Il cespite in data **27/02/2018** è identificato al foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3; sito nel Comune di Qualiano (NA), Via Gaetano Donizetti n. 25; intestato ai sig.ri: xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxx per la proprietà di 1/4; xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxx per la proprietà di 1/4;

Dal **30/06/1987** al **10/06/1993** è intestato ai sig.ri xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxx per la proprietà 1/2 **in regime comunione dei beni**.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita		
1	6	1051	8	Lastrico solare					VARIAZIONE del 17/01/2014 protocollo n. NA0020959 in atti dal 17/01/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 2887.1/2014)	
Indirizzo		Via Donizetti n. 25, piano 1, interno 4, lotto: U edificio: U;								
		Partita 1005197								

LOTTO N. 1



Planimetria catastale difforme

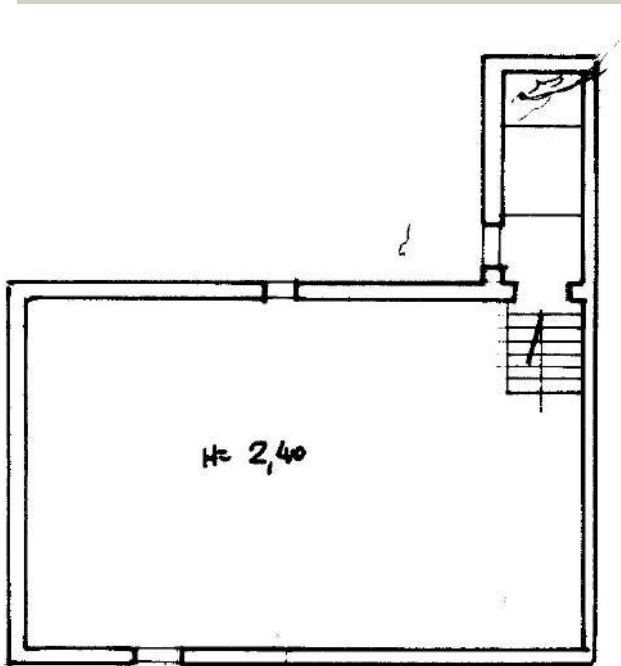
Planimetria stato dei luoghi

La planimetria catastale presenta diverse disposizioni interne degli ambienti.

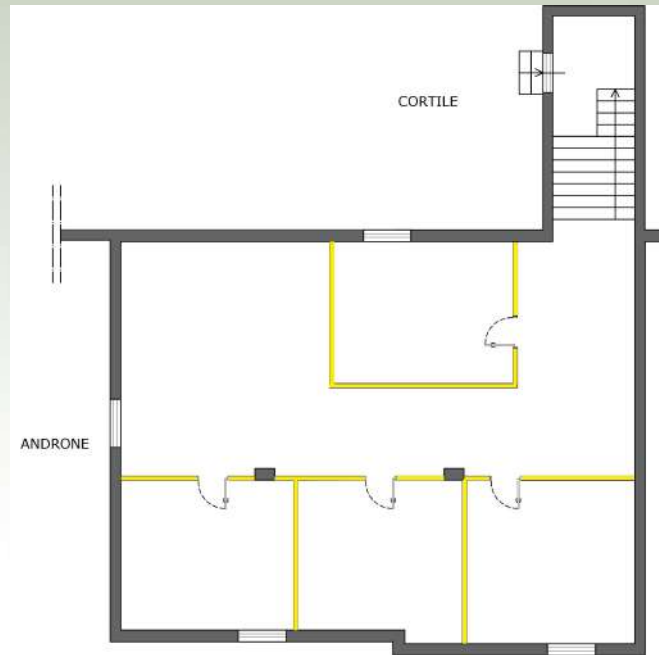
LOTTO N. 2

Non risultano difformità catastali, il terreno ad oggi risulta incolto.

LOTTO N. 3



Planimetria catastale difforme

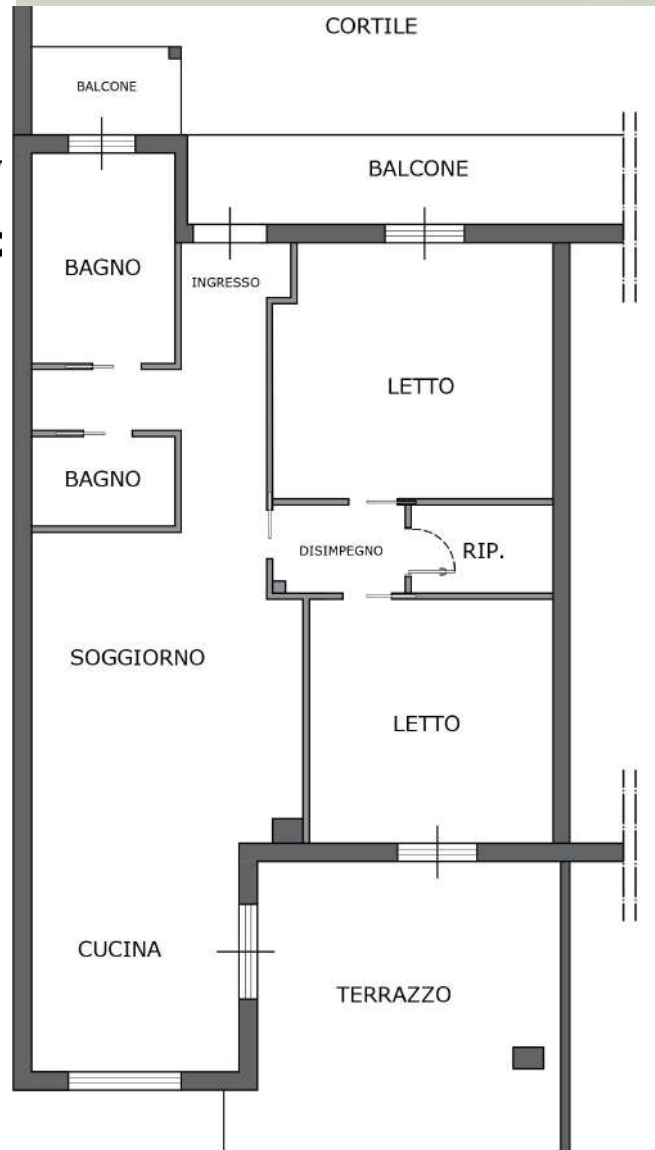
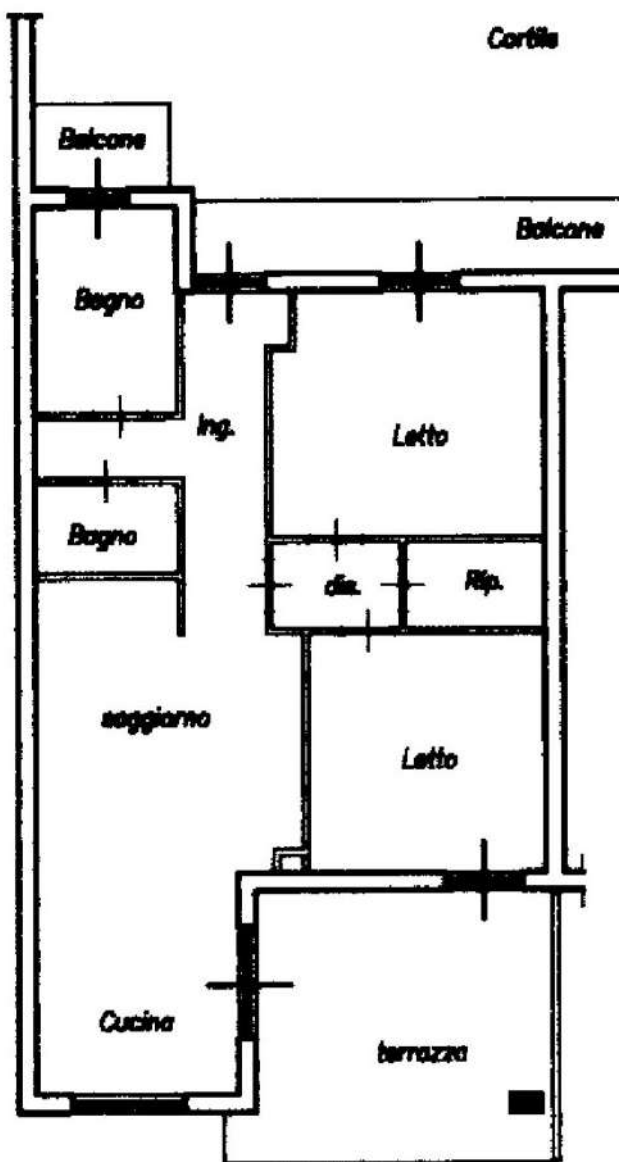


Planimetria stato dei luoghi

 **Tramezzi**

La planimetria catastale non presenta tramezzi all'interno del locale cantinato, rispetto allo stato di fatto. Inoltre, è visibile una sporgenza al lato sud-est.

LOTTO N. 4



Planimetria catastale

Planimetria stato dei luoghi

La planimetria catastale non presenta difformità rispetto lo stato dei luoghi.

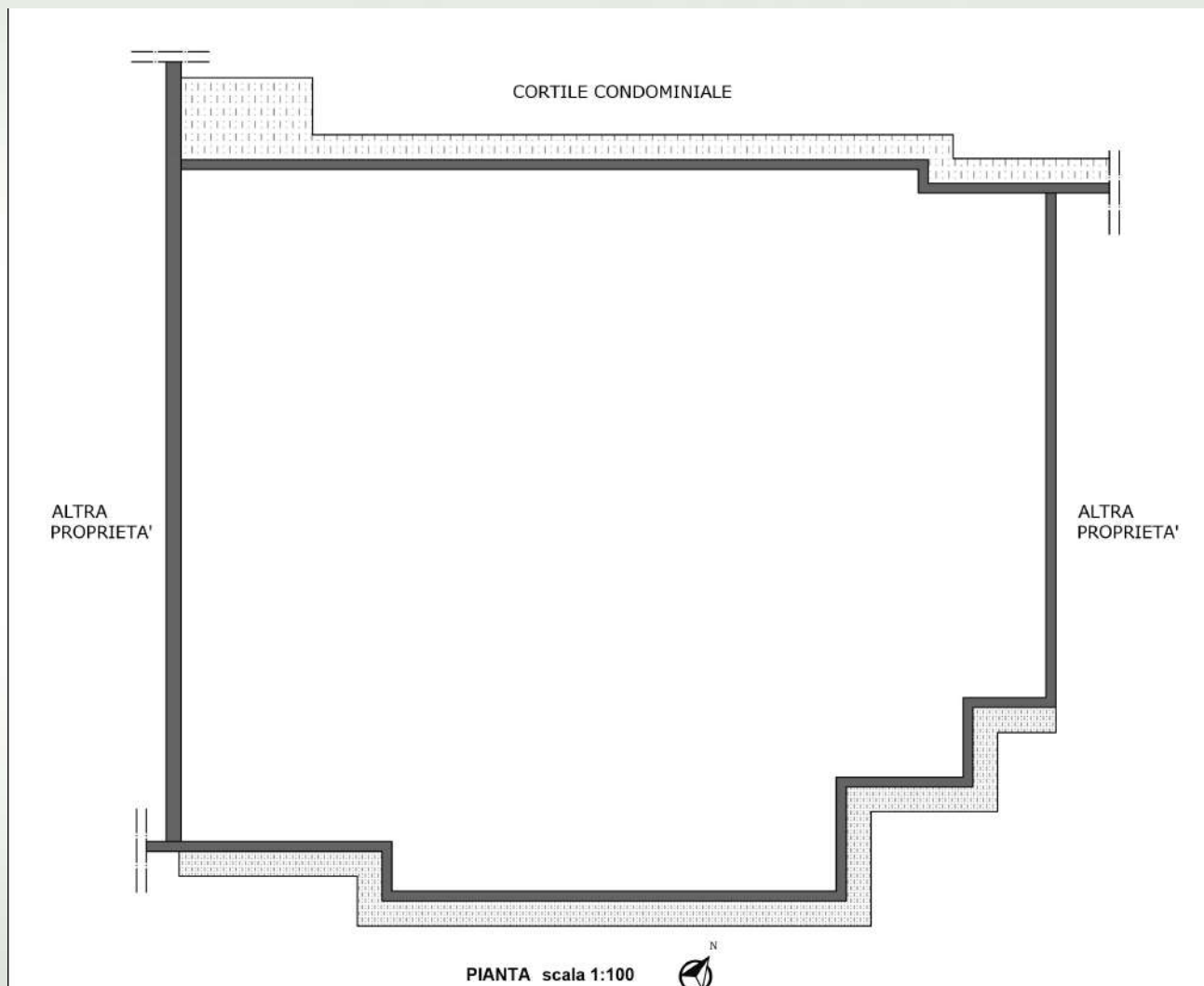
LOTTO N. 5

Non risultano difformità catastali, il terreno ad oggi risulta incolto.

LOTTO N. 6

Non risultano difformità catastali, il terreno ad oggi risulta incolto.

LOTTO N. 7



Planimetria stato dei luoghi

La planimetria del lastrico solare non risulta depositata presso l'ufficio catastale.

Rispondenza formale

Dati indicati nell'atto di pignoramento	Dati indicati al Catasto	Dati indicati in Conservatoria in data 21-02-2018
<p>Lotto n° 1 Abitazione di tipo civile sito nel Comune di Qualiano (NA) alla Via G. Donizetti. Tipo Catasto: NCEU - Classe: A - Appartamento - Foglio: 6 - Particella: 1051 - Subalterno: 5. In capo a xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), 100/100 Proprieta' di immobile</p> <p>Lotto n° 2 Terreno ubicato in Loc. Staffetta – Giugliano in Campania (NA). Tipo Catasto: NCT - Classe: T – Terreno - Foglio: 83 - Particella: 1326. In capo a xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), 100/100 Proprieta' di immobile</p> <p>Lotto n° 3 Magazzini e locali di deposito sito nel Comune di Qualiano (NA) alla Via G. Donizetti. Tipo Catasto: NCEU - Classe: M – Magazzino - Foglio: 6 - Particella: 1051. In capo a xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), 33,3/100 Proprieta' di immobile; in capo a xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) 33,3/100 Proprieta' di immobile.</p> <p>Lotto n° 4 Appartamento di tipo civile sito nel Comune di Qualiano (NA) alla Via G. Donizetti. Tipo Catasto: NCEU - Classe: A - Appartamento - Foglio: 6 - Particella: 1051 - Subalterno: 101. In capo a xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) 100/100 Proprieta' di immobile.</p> <p>Lotto n° 5 Terreno ubicato in Loc.</p>	<p>Lotto n° 1 Abitazione di tipo civile identificato, in data 27/02/2018, al Catasto Urbano di Napoli al foglio 6; p.lla 1051, sub. 5; CAT. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 108 mq, rendita € 355,06; VIA GAETANO DONIZETTI n. 25 piano 1, interno 3, lotto U, edificio U; intestato al sig.re xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.</p> <p>Lotto n° 2 Terreno identificato, in data 18/01/2018, al Catasto Urbano di Napoli al foglio 83; p.lla 1326; intestato al sig.re xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.</p> <p>Lotto n° 3 Locale cantinato identificato, in data 27/02/2018 al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1; CAT. C/2, classe 1, consistenza 170mq, sup. catastale 222 mq, rendita € 430,21; VIA GAETANO DONIZETTI n. 25 piano S1; intestato ai sig.ri xxxxxxxxxxxx per la proprietà 1/3, xxxxxxxxxxxx per la proprietà 1/3.</p> <p>Lotto n° 4 Abitazione di tipo civile identificato, in data 21/02/2018, al foglio 6; p.lla 1051, sub. 101; CAT. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 119 mq, rendita € 355,06; Partita 1005197; VIA GAETANO DONIZETTI n. 25</p>	<p>Lotto n° 1 Immobile sito nel Comune Fabbricati Sezione Urbana: foglio 6, p.lla 1051, subalterno 5; Natura: A2 – ABITAZIONE di Tipo CIVILE; Consistenza 5,5 vani; Indirizzo: VIA G. DONIZETTI Piano: 1; Comune: H101 - Qualiano – NA intestato a xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx Per la quota di 1/1</p> <p>Lotto n° 2 Terreno identificato Catasto TERRENI al Foglio 83 Particella 1326, Natura T – TERRENO, Consistenza 10 are, Indirizzo LOC.STAFFETTA, Comune E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) intestato a xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx Per la quota di 1/1</p> <p>Lotto n° 3 Immobile sito nel Comune Fabbricati Sezione Urbana: foglio 6, p.lla 1051, subalterno 9; Natura: C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO; Consistenza 170 mq; Indirizzo: VIA G. DONIZETTI Piano: S1; Comune: H101 - Qualiano – NA intestato a xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx Per la quota di 1/3</p> <p>Lotto n° 4 Immobile sito nel Comune Fabbricati Sezione Urbana: foglio 6,</p>

<p>Staffetta – Giugliano in Campania (NA). Tipo Catasto: NCT - Classe: T – Terreno - Foglio: 83 - Particella: 1327. In capo a xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) 100/100 Proprieta' di immobile. Lotto n° 6 Terreno ubicato in Loc. Staffetta – Giugliano in Campania (NA). Tipo Catasto: NCT - Classe: T – Terreno - Foglio: 83 - Particella: 1328. In capo a xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) 100/100 Proprieta' di immobile. Lotto n° 7 Lastrico solare sito nel Comune di Qualiano (NA) alla Via G. Donizetti. Tipo Catasto: NCEU - Classe: L - Lastrico solare - Foglio: 6 - Particella: 1051 - Subalterno: 8. In capo a xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) 25/100 Proprieta' di immobile; in capo a xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) 25/100 Proprieta' di immobile.</p>	<p>piano 1, interno 4, lotto U, edificio U; intestato al sig.re xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx per la piena proprietà. Lotto n° 5 Terreno identificato, in data 18/01/2018, al Catasto Urbano di Napoli al foglio 83; p.lla 1327; intestato al sig.re xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx per la piena proprietà. Lotto n° 6 Terreno identificato, in data 18/01/2018, al Catasto Urbano di Napoli al foglio 83; p.lla 1328; intestato al sig.re xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx per la piena proprietà. Lotto n° 7 Lastrico solare identificato, in data 27/02/2018, al foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3; VIA GAETANO DONIZETTI n. 25; intestato ai sig.ri xxxxxxxxxxxx per la proprietà 1/4, xxxxxxxxxxxx per la proprietà ¼.</p>	<p>p.lla 1051, subalterno 101; Natura: A2 – ABITAZIONE di Tipo CIVILE; Consistenza 5,5 vani; intestato a xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx Per la quota di 1/1 Indirizzo: VIA G. DONIZETTI Piano: 1; Comune: H101 - Qualiano - NA Lotto n° 5 Terreno identificato Catasto TERRENI al Foglio 83 Particella 1327, Natura T – TERRENO, Consistenza 10 are, Indirizzo LOC.STAFFETTA, Comune E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) intestato a xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx Per la quota di 1/1 Lotto n° 6 Terreno identificato Catasto TERRENI al Foglio 83 Particella 1328, Natura T – TERRENO, Consistenza 10 are, Indirizzo LOC.STAFFETTA, Comune E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) intestato a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx Per la quota di 1/1 Lotto n° 7 Immobile sito nel Comune Fabbricati Sezione Urbana: foglio 6, p.lla 1051, subalterno 8; Natura: L - LASTRICO SOLARE; Consistenza -; Indirizzo: VIA G. DONIZETTI Comune: H101 - Qualiano – NA intestato a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx Per la quota di 1/4</p>
--	---	---

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente hanno **esatta rispondenza formale**, quanto al **numero civico**, **oggi risulta n. 36** (ex n° 25);

- In data odierna (09/03/2018), agli immobili identificati nel Comune di Qualiano al sub. 5, sub. 101 (ex sub.6), Sub. 8, e sub. 9, **risultano degli abusi edilizi** (evidenziati nei grafici) che **vanno sanati urbanisticamente e poi aggiornati catastalmente**;
- **il costo per l'espletamento della pratica catastale è di € 300,00 cadauno.**
- I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificati nel computo allegato e nella specifica sviluppata in seguito per gli oneri urbanistici per sanare gli abusi.

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Risposta quesito "4"

Prospetto sintetico:

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **appartamento**, intestato al sig.re xxxxxxxxxx, ubicato nel Comune di Qualiano, alla via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, piano primo, int. 3; composto da ingresso, soggiorno e cucina con terrazzo, disimpegno, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio; confina con cortile condominiale, vano scala, con proprietà aliene, Via Donizetti e Proprietà xxxxxxxxxx.

L'immobile è riportato nel **C.F. del Comune di Qualiano, al foglio 6, p.lla 1051, sub. 5**. Il cespite è stato edificato abusivamente e successivamente è stata rilasciato il titolo abilitativo edilizio in Sanatoria n.39/2009 ai sensi della legge 47/85, rilasciata dal Comune di Qualiano in data 7 agosto 2009. Successivamente, è stato realizzato abusivamente un ampliamento del terrazzo antistante la cucina, per il quale è stata presentata la domanda relativa agli illeciti edilizi L.326 del 24/11/03, prot. N.11209 del 10/12/04 a nome di xxxxxxxxx (erroneamente indicato come sub. 6).

In riferimento alla planimetria catastale risultano diverse disposizioni degli ambienti interni rispetto allo stato dei luoghi; inoltre lo stato dei luoghi **NON è conforme** rispetto alla istanza di condono n. 39/2009 rilasciata il 7 agosto 2009 dal Comune di Qualiano (NA).

Gli illeciti edilizi realizzati possono essere sanati urbanisticamente e poi inseriti catastalmente.

PREZZO BASE € 143.800,00

LOTTO 2: - piena ed intera proprietà di un **terreno** di are 10.00 (are dieci), intestato al sig.re xxxxxxxxx per la proprietà di ½ e xxxxxxxxx per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni; sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; confinante con proprietà xxxxxxxxx, proprietà aliene e mezzeria della strada privata. Riportato al N.C.E.U. del Comune di **Giugliano in Campania al foglio 83/B, p.lle 1326** (are 10.00).

In riferimento alla planimetria catastale non risultano difformità, il terreno ad oggi risulta incolto e privo di recinzioni.

PREZZO BASE € 50.000,00

LOTTO 3: – piena ed intera proprietà di un **deposito-locale cantinato**, intestato ai sig.ri xxxxxxxxx per la proprietà 1/3 e xxxxxxxxx per la proprietà 1/3; ubicato nel Comune di Qualiano, alla via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, piano interrato, riportato al N.C.E.U. del **Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1**. Il cespite è stato edificato abusivamente e successivamente è stata rilasciato il titolo abilitativo edilizio in Sanatoria n.39/2009 ai sensi della legge 47/85, rilasciata dal Comune di Qualiano in data 7 agosto 2009. La planimetria catastale non presenta tramezzi all'interno del locale cantinato, rispetto allo stato di fatto. Inoltre, è visibile una sporgenza al lato sud-est. Inoltre, lo stato dei luoghi **NON è conforme** rispetto alla istanza di condono n. 39/2009 rilasciata il 7 agosto 2009 dal Comune di Qualiano (NA).

Trattasi di vano seminterrato con accesso dal vano scala che conduce sia al piano primo che al lastrico solare. Ambiente suddiviso in vari vani, dotati di lucernari, utilizzato come spazio per riporre vari oggetti, e cisterne per acqua. Confinante con beni alieni, con Via Donizetti, con vano scala e androne.

PREZZO BASE € 64.600,00

LOTTO 4: – piena ed intera proprietà di **appartamento**, intestato al sig.re xxxxxxxxx, ubicato nel Comune di Qualiano, alla via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, piano primo, int. 4; composto da ingresso, soggiorno e cucina con terrazzo, disimpegno, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio; confina con cortile condominiale, con proprietà xxxxxxxxx, Via Donizetti e proprietà aliene. L'immobile è riportato nel **C.F. del Comune di Qualiano, al foglio 6, p.lla 1051, sub. 101**. Il cespite è stato edificato abusivamente e successivamente è stata rilasciato il titolo abilitativo edilizio in Sanatoria n.39/2009 ai sensi della legge 47/85, rilasciata dal Comune di Qualiano in data 7 agosto 2009. Successivamente, è stato realizzato abusivamente un ampliamento del terrazzo antistante la cucina, per il quale è stata presentata la domanda relativa agli illeciti edilizi L.326 del 24/11/03, prot. N.11210 del 10/12/04 a nome di xxxxxxxxx (erroneamente indicato come sub. 5).

In riferimento alla planimetria catastale non risultano difformità rispetto allo stato dei luoghi; inoltre lo stato dei luoghi **NON è conforme** rispetto alla istanza di condono n. 39/2009 rilasciata il 7 agosto 2009 dal Comune di Qualiano (NA).

Gli illeciti edilizi realizzati possono essere sanati urbanisticamente e poi inseriti catastalmente.

PREZZO BASE € 157.800,00

LOTTO 5: - piena ed intera proprietà di un **terreno** di are 10.00 (are dieci) intestato al sig.re xxxxxxxxx per la proprietà di $\frac{1}{2}$ e xxxxxxxxx per la proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni; sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata. Riportato al N.C.E.U. del Comune di **Giugliano in Campania** al **foglio 83/B, p.lle 1327** (are 10.00).
In riferimento alla planimetria catastale non risultano difformità, il terreno ad oggi risulta incolto e privo di recinzioni.
PREZZO BASE € 50.000,00

LOTTO 6: - piena ed intera proprietà di un **terreno** di are 10.00 (are dieci) intestato al sig.re xxxxxxxxx per la proprietà di $\frac{1}{2}$ e xxxxxxxxx per la proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni; sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata. Riportato al N.C.E.U. del Comune di **Giugliano in Campania** al **foglio 83/B, p.lle 1328** (are 10.00).
In riferimento alla planimetria catastale non risultano difformità, il terreno ad oggi risulta incolto e privo di recinzioni.
PREZZO BASE € 50.000,00

LOTTO 7: - piena ed intera proprietà di un **lastrico solare**, intestato ai sig.ri xxxxxxxxx per la proprietà $\frac{1}{4}$ e xxxxxxxxx per la proprietà $\frac{1}{4}$; ubicato nel Comune di Qualiano, alla via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, piano terzo, riportato al N.C.E.U. del **Comune di Qualiano (NA)** al **foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3**. Il cespite è stato edificato abusivamente e successivamente rilasciato il titolo abilitativo edilizio in Sanatoria n.39/2009 ai sensi della legge 47/85, rilasciata dal Comune di Qualiano in data 7 agosto 2009. La planimetria del lastrico solare non risulta depositata presso l'ufficio catastale. Inoltre, lo stato dei luoghi **NON è conforme** rispetto alla istanza di condono n. 39/2009 rilasciata il 7 agosto 2009 dal Comune di Qualiano (NA).
PREZZO BASE € 19.500,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Risposta quesito "5"

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati sono:

- Nell'anno **millenovecentonovantatre il giorno dieci (10) del mese di giugno (10.06.1993)** con atto notarile stipulato dal Notaio dott. Alfonso Monda, rep. n° 110253 registrato a Napoli il 30/06/1993 al n. 12626/V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2, i sig.ri xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx donavano ai sig. **xxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, un appartamento** ubicato nel Comune di Qualiano (NA), in Via G. Donizetti n° 36, già numero 25, piano primo, identificato all'N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1051, sub. 5 per la piena proprietà, **un Deposito** (Locale Cantinato), riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1; Via Gaetano Donizetti n. 36, per la quota 1/3; **lastrico solare** di copertura a livello del piano terzo, sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25; riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3, per la quota 1/4; e a **xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, un appartamento** ubicato nel Comune di Qualiano (NA), in Via G. Donizetti n° 36, già numero 25, piano primo, identificato all'N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1051, sub. 6 (oggi sub. 101) per la piena proprietà, **un Deposito** (Locale Cantinato), riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1, Via Gaetano Donizetti n. 36, per la quota 1/3; **lastrico solare** di copertura a livello del piano terzo, sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3, per la quota 1/4;
- Nell'anno **millenovecentonovantacinque il venti del mese di gennaio (20.01.1995)** in Pozzuoli -NA, con atto notarile stipulato dal Notaio dott.ssa Costantino Pratico Di Flavio, rep. n° 12650 raccolta n° 8383, i sig.ri xxxxxxxx nato a xxxxxxxx, il xxxxxxxxxx, con la moglie xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxx, il xxxxxxxxxx vendono al sig **xxxxxxx nato a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, un terreno** classificato nel P.R.G., nella "zona E/1 agricola normale", sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Madonna del Pantano, alla località Staffetta, identificato all'N.C.E.U. al foglio 83 p.lla 1326.
- Nell'anno **millenovecentonovantacinque il venti del mese di gennaio (20.01.1995)** in Pozzuoli - NA, con atto notarile stipulato dal Notaio dott.ssa Costantino Pratico Di Flavio,

rep. n° 12651 raccolta n° 8384, i sig.ri xxxxxxxx nato a xxxxxx, il xxxxxxxx, con la moglie xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx, il xxxxxxxx vendono al sig xxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, un terreno classificato nel P.R.G., nella “zona E/1 agricola normale”, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Madonna del Pantano, alla località Staffetta, identificato all’N.C.E.U. al foglio 83 p.lla 1328.

A questo riguardo:

- **Gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** sono allegati alla relazione;

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

Al riguardo, l’esperto deve procedere all’acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l’esperto **NON DEVE MAI** limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell’ipotesi in cui l’ufficio tecnico comunale comunichi **l’assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l’esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l’esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell’epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l’atto contenga l’esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l’esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell’atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l’esperto concluda – sulla base dell’accertamento sopra compiuto – per l’edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l’esperto procederà ad un’autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all’accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l’esperto concluda – sulla base dell’accertamento sopra compiuto – per l’edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l’esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell’ipotesi in cui l’ufficio tecnico comunale comunichi **l’esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all’esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell’archivio; sequestro penale; ecc.), l’esperto deve richiedere al relativo

dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

□ concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l’esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, l’esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell’immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l’eliminazione dello stesso.

Infine, l’esperto deve verificare l’esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l’esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell’esecuzione per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 213 c.p.c.

Risposta quesito”6”

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

LOTTO N. 1

- l’immobile ricade **nella “Zona E” zona agricola normale del PRG**, e in **“Zona B2” zona di completamento del PUC attualmente in adozione**.

- l’epoca di realizzazione dell’immobile è **anteriore all’anno 1990**, inoltre risulta **edificato abusivamente**; successivamente è stata depositata istanza di condono ai sensi della art. 35 della Legge n. 47/85, rilasciata in data 7 agosto 2009, con:

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** concessione edilizia in sanatoria n.39/2009;

Tale documentazione è allegata alla relazione di stima.

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo non è conforme**, esistono delle **difficoltà** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Precisamente, **un ampliamento** di 15 mq del terrazzo a sud dell’appartamento, per il quale è stata richiesta la domanda relativa agli illeciti edilizi L.326 del 24/11/03, prot. N.11209 del 10/12/04 a nome di xxxxxxxxxxxx (erroneamente indicato come sub. 6); diversa **disposizione interna** degli ambienti.

Riguardo le opere abusive:

- **L’ampliamento** di 15 mq del terrazzo a sud dell’appartamento è **possibile sanarlo** con l’istanza L.326 del 24/11/03, prot. N.11209 del 10/12/04;
- **L’ampliamento del lastrico solare** di 15 mq che copre il terrazzo (parte abusiva) a sud dell’appartamento, è **possibile sanarlo** con l’istanza L.326 del 24/11/03, prot. N.11209 del 10/12/04;

Gli eventuali costi dell’Adeguamento urbanistico dei manufatti sono di € 1.419,19;

Spese tecniche (Adeguamento urbanistico e catastale) € 1.200,00.

Opere abusive	Adeguamento urbanistico	Mq	Strumento di adeguamento
ampliamento terrazzo antistante cucina	ampliamento terrazzo antistante cucina	15	Istanza sanatoria L.326 del 24/11/03, prot. N.11209 del 10/12/04

COSTI DI ADEGUAMENTO URBANISTICO

Opere adeguate	Mq	Tot	Dir. Segr.	Dir. Istrutt.	oblazione	Oneri concessori	totale €/mq

		Mq					
ampliamento terrazzo antistante cucina	15	15	€ 207,00	€ 259,00	15 mq x 110 € = € 1.600 € 1.700 già versati	15 mq x 110 € = € 1.600 € 546,81 già versati	€ 1.600 € 1.600
Totale costi adeguamento urbanistico							€ 3.200
Totale versamenti già pagati							€ 2.246,81
+ Dir. Segr. + Dir. Istrutt.							€ 4.819,19
Totale da versare per adeguamento urbanistico							€ 1.419,19

- L'immobile oggetto di stima non è provvisto di dichiarazione di agibilità e di abitabilità.
- L'immobile oggetto di stima, ricade nella zona "B2" di **COMPLETAMENTO** del PUC in adozione.

LOTTO N. 2

- l'immobile ricade nella "Zona E1" zona agricola normale del PRG del Comune di Giugliano in Campania (NA)
- non risulta alcuna costruzione sul lotto oggetto di pignoramento

LOTTO N. 3

- l'immobile ricade nella "Zona E" zona agricola normale del PRG, e in "Zona B2" zona di **completamento** del PUC attualmente in adozione.
 - l'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente all'anno 1990, inoltre risulta edificato **abusivamente**; successivamente è stata depositata istanza di condono ai sensi della art. 35 della Legge n. 47/85, rilasciata in data 7 agosto 2009, con:
 - **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** concessione edilizia in sanatoria n.39/2009; Tale documentazione è allegata alla relazione di stima.
 - **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo non è conforme**, esistono delle **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
- Precisamente il locale cantinato risulta diviso in diversi ambienti tramite la realizzazione di tramezzi in laterizi.

Riguardo le **opere abusive**:

- **realizzazione di tramezzi in laterizi.**

Gli eventuali costi dell'Adeguamento catastale per spese tecniche di € 300,00.

- L'immobile oggetto di stima non è provvisto di dichiarazione di agibilità.
- L'immobile oggetto di stima, ricade nella zona "B2" di **COMPLETAMENTO** del PUC in adozione.

LOTTO N. 4

- l'immobile ricade nella "Zona E" zona agricola normale del PRG, e in "Zona B2" zona di **completamento** del PUC attualmente in adozione.

- l'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente all'anno 1990, inoltre risulta edificato abusivamente; successivamente è stata depositata istanza di condono ai sensi della art. 35 della Legge n. 47/85, rilasciata in data 7 agosto 2009, con:

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo concessione edilizia in sanatoria n.39/2009; Tale documentazione è allegata alla relazione di stima.

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo non è conforme, esistono delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Precisamente, un ampliamento di 17 mq del terrazzo e l'ampliamento dello stesso appartamento al lato sud di 15 mq, per i quali è stata richiesta la domanda relativa agli illeciti edilizi L.326 del 24/11/03, prot. N.11210 del 10/12/04 a nome di xxxxxxxx (erroneamente indicato come sub. 5).

Riguardo le opere abusive:

- L'ampliamento di 15 mq della cucina dell'appartamento è possibile sanarlo con l'istanza L.326 del 24/11/03, prot. N.11210 del 10/12/04;
- L'ampliamento di 13 mq del terrazzo a sud dell'appartamento è possibile sanarlo con l'istanza L.326 del 24/11/03, prot. N.11210 del 10/12/04;

Gli eventuali costi dell'Adeguamento urbanistico dei manufatti sono di € 5.102,11
Spese tecniche (Adeguamento urbanistico e catastale) € 1.200,00.

Opere abusive	Adeguamento urbanistico	Mq	Strumento di adeguamento
ampliamento cucina	ampliamento cucina	15	
ampliamento terrazzo antistante cucina	ampliamento terrazzo antistante cucina	17	Istanza sanatoria L.326 del 24/11/03, prot. N.11210 del 10/12/04

COSTI DI ADEGUAMENTO URBANISTICO

Opere adeguate	Mq	Tot Mq	Dir. Segr.	Dir. Istrutt.	oblazione	Oneri concessori	totale €/mq
ampliamento cucina	15						
ampliamento terrazzo antistante cucina	17	32	€ 207,00	€ 259,00	28 mq x 110 € = € 3.520 € 1.700 già versati	41 mq x 110 € = € 3.3520 € 703,89 già versati	€ 3.520 € 3.520
Totale costi adeguamento urbanistico							€ 7.040
Totale versamenti già pagati							€ 2.403,89
Totale da versare per adeguamento urbanistico							€ 4.636,11
+ Dir. Segr. + Dir. Istrutt.							€ 5.102,11

- L'immobile oggetto di stima non è provvisto di dichiarazione di agibilità e di abitabilità.
- L'immobile oggetto di stima, ricade nella zona "B2" di COMPLETAMENTO del PUC in adozione.

LOTTO N. 5

- L'immobile ricade nella "**Zona E1**" **zona agricola normale** del PRG del Comune di Giugliano in Campania (NA)
- non risulta alcuna costruzione sul lotto oggetto di pignoramento

LOTTO N. 6

- L'immobile ricade nella "**Zona E1**" **zona agricola normale** del PRG del Comune di Giugliano in Campania (NA)
- non risulta alcuna costruzione sul lotto oggetto di pignoramento

LOTTO N. 7

- l'immobile ricade **nella "Zona E" zona agricola normale del PRG**, e in "**Zona B2**" **zona di completamento** del PUC attualmente in adozione.
 - **l'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente all'anno 1990, inoltre risulta edificato abusivamente**; successivamente è stata depositata istanza di condono ai sensi della art. 35 della Legge n. 47/85, rilasciata in data 7 agosto 2009, con:
 - **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** concessione edilizia in sanatoria n.39/2009; Tale documentazione è allegata alla relazione di stima.
 - **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo non è conforme**, esistono delle **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
- Precisamente, **un ampliamento** a lato sud, in corrispondenza dei terrazzi sottostanti. Al catasto non risulta depositata alcuna planimetria

Riguardo le **opere abusive**:

- **L'ampliamento del lastrico solare** di 13 mq che copre il terrazzo (parte abusiva) a sud dell'appartamento, è **possibile sanarlo** con l'istanza L.326 del 24/11/03, prot. N.11210 e N.11209 del 10/12/04;

Gli eventuali costi dell'Adeguamento urbanistico dei manufatti sono di € 7.506;
Spese tecniche (Adeguamento urbanistico e catastale) € 1.200,00.

Opere abusive	Adeguamento urbanistico	Mq	Strumento di adeguamento
ampliamento del lastrico solare	ampliamento del lastrico solare	13	Istanza sanatoria L.326 del 24/11/03, prot. N.11209 e N.11210 del 10/12/04

COSTI DI ADEGUAMENTO URBANISTICO

Opere adeguate	Mq	Tot Mq	Dir. Segr.	Dir. Istrutt.	oblazione	Oneri concessori	totale €/mq
ampliamento del lastrico solare	15	32	€ 207,00	€ 259,00	32 mq x 110 € = € 3.520	32 mq x 110 € = € 3.520	€ 3.520 € 3.520

ampliamento del lastrico solare	17						
Totale costi adeguamento urbanistico							€ 7.040
Dir. Segr. + Dir. Istrutt.							€ 7.506

- **L'immobile oggetto di stima non è provvisto di dichiarazione di agibilità.**
- **L'immobile oggetto di stima, ricade nella zona "B2" di COMPLETAMENTO del PUC in adozione.**

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

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

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Risposta quesito "7"

LOTTO N.1

L'immobile pignorato è occupato dal **debitore esecutato**, precisamente, dai signori xxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx e dalla famiglia.

LOTTO N.2

L'unità immobiliare risulta ineditato e incolto.

LOTTO N.3

L'unità immobiliare è detenuta da xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e da altri familiari proprietari delle unità del fabbricato.

LOTTO N.4

L'immobile pignorato è occupato dal **debitore esecutato**, precisamente, dai signori xxxxxxxxxxx **identificato con carta di identità n° xxxxxxxxxxx, rilasciata dal xxxxxxxxxxx (xx)** (C.F. xxxxxxxxxxx) nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx e dalla famiglia.

LOTTO N.5

L'unità immobiliare risulta ineditato e incolto.

LOTTO N.6

L'unità immobiliare risulta ineditato e incolto

LOTTO N.7

L'unità immobiliare è detenuta da xxxxxxx, xxxxxxx e da altri familiari proprietari delle unità del fabbricato.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Risposta quesito "8"

LOTTO n. 2 e LOTTO n. 5 e n. 6:

Le particelle 1326, 1327 e 1328 ricadono nelle aree sottoposte a Servitù Militare.

Inoltre, la particella 1326 (parte) del foglio 83/B ricade nelle aree sottoposte a Rischio Idraulico.

LOTTO n. 1, LOTTO n. 3, LOTTO n. 4 e LOTTO n. 7

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

a) **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

d) **Non** gravano provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

- **Difformità urbanistico-edilizie:**

la regolarizzazione dei cespiti hanno un costo determinato in risposta al quesito n. 6. Tale importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta. **NON** si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura, in quanto i tempi per la regolarizzazione urbanistica sono lunghi rispetto ai tempi della stima dell'immobile.

- **Difformità Catastali:**

la regolarizzazione dei cespiti hanno un costo determinato in risposta al quesito n. 3 che, è stato calcolato nelle spese tecniche, tale importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta. **NON** si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura, in quanto è necessaria prima la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

e) **Non** c'è l'esistenza di **regolamento condominiale**;

f) **Non** c'è **servitù** sul bene pignorato, come risulta agli atti dei Registri Immobiliari.

SEZIONE A: Non vi sono oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;

- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) **Vi sono Difformità urbanistico-edilizie**, il costo per l'espletamento della pratica è determinato in risposta al quesito n. 6;
- 4) **Vi sono Difformità Catastali**: il costo per l'espletamento della pratica è determinato in risposta al quesito n. 3 ed è stato calcolato nelle spese tecniche, precisamente, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Risultanze Ipotecarie gravanti sul bene:

Seguono le formalità rilevate dalla ricerca effettuata, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1, da ispezione ipotecaria, in ordine cronologico, eseguita in data 21-02-2018, risulta:

1.

Iscrizione del 03/04/2007 – reg. part. 8490 reg. gen. 25394
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 123355/71 del 23/03/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
1. Annotazione n. 10301 del 13/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2.

Iscrizione del 16/12/2014 – reg. part. 4926 reg. gen. 55559
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 1713 del 01/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Dati relativi al titolo – N. REP. 1713 c.f.: 90035760611

Descrizione	ATTO GIUDUZIARIO
Data	01/09/2014
Pubblico Ufficiale	TRIBUNALE NAPOLI NORD
Sede	AVERSA (CE)

Dati relativi alla convenzione

Specie	IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

Richiedente BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Dati riepilogativi

Unità negoziali n. 4; Soggetti a favore n. 1; Soggetti contro n.2;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n.1

Comune: H101 - QUALIANO (NA)

Catasto: FABBRICATI

Foglio 6, Particella 1051, Subalterno 5;

Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Consistenza 5,5 vani;

Indirizzo: VIA G. DONIZETTI N. civico -

Piano: 1;

Immobile n.2

Comune: E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Catasto: TERRENI

Foglio 83, Particella 1326, Subalterno -

Natura: T – TERRENO; Consistenza 10 are

Indirizzo: LOC. STAFFETTA N. civico -

Unità negoziale n. 2:

Immobile n.1

Comune: H101 - QUALIANO (NA)

Catasto: FABBRICATI

Foglio 6, Particella 1051, Subalterno 9

Natura: C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO; Consistenza: 170 metri quadri

Indirizzo: VIA G. DONIZETTI; N. civico -

Piano: S1

Unità negoziale n. 3:

Immobile n.1

Comune: H101 - QUALIANO (NA)

Catasto: FABBRICATI

Foglio 6, Particella 1051, Subalterno 8

Natura: L - LASTRICO SOLARE; Consistenza: -

Indirizzo: VIA G. DONIZETTI; N. civico -

Unità negoziale n. 4:

Immobile n.1

Comune: H101 - QUALIANO (NA)

Catasto: FABBRICATI

Foglio 6, Particella 1051, Subalterno 101

Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA G. DONIZETTI; N. civico –

Piano: 1

Immobile n.2

Comune: E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Catasto: TERRENI

Foglio 83, Particella, 1328;

Natura: T - TERRENO; Consistenza 10 are

Indirizzo: LOC. STAFFETTA; N. civico –

Immobile n.3

Comune: E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Catasto: TERRENI

Foglio 83, Particella, 1327;

Natura: T - TERRENO; Consistenza 10 are

Indirizzo: LOC. STAFFETTA; N. civico -

A favore:

Soggetto n. 1:

Denominazione o ragione sociale: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Sede: ROMA (RM)

Codice Fiscale: 09339391006

- Relativamente all'unità negoziabile n. 1 Per il diritto di proprietà
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziabile n. 2 Per il diritto di proprietà
Per la quota di 2/3
- Relativamente all'unità negoziabile n. 3 Per il diritto di proprietà
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziabile n. 4 Per il diritto di proprietà
Per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1:

Cognome xxxxxxxx Nome xxxxxxxx

Nata il xxxxxxxx a xxxxxxxxx (xx)

Sesso x Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n.1 per diritto di PROPRIETA'
per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n.2 per diritto di PROPRIETA'
per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n.3 per diritto di PROPRIETA'
per la quota di 1/4

Soggetto n. 2:

Cognome xxxxxxxx Nome xxxxxxxx

Nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx (xx)

Sesso x Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n.2 per diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n.3 per diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/4

- Relativamente all'unità negoziale n.4 per diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

3.

Trascrizione del 23/11/2015 – reg. part. 34281 reg. gen. 43156

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Repertorio 11056 del 20/10/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

1. Trascrizione n. 39721 del 27/11/2017

Dati relativi al titolo – N. REP. 11056 c.f.:90035690610

Descrizione	ATTO GIUDUZIARIO
Data	20/10/2015
Pubblico Ufficiale	TRIBUNALE NAPOLI NORD
Sede	AVERSA (CE)

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

Richiedente	Avv. ALDO CORVINO
Indirizzo	VIA BRACCO N. 45 - NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali n. 4; Soggetti a favore n. 1; Soggetti contro n.2;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n.1

Comune: E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Catasto: TERRENI

Foglio 83, Particella, 1326 Subalterno;

Natura: T - TERRENO;

Indirizzo: LOC. STAFFETTA

Scala: U; interno: 1; Piano: T;

Immobile n.2

Comune: H101 - QUALIANO (NA)

Catasto: FABBRICATI

Foglio 6, Particella 1051, Subalterno 5

Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Indirizzo: VIA G. DONIZETTI; N. civico -

Unità negoziale n. 2:

Immobile n.1

Comune: H101 - QUALIANO (NA)

Catasto: FABBRICATI

Foglio 6, Particella 1051, Subalterno 9

Natura: C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO; Consistenza: 170 metri quadri

Indirizzo: VIA G. DONIZETTI; N. civico -

Unità negoziale n. 3:

Immobile n.1

Comune: H101 - QUALIANO (NA)

Catasto: FABBRICATI

Foglio 6, Particella 1051, Subalterno 8

Natura: L - LASTRICO SOLARE; Consistenza: -

Indirizzo: VIA G. DONIZETTI; N. civico -

Unità negoziale n. 4:

Immobile n.1

Comune: H101 - QUALIANO (NA)

Catasto: FABBRICATI

Foglio 6, Particella 1051, Subalterno 101

Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Indirizzo: VIA G. DONIZETTI; N. civico -

Immobile n.2

Comune: E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Catasto: TERRENI

Foglio 83, Particella, 1328;

Natura: T - TERRENO;

Indirizzo: LOC. STAFFETTA;

Immobile n.2

Comune: E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Catasto: TERRENI

Foglio 83, Particella, 1327;

Natura: T - TERRENO;

Indirizzo: LOC. STAFFETTA;

A favore:

Soggetto n. 1:

Denominazione o ragione sociale: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Sede: ROMA (RM)

Codice Fiscale: 09339391006

- Relativamente all'unità negoziabile n. 1 Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziabile n. 2 Per il diritto di proprietà

Per la quota di 2/3

- Relativamente all'unità negoziabile n. 3 Per il diritto di proprietà

Per la quota di 2/4

- Relativamente all'unità negoziabile n. 4 Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1:

Cognome xxxxxxxx Nome xxxxxxxxxxxx

Nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx (xx)

Sesso x Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n.1 per diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n.2 per diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n.3 per diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/4

Soggetto n. 2:

Cognome xxxxxxxxxxxx Nome xxxxxxxx

Nata il xxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx (xx)

Sesso x Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n.2 per diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n.3 per diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/4

- Relativamente all'unità negoziale n.4 per diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Rettifiche

Trascrizione presentata il 27/11/2017

Servizio di P.I. di NAPOLI 2

Registro particolare n. 39721
Tipo di atto: 9726

Registro generale n. 51136
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Risposta quesito "9"

LOTTO N.1

Il bene pignorato **NON** ricade su suolo demaniale.

LOTTO N.2

Il bene pignorato **NON** ricade su suolo demaniale, ma ricade in una zona vincolata.

LOTTO N.3

Il bene pignorato **NON** ricade su suolo demaniale.

LOTTO N.4

Il bene pignorato **NON** ricade su suolo demaniale.

LOTTO N.5

Il bene pignorato **NON** ricade su suolo demaniale, ma ricade in una zona vincolata.

LOTTO N.6

Il bene pignorato **NON** ricade su suolo demaniale, ma ricade in una zona vincolata.

LOTTO N.7

Il bene pignorato **NON** ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Risposta quesito "10"

In seguito a verifica ipotecaria i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, i beni dei debitori pignorati sono di piena proprietà.

Dalle indagini catastali il titolo costitutivo è a favore di **sogetto privato**, l'acquisto della piena proprietà non è avvenuta per usucapione.

LOTTO N.1

Il bene pignorato, in data **27/02/2018** al Catasto Urbano di Napoli, **risulta così censito:**

- **Abitazione di tipo civile**, al foglio 6; p.lla 1051, sub. 5; CAT. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 108 mq, rendita € 355,06; Via Gaetano Donizetti n. 25 piano 1, interno 3, lotto U, edificio U; intestato al sig.re **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXX** per la piena proprietà.

LOTTO N.2

Il bene pignorato, in data **18/01/2018** al Catasto Urbano di Napoli, **risulta così censito:**

- **Terreno**, al foglio 83; p.lla 1326; intestato al sig.re **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXXX** per la piena proprietà.

LOTTO N.3

Il bene pignorato, in data **27/02/2018** al Catasto Urbano di Napoli, **risulta così censito:**

- **Locale cantinato**, al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1; CAT. C/2, classe 1, consistenza 170mq, sup. catastale 222 mq, rendita € 430,21; Via Gaetano Donizetti n. 25 piano S1; intestato ai sig.ri **XXXXXXXX** per la proprietà 1/3, **XXXXXXXXXX** per la proprietà 1/3.

LOTTO N.4

Il bene pignorato, in data **21/02/2018** al Catasto Urbano di Napoli, **risulta così censito:**

- **Abitazione di tipo civile**, al foglio 6; p.lla 1051, sub. 101; CAT. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 119 mq, rendita € 355,06; Partita 1005197; Via Gaetano Donizetti n. 25 piano 1, interno 4, lotto U, edificio U; intestato al sig.re **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** per la piena proprietà.

LOTTO N.5

Il bene pignorato, in data **18/01/2018** al Catasto Urbano di Napoli, **risulta così censito:**

- **Terreno**, al foglio 83; p.lla 1327; intestato al sig.re **XXXXXXXX** nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXX** per la piena proprietà.

LOTTO N.6

Il bene pignorato, in data **18/01/2018** al Catasto Urbano di Napoli, **risulta così censito:**

- **Terreno**, al foglio 83; p.lla 1328; intestato al sig.re **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** per la piena proprietà.

LOTTO N.7

Il bene pignorato, in data **27/02/2018** al Catasto Urbano di Napoli, **risulta così censito:**

- **Lastrico solare**, al foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3; VIA GAETANO DONIZETTI n. 25; intestato ai sig.ri **XXXXXXX** per la proprietà 1/4, **XXXXXXXXXX** per la proprietà 1/4.

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

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

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Risposta quesito "11"

Sui cespiti, oggetto di stima **NON** gravano spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Risposta quesito "12"

Per gli abusi edilizi realizzati, ad oggi **NON risulta** essere stato emesso **ordine di demolizione** per i beni.

Sulla scorta del valore di mercato, si determina il **prezzo base d'asta** del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero

LOTTO N. 1

Borsinoimmobiliare.it

<http://www.borsinoimmobiliare.it/index.php>

dati relativi al 06/03/2018

ABITAZIONI CIVILI

Quotazioni 2° Fascia	Quotazioni Fascia Media	Quotazioni 1° Fascia
944 €/mq	1.191 €/mq	1.437 €/mq

SCHEDA IMMOBILIARE

LOTTO 1: appartamento in via Gaetano Donizetti n° 36 – 80019 – Qualiano (NA)

L'appartamento e le sue pertinenze costituiscono il lotto di stima n. 1

▪ Ubicazione

Via Gaetano Donizetti n° 36 – 80019 – Qualiano (NA)

▪ Denominazione

Appartamento	
Data inserimento	06/03/2018
Codice	Appartamento Qualiano (NA)
Classificazione	Appartamento
Denominazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Utilizzo	Proprietà esclusiva
Categoria	Buone condizioni
Superficie comm.	Mq 123



▪ Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina	Palazzina plurifamiliare	Scala	
Piano	Primo	Interno	3	U	

▪ **Descrizione principale**

Descrizione della zona - L'immobile è ubicato in una zona residenziale del paese di Qualiano (NA), nella zona sono capillarmente diffusi i servizi pubblici essenziali come scuole primarie, trasporti, centri commerciali e sportivi.

▪ **Descrizione del fabbricato**

L'edificio è composto da due piani fuori terra con androne e cortile retrostante. Esternamente si presenta intonacato e ultimato. La recinzione dell'area è realizzata con una inferriata verniciata con accesso carrabile e ingresso pedonale. Sono presenti impianto di citofono e di riscaldamento personalizzato. Il fabbricato si può classificare di tipo civile e in sufficienti condizioni di manutenzione.

▪ **Descrizione dell'unità immobiliare**

L'appartamento è situato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare. La Superficie principale è di circa 123 metri quadrati e lo stato di manutenzione è buono.

L'appartamento ha una superficie utile di circa mq 85 ed è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo. Dispone di impianto elettrico nel rispetto delle recenti normative CEI e della legge n° 37/08, fornito del dispersore di terra e dell'interruttore differenziale (salvavita); ed è dotato inoltre, di impianto di riscaldamento condominiale a corpi radianti. Infissi e dotazioni nella norma di un fabbricato di tipo civile.

▪ **Descrizione pertinenze**

Androne e Cortile al lato nord dell'appartamento.

▪ **Provenienza e titolarità**

- Atto notarile stipulato dal Notaio dott. Alfonso Monda, rep. n° 110253, registrato a Napoli il 30 giugno 1993 al numero 12626/V, nell'anno millenovecentonovantatre, il giorno dieci del mese di giugno (10.06.1993), in Giugliano in Campania, i sig.ri xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx), donano in favore dei figli xxxxxxxx., xxxxxxxx, xxxxxxx, xx e xx la proprietà dei seguenti cespiti facenti parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla via Donizetti civico 25, già civico 80, realizzato su suolo della superficie di circa metri quadrati 620, di cui al foglio 6, particella 1051.

▪ **Urbanistica e vincoli**

Il fabbricato non è soggetto a vincoli storico architettonici.

Sull'immobile non sono presenti diritti reali di godimento o di garanzia a favore di terzi.

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 39, ai sensi della art. 35 della Legge n. 47/85, rilasciato dal Comune di Qualiano (NA), in data 7 agosto 2009.
- P.R.G.: l'immobile ricade nella zona "E1" Agricola Normale, oggi B1 di Completamento del Puc in adozione.
- Ad oggi, in data 06.03.2018, risultano abusi non ancora sanati (ampliamento del terrazzo antistante l'appartamento).

▪ **Confini**

L'appartamento confina a: - nord con il cortile di pertinenza - est con proprietà aliena, - sud con Via Donizetti dove c'è l'accesso carrabile e l'ingresso pedonale - ovest con proprietà xxxxxxxxxx.

▪ **MODALITA' DI ACCESSO**

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante l'accesso carrabile e l'ingresso pedonale posti in Via G. Donizetti.

▪ **Descrizione consistenze**

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Sup. Appartamento	S1	94,25	1,00	94,25
Sup. Terrazzo	SUT	29,00	0,25	21,75
Sup. Balcone	SUB	8,7	0,25	6,525
Superficie commerciale totale				Mq 122,525

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie per la sanatoria urbanistica e catastale.

Valore medio di mercato Civili Abitazioni 1.191 €/mq; Sup. comm. Mq 123

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE	€ 146.493,00
SANATORIA URBANISTICA + VARIAZIONE CATASTALE (spese tecniche)	- € 1.419,19; - € 1.200,00;
CERTIFICATO ENERGETICO	- € 200,00
VALORE DELLA PROPRIETA'	€ 143.873,81
ARROTONDAMENTO	- € 73,81
VALORE DELLA PROPRIETA'	€ 143.800,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quale androne e cortile.

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta del cespite, terrà conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Mancata attività di marketing;
- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta;

a questo riguardo si applicherà una riduzione rispetto al valore di mercato del 10% pari a € **14.380,00**

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta:

uguale a € **129.420,00 (in lettere Euro Centoventinovemilaquattrocentoventi,00).**

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N.1

Appartamento con androne e cortile condominiale costituiscono il lotto di stima.

Per quanto concerne l'immobile è identificato in mappa al Foglio 6, Mappale 1051, Subalterno 5, cat. A/2, Classe 5, consistenza 5,5 vani e rendita € 355,06; Via G. Donizetti n. 36, piano 1, interno 3;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **143.800,00** diconsì Euro **Cent quarantatremilaottocento,00** (vedasi analisi estimativa)

Il più probabile **valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € **129.420,00** diconsì Euro **Cent oventinovemilaquattrocentoventi,00** (vedasi analisi estimativa).



VISTA DAL CORTILE INTERNO



CUCINA

LOTTO N. 4

Borsinoimmobiliare.it

<http://www.borsinoimmobiliare.it/index.php>

dati relativi al 06/03/2018

ABITAZIONI CIVILI

Quotazioni 2° Fascia	Quotazioni Fascia Media	Quotazioni 1° Fascia
944 €/mq	1.191 €/mq	1.437 €/mq

SCHEDA IMMOBILIARE

LOTTO 4: appartamento in via Gaetano Donizetti n° 36 – 80019 – Qualiano (NA)

L'appartamento e le sue pertinenze costituiscono il lotto di stima n. 4

▪ Ubicazione

Via Gaetano Donizetti n° 36 – 80019 – Qualiano (NA)

▪ Denominazione



Appartamento	
Data inserimento	06/03/2018
Codice	Appartamento Qualiano (NA)
Classificazione	Appartamento
Denominazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Utilizzo	Proprietà esclusiva
Categoria	Buone condizioni
Superficie comm.	Mq 138

▪ **Unità Immobiliare**

Condominio		Palazzina	Palazzina plurifamiliare	Scala	
Piano	Primo	Interno	4	U	

▪ **Descrizione principale**

Descrizione della zona - L'immobile è ubicato in una zona residenziale del paese di Qualiano (NA), nella zona sono capillarmente diffusi i servizi pubblici essenziali come scuole primarie, trasporti, centri commerciali e sportivi.

▪ **Descrizione del fabbricato**

L'edificio è composto da due piani fuori terra con androne e cortile retrostante. Esternamente si presenta intonacato e ultimato. La recinzione dell'area è realizzata con una inferriata verniciata con accesso carrabile e ingresso pedonale. Sono presenti impianto di citofono e di riscaldamento personalizzato. Il fabbricato si può classificare di tipo civile e in sufficienti condizioni di manutenzione.

▪ **Descrizione dell'unità immobiliare**

L'appartamento è situato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare. La Superficie principale è di circa 138 metri quadrati e lo stato di manutenzione è buono.

L'appartamento ha una superficie utile di circa mq 98 ed è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo. Dispone di impianto elettrico nel rispetto delle recenti normative CEI e della legge n° 37/08, fornito del dispersore di terra e dell'interruttore differenziale (salvavita); ed è dotato inoltre, di impianto di riscaldamento condominiale a corpi radianti. Infissi e dotazioni nella norma di un fabbricato di tipo civile.

▪ **Descrizione pertinenze**

Androne e Cortile al lato nord dell'appartamento.

▪ **Provenienza e titolarità**

- Atto notarile stipulato dal Notaio dott. Alfonso Monda, rep. n° 110253, registrato a Napoli il 30 giugno 1993 al numero 12626/V, nell'anno millenovecentonovantatre, il giorno dieci del mese di giugno (10.06.1993), in Giugliano in Campania, i sig.ri xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx), donano in favore dei figli xxxxxxxx., xxxxxxxx, xxxxxxxx, xx e xx la proprietà dei seguenti cespiti facenti parte del fabbricato sito in Qualiano (NA)

alla via Donizetti civico 25, già civico 80, realizzato su suolo della superficie di circa metri quadrati 620, di cui al foglio 6, particella 1051.

▪ **Urbanistica e vincoli**

Il fabbricato non è soggetto a vincoli storico architettonici.

Sull'immobile non sono presenti diritti reali di godimento o di garanzia a favore di terzi.

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 39, ai sensi della art. 35 della Legge n. 47/85, rilasciato dal Comune di Qualiano (NA), in data 7 agosto 2009.
- P.R.G.: l'immobile ricade nella zona "E1" Agricola Normale, oggi B1 di Completamento del Puc in adozione.
- Ad oggi, in data 06.03.2018, risultano abusi non ancora sanati (ampliamento del terrazzo antistante l'appartamento).

▪ **Confini**

L'appartamento confina a: - nord con il cortile di pertinenza - est con proprietà xxxxxxxxxxxx, - sud con Via Donizetti dove c'è l'accesso carrabile e l'ingresso pedonale - ovest con proprietà aliena.

▪ **MODALITA' DI ACCESSO**

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante l'accesso carrabile e l'ingresso pedonale posti in Via G. Donizetti.

▪ **Descrizione consistenze**

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Sup. Appartamento	S1	110,92	1,00	110,92
Sup. Terrazzo	SUT	24	0,25	18
Sup. Balcone	SUB	8,7	0,25	9,18
Superficie commerciale totale				Mq 138

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie per la sanatoria urbanistica e catastale.

Valore medio di mercato Civili Abitazioni 1.191 €/mq; Sup. comm. Mq 138

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE	€ 164.358,00
SANATORIA URBANISTICA + VARIAZIONE CATASTALE (spese tecniche)	- € 5.102,11; € 1.200,00;
CERTIFICATO ENERGETICO	- € 200,00
VALORE DELLA PROPRIETA'	€ 157.855,89
ARROTONDAMENTO	- € 55,89
VALORE DELLA PROPRIETA'	€ 157.800,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quale androne e cortile.

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta del cespite, terrà conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Mancata attività di marketing;

- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta;

a questo riguardo si applicherà una riduzione rispetto al valore di mercato del 10% pari a € 15.780,00

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta:

uguale a € 142.020,00 (in lettere Euro Centoquarantaduemilaventi,00).

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N.4

Appartamento con androne e cortile condominiale costituiscono il lotto di stima.

Per quanto concerne l'immobile è identificato in mappa al Foglio 6; p.lla 1051, sub. 101 (ex sub.6); CAT. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 119 mq, escluse aree scoperte: 111 m²; rendita € 355,06; Comune di Qualiano (NA), Via Gaetano Donizetti n. 25 piano 1, interno 4

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 157.800,00 diconsì Euro Centocinquantasettemilaottocento,00 (vedasi analisi estimativa)

Il più probabile **valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 142.020,00 (in lettere Euro Centoquarantaduemilaventi,00). (vedasi analisi estimativa).



VISTA DAL CORTILE INTERNO



CUCINA

SCHEDA IMMOBILIARE COMPARATIVA

Professionista - Gabetti Villaricca Corso Italia, 777 - Villaricca 80010 Ref.: QV402 https://www.casa.it/immobile-appartamento-campania-qualiano-33512612
LOTTO UNICO: Appartamento in vendita Viale Europa – 80019 – Qualiano (NA)
L'appartamento 2 locali al piano primo, 70 mq commerciali.

▪ Ubicazione

Viale Europa – 80019 – Qualiano (NA)

▪ Denominazione

L'appartamento 2 locali al piano primo	
Data inserimento	Aggiornato il 15/02/2018
Codice	Appartamento Qualiano (NA)
Classificazione	Appartamento
Denominazione	Appartamento in stabile privato
Destinazione	Civile Abitazione
Utilizzo	Proprietà esclusiva residenziale



▪ **Descrizione dell'unità immobiliare**

Appartamento in stabile privato, composto da piccolo salone, cucina, cameretta, camera da letto e bagno. L'immobile gode di doppia esposizione su due balconi, pertanto risulta arioso e luminoso; inoltre è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con gas metano e di pertinenza vi è un posto auto.

▪ La zona è centrale, nelle immediate adiacenze di scuole, farmacie, supermercati e servizi di ogni genere

▪ **Descrizione pertinenze**

1 Posto auto.

Prezzo

90.000 euro

1.286 euro/m2





LOTTO N. 3

Borsinoimmobiliare.it

<http://www.borsinoimmobiliare.it/index.php>

dati relativi al 06/03/2018

MAGAZZINI - DEPOSITO

Quotazioni 2° Fascia	Quotazioni Fascia Media	Quotazioni 1° Fascia
255 €/mq	382 €/mq	509 €/mq

SCHEDA IMMOBILIARE

LOTTO 3: Seminterrato in via Gaetano Donizetti n° 36 – 80019 – Qualiano (NA)

Il seminterrato e le sue pertinenze costituiscono il lotto di stima n. 3

▪ Ubicazione

Via Gaetano Donizetti n° 36 – 80019 – Qualiano (NA)

▪ Denominazione

Appartamento



Data inserimento	06/03/2018
Codice	seminterrato Qualiano (NA)
Classificazione	seminterrato
Denominazione	seminterrato
Destinazione	deposito
Utilizzo	Proprietà esclusiva
Categoria	Discrete condizioni
Superficie comm.	Mq 170

▪ **Descrizione principale**

Descrizione della zona - L'immobile è ubicato in una zona residenziale del paese di Qualiano (NA), nella zona sono capillarmente diffusi i servizi pubblici essenziali come scuole primarie, trasporti, centri commerciali e sportivi.

▪ **Descrizione del fabbricato**

L'edificio è composto da due piani fuori terra con androne e cortile retrostante. Esternamente si presenta intonacato e ultimato. La recinzione dell'area è realizzata con una inferriata verniciata con accesso carrabile e ingresso pedonale. Sono presenti impianto di citofono e di riscaldamento personalizzato. Il fabbricato si può classificare di tipo civile e in sufficienti condizioni di manutenzione.

▪ **Descrizione dell'unità immobiliare**

Vano seminterrato con accesso dal vano scala che conduce sia al piano primo che al lastrico solare. Ambiente suddiviso in vari vani, dotati di lucernari, utilizzato come spazio per riporre vari oggetti, e cisterne per acqua.

▪ **Descrizione pertinenze**

Androne e Cortile.

▪ **Provenienza e titolarità**

- Atto notarile stipulato dal Notaio dott. Alfonso Monda, rep. n° 110253, registrato a Napoli il 30 giugno 1993 al numero 12626/V, nell'anno millenovecentonovantatre, il giorno dieci del mese di giugno (10.06.1993), in Giugliano in Campania, i sig.ri xxxxxxxxx (xxxxxxxxxx) e xxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx), donano in favore dei figli xxxxxxx., xxxxxx, xxxxxxxxx, L. e S. la proprietà dei seguenti cespiti facenti parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla via Donizetti civico 25, già civico 80, realizzato su suolo della superficie di circa metri quadrati 620, di cui al foglio 6, particella 1051.

▪ **Urbanistica e vincoli**

Il fabbricato non è soggetto a vincoli storico architettonici.

Sull'immobile non sono presenti diritti reali di godimento o di garanzia a favore di terzi.

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 39, ai sensi della art. 35 della Legge n. 47/85, rilasciato dal Comune di Qualiano (NA), in data 7 agosto 2009.
- P.R.G.: l'immobile ricade nella zona "E1" Agricola Normale, oggi B1 di Completamento del Puc in adozione.

- Ad oggi, in data 06.03.2018, risultano abusi non ancora sanati (ampliamento del terrazzo antistante l'appartamento).

▪ **Confini**

Confinante con beni alieni, con Via Donizetti e con androne.

▪ **MODALITA' DI ACCESSO**

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante l'accesso carrabile e l'ingresso pedonale posti in Via G. Donizetti.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese catastali.

Valore medio di mercato Civili Abitazioni 382 €/mq; Sup. comm. Mq 170

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE	€ 64.940,00
VARIAZIONE CATASTALE (spese tecniche)	- € 300,00;
VALORE DELLA PROPRIETA'	€ 64.640,00
ARROTONDAMENTO	- € 40,00
VALORE DELLA PROPRIETA'	€ 64.600,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quale androne e cortile.

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta del cespite, terrà conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;

- Mancata attività di marketing;

- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta;

a questo riguardo si applicherà una riduzione rispetto al valore di mercato del 10% pari a **€ 6.460,00**

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta:

uguale a **€ 58.180,00 (in lettere Euro cinquantottomilacentottanta,00).**

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N.3

Locale seminterrato con androne e cortile condominiale costituiscono il lotto di stima.

Per quanto concerne l'immobile è identificato in mappa al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1; CAT. C/2, classe 1, consistenza 170mq, sup. catastale 222 mq, rendita € 430,21; VIA GAETANO DONIZETTI n. 25 piano S1;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 64.600,00** diconsì Euro **Centocinquantasettemilaottocento,00** (vedasi analisi estimativa)

Il più probabile **valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € **58.180,00 (in lettere Euro Centocinquantasettemilaottocento,00)**. (vedasi analisi estimativa).

LOTTO N.7

Lastrico solare

SCHEDA IMMOBILIARE
LOTTO 7: Lastrico solare in via Gaetano Donizetti n° 36 – 80019 – Qualiano (NA)
Il lastrico solare e le sue pertinenze costituiscono il lotto di stima n.6

▪ Ubicazione

Via Gaetano Donizetti n° 36 – 80019 – Qualiano (NA)

▪ Denominazione

Lastrico solare	
Data inserimento	06/03/2018
Codice	Lastrico solare Qualiano (NA)
Classificazione	Lastrico solare
Denominazione	Lastrico solare
Destinazione	Lastrico solare
Utilizzo	Proprietà esclusiva
Categoria	Discrete condizioni
Superficie comm.	Mq 300



▪ Descrizione principale

Descrizione della zona - L'immobile è ubicato in una zona residenziale del paese di Qualiano (NA), nella zona sono capillarmente diffusi i servizi pubblici essenziali come scuole primarie, trasporti, centri commerciali e sportivi.

▪ Descrizione del fabbricato

L'edificio è composto da due piani fuori terra con androne e cortile retrostante. Esternamente si presenta intonacato e ultimato. La recinzione dell'area è realizzata con una inferriata verniciata con accesso carrabile e ingresso pedonale. Sono presenti impianto di citofono e di riscaldamento personalizzato. Il fabbricato si può classificare di tipo civile e in sufficienti condizioni di manutenzione.

▪ Descrizione dell'unità immobiliare

Lastrico solare di copertura a livello del piano terzo, sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25 - della superficie di circa metri quadri 300 (trecento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3;

▪ **Descrizione pertinenze**

Androne e Cortile.

▪ **Provenienza e titolarità**

- Atto notarile stipulato dal Notaio dott. Alfonso Monda, rep. n° 110253, registrato a Napoli il 30 giugno 1993 al numero 12626/V, nell'anno millenovecentonovantatre, il giorno dieci del mese di giugno (10.06.1993), in Giugliano in Campania, i sig.ri xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx), donano in favore dei figli xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xx e xx la proprietà dei seguenti cespiti facenti parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla via Donizetti civico 25, già civico 80, realizzato su suolo della superficie di circa metri quadrati 620, di cui al foglio 6, particella 1051.

▪ **Urbanistica e vincoli**

Il fabbricato non è soggetto a vincoli storico architettonici.

Sull'immobile non sono presenti diritti reali di godimento o di garanzia a favore di terzi.

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 39, ai sensi della art. 35 della Legge n. 47/85, rilasciato dal Comune di Qualiano (NA), in data 7 agosto 2009.
- P.R.G.: l'immobile ricade nella zona "E1" Agricola Normale, oggi B1 di Completamento del Puc in adozione.

▪ **Confini**

Confinante con beni alieni, con Via Donizetti e con androne.

▪ **MODALITA' DI ACCESSO**

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante l'accesso carrabile e l'ingresso pedonale posti in Via G. Donizetti.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Valore medio di mercato Civili Abitazioni 65 €/mq; Sup. comm. Mq 300

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE	€ 19.500,00
VALORE DELLA PROPRIETA'	€ 19.500,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quale androne e cortile.

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta del cespite, terrà conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Mancata attività di marketing;

- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta;

a questo riguardo si applicherà una riduzione rispetto al valore di mercato del 10% pari a **1.950,00**

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli

effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta:

uguale a € 17.550,00 (in lettere Euro diciassettemilacinquecentocinquanta,00).

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 7

Lastrico solare di copertura a livello del piano terzo, sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25 - della superficie di circa metri quadri 300 (trecento), riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **19.500,00** diconsì Euro **dicianovemilacinquecento,00** (vedasi analisi estimativa)

Il più probabile **valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € **17.550,00** (in lettere Euro diciassettemilacinquecentocinquanta,00). (vedasi analisi estimativa).

LOTTO N.2

SCHEDA IMMOBILIARE

LOTTO 2: terreno in Via Madonna del Pantano, Loc. Staffetta - 80014 – Giugliano in Campania (NA)

▪ Ubicazione

Via Madonna del Pantano, Loc. Staffetta - 80014 –
Giugliano in Campania (NA)

▪ Denominazione

Terreno	
Data inserimento	06/03/2018
Codice	Terreno Giugliano (NA)
Destinazione	Agricola
Utilizzo	Proprietà esclusiva
Superficie comm.	are 10



▪ **Descrizione principale**

Descrizione della zona - L'immobile è ubicato in una zona agricola del paese di Giugliano (NA), nella zona non sono diffusi i servizi pubblici, ma nelle vicinanze sono collocati varie attività commerciali.

▪ **Descrizione**

Lotto di terra che si presenta incolto, privo di recinzione con accesso dalla strada privata Confinante con xxxxxxxxx (p.lla 1327), proprietà aliene e mezzeria della strada privata. Riportato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 83/B, p.lle 1326 (are 10.00).

▪ **Provenienza e titolarità**

- Atto notarile stipulato dal Notaio dott. Costantino Pratico di Flavio, rep. n° 12650 raccolta n° 8383, nell'anno millenovecentonovantacinque il giorno venti del mese di gennaio (20.01.1995), in Pozzuoli, i sig.ri xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxx) e xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxx), vendono al signor xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxx) che accetta e compra, la piena proprietà del lotto di terreno.

▪ **Urbanistica e vincoli**

Il fabbricato non è soggetto a vincoli storico architettonici. Sull'immobile non sono presenti diritti reali di godimento o di garanzia a favore di terzi.

- P.R.G.: l'immobile ricade nella zona "E1" Agricola Normale con una Lottizzazione ad oggi non conclamata. Ricade nell'area sottoposta a Servitù Militare.

- Inoltre, la particella 1326 (parte) del foglio 83/B ricade nelle aree sottoposte a Rischio Idraulico.

- Ad oggi, in data 06.03.2018, risultano abusi non ancora sanati (ampliamento del terrazzo antistante l'appartamento).

▪ **Confini**

Confina con proprietà xxxxxxxxx, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.

▪ **MODALITA' DI ACCESSO**

Si accede all'immobile dalla strada privata con ingresso da Via Madonna del Pantano.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie per la sanatoria urbanistica e catastale.

Valore medio di mercato Terreni 50 €/mq;	Sup. comm. Mq 1000
VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE	€ 50.000,00
VALORE DELLA PROPRIETA'	€ 50.000,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quale androne e cortile.

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta del cespite, terrà conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
 - Mancata attività di marketing;
 - Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta;
- a questo riguardo si applicherà una riduzione rispetto al valore di mercato del 10% pari a € 5.000,00
Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta:
uguale a € 45.000,00 (in lettere Euro quarantacinquemila,00).

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N.2

Corpo di terra di are 10.00 (are dieci), sito in Giugliano in Campania (NA).

Riportato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 83/B, p.lle 1326 (are 10.00); la particella deriva dalle originarie p.lle 49 e 1235.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 50.000,00 diconsì Euro **Cinquanttamila,00** (vedasi analisi estimativa)

Il più probabile **valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 45.000,00 diconsì Euro **in lettere Euro quarantacinquemila,00** (vedasi analisi estimativa).

LOTTO N. 5

SCHEMA IMMOBILIARE

LOTTO 5: terreno in Via Madonna del Pantano, Loc. Staffetta - 80014 – Giugliano in Campania (NA)

▪ Ubicazione

Via Madonna del Pantano, Loc. Staffetta - 80014 –
Giugliano in Campania (NA)

▪ Denominazione

Terreno	
Data inserimento	06/03/2018
Codice	Terreno Giugliano (NA)
Destinazione	Agricola
Utilizzo	Proprietà esclusiva
Superficie comm.	are 10



▪ **Descrizione principale**

Descrizione della zona - L'immobile è ubicato in una zona agricola del paese di Giugliano (NA), nella zona non sono diffusi i servizi pubblici, ma nelle vicinanze sono collocati varie attività commerciali.

▪ **Descrizione**

Lotto di terra che si presenta incolto, privo di recinzione con accesso dalla strada privata confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.
Riportato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 83/B, 1328 (are 10.00).

▪ **Provenienza e titolarità**

Atto notarile stipulato dal Notaio dott. Costantino Pratico di Flavio, rep. n° 12651 raccolta n° 8384, nell'anno millenovecentonovantacinque il giorno venti del mese di gennaio (20.01.1995), in Pozzuoli, i sig.ri xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx), vendono al signor xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx) che accetta e compra, la piena proprietà del corpo di terra di are 10.00 (are dieci), sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata;

▪ **Urbanistica e vincoli**

Il fabbricato non è soggetto a vincoli storico architettonici.
Sull'immobile non sono presenti diritti reali di godimento o di garanzia a favore di terzi.
- P.R.G.: l'immobile ricade nella zona "E1" Agricola Normale con una Lottizzazione ad oggi non conclamata. Ricade nell'area sottoposta a Servitù Militare.
- Ad oggi, in data 06.03.2018, risultano abusi non ancora sanati (ampliamento del terrazzo antistante l'appartamento).

▪ **Confini**

Confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.

▪ **MODALITA' DI ACCESSO**

Si accede all'immobile dalla strada privata con ingresso da Via Madonna del Pantano.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie per la sanatoria urbanistica e catastale.

Valore medio di mercato Terreni 50 €/mq;

Sup. comm. Mq 1000

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE	€ 50.000,00
VALORE DELLA PROPRIETA'	€ 50.000,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quale androne e cortile.

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta del cespite, terrà conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Mancata attività di marketing;

- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta; a questo riguardo si applicherà una riduzione rispetto al valore di mercato del 10% pari a € 5.000,00
Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta:
uguale a € 45.000,00 (in lettere Euro quarantacinquemila,00).

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N.5

Corpo di terra di are 10.00 (are dieci), sito in Giugliano in Campania (NA).
Riportato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 83/B, p.lle 1327 (are 10.00); la particella deriva dalle originarie p.lle 49 e 1235.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 50.000,00 diconsì Euro **Cinquantamila,00** (vedasi analisi estimativa)

Il più probabile **valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 45.000,00 diconsì Euro **in lettere Euro quarantacinquemila,00** (vedasi analisi estimativa).

LOTTO N. 6

SCHEDA IMMOBILIARE

LOTTO 6: terreno in Via Madonna del Pantano, Loc. Staffetta - 80014 – Giugliano in Campania (NA)

▪ Ubicazione

Via Madonna del Pantano, Loc. Staffetta - 80014 –
Giugliano in Campania (NA)

▪ Denominazione

Terreno	
Data inserimento	06/03/2018
Codice	Terreno Giugliano (NA)
Destinazione	Agricola
Utilizzo	Proprietà esclusiva
Superficie comm.	are 10



▪ **Descrizione principale**

Descrizione della zona - L'immobile è ubicato in una zona agricola del paese di Giugliano (NA), nella zona non sono diffusi i servizi pubblici, ma nelle vicinanze sono collocati varie attività commerciali.

▪ **Descrizione**

Lotto di terra che si presenta incolto, privo di recinzione con accesso dalla strada privata confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.

Riportato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 83/B, 1328 (are 10.00).

▪ **Provenienza e titolarità**

Atto notarile stipulato dal Notaio dott. Costantino Pratico di Flavio, rep. n° 12651 raccolta n° 8384, nell'anno millenovecentonovantacinque il giorno venti del mese di gennaio (20.01.1995), in Pozzuoli, i sig.ri xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxx) e xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxx), vendono al signor xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxx) che accetta e compra, la piena proprietà del corpo di terra di are 10.00 (are dieci), sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata;

▪ **Urbanistica e vincoli**

Il fabbricato non è soggetto a vincoli storico architettonici.

Sull'immobile non sono presenti diritti reali di godimento o di garanzia a favore di terzi.

- P.R.G.: l'immobile ricade nella zona "E1" Agricola Normale con una Lottizzazione ad oggi non conclamata. Ricade nell'area sottoposta a Servitù Militare.

- Ad oggi, in data 06.03.2018, risultano abusi non ancora sanati (ampliamento del terrazzo antistante l'appartamento).

▪ **Confini**

Confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.

▪ **MODALITA' DI ACCESSO**

Si accede all'immobile dalla strada privata con ingresso da Via Madonna del Pantano.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie per la sanatoria urbanistica e catastale.

Valore medio di mercato Terreni 50 €/mq;

Sup. comm. Mq 1000

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE	€ 50.000,00
VALORE DELLA PROPRIETA'	€ 50.000,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quale androne e cortile.

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta del cespite, terrà conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;

- Mancata attività di marketing;

- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta;

a questo riguardo si applicherà una riduzione rispetto al valore di mercato del 10% pari a € 5.000,00
Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta:
uguale a € 45.000,00 (in lettere Euro quarantacinquemila,00).

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N.6

Corpo di terra di are 10.00 (are dieci), sito in Giugliano in Campania (NA).

Riportato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 83/B, p.lle 1328 (are 10.00); la particella deriva dalle originarie p.lle 49 e 1235.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 50.000,00 diconsì Euro **Cinquanttamila,00** (vedasi analisi estimativa)

Il più probabile **valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 45.000,00 diconsì Euro **in lettere Euro quarantacinquemila,00** (vedasi analisi estimativa).

SCHEDA IMMOBILIARE COMPARATIVA

Professionista – Bacheca.it

Ref.: ITI 019

http://napoli.bakeca.it/dettaglio/terreni-rustici/rifiti-019-20355-terreno-bjyr151108414?utm_source=case.trovit&utm_medium=aggregatori&utm_campaign=casetrovitpremium

LOTTO UNICO: Terreno Agricolo in Vendita a Giugliano in Campania

▪ Ubicazione

Via Ripuaria – 80014 – Giugliano (NA)

▪ Denominazione

Terreno

Data inserimento Aggiornato il 15/02/2018

Codice Terreno Giugliano (NA)

Destinazione Agricola



▪ Descrizione dell'unità immobiliare

- Lotti di terreno agricolo di 1000 mq ognuno a partire da 55.000 €. Il terreno è ubicato in una traversa del Parco Noce, ovvero la zona centrale di Varcaturò. E' ben servita di fognatura, acqua, illuminazione e altri servizi come scuole di vario grado, supermercati e servizi primari. La zona è centrale, nelle immediate adiacenze di scuole, farmacie, supermercati e servizi di ogni genere.

Prezzo

55.000 euro
55 euro/m2

ESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Risposta quesito "13"

LOTTO N.1

Il bene pignorato ha quota indivisa.

LOTTO N.2

Il bene pignorato **NON** ha quota indivisa. La quota pignorata è ½.

LOTTO N.3

Il bene pignorato **NON** ha quota indivisa. La quota pignorata è 1/3.

LOTTO N.4

Il bene pignorato ha quota indivisa.

LOTTO N.5

Il bene pignorato **NON** ha quota indivisa. La quota pignorata è ½.

LOTTO N.6

Il bene pignorato **NON** ha quota indivisa. La quota pignorata è ½.

LOTTO N.7

Il bene pignorato **NON** ha quota indivisa. La quota pignorata è 1/4.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Risposta quesito "14"

Il **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale di Qualiano (NA), il **certificato di stato civile**, il **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune di Qualiano (NA), in cui è stato celebrato il matrimonio sono allegati alla relazione.

Non vi è l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il sig. **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXX (XX)**, il **XXXXXXXXXXXXXX**:

- è **coniugato** con la **sig.ra XXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** dal giorno **x** gennaio dell'anno **xxxx**, presso il Comune di Giugliano in Campania (NA);
- è residente presso il Comune di Qualiano (NA), in Via Gaetano Donizetti n° 36,
- residente presso il Comune di Qualiano (NA) dal 24/08/1978 per immigrazione da Giugliano in Campania (NA);
- ha cambiato le seguenti abitazioni:
 - Via Gaetano Donizetti n° 27 dal 24/08/1978
 - Via Avv. A. Palumbo n° 13 dal 20/03/1980
 - Via Gaetano Donizetti n° 27 dal 06/12/1982
 - Via Gaetano Donizetti n° 36 dal 21/10/2001
- è nato nel Comune e alla data sopraindicati;
- è in possesso della Cittadinanza Italiana;

Il sig. **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXX (XX)**, il **XXXXXXXXXXXXXX**:

- è **coniugato** con la **sig.ra XXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** dal giorno **10** maggio dell'anno **xxxx**, presso il Comune di Qualiano (NA);
- è residente presso il Comune di Qualiano (NA), in Via Gaetano Donizetti n° 36,
- residente presso il Comune di Qualiano (NA) dalla nascita;
- ha cambiato le seguenti abitazioni:
 - Via Gaetano Donizetti n° 27 dal 06/12/1982
 - Via Gaetano Donizetti n° 36 dal 21/10/2001
 - Via Gaetano Donizetti n° 36 dal 06/10/2014
- è nato nel Comune e alla data sopraindicati;
- è in possesso della Cittadinanza Italiana;

Giugliano in Campania, 15.03.2018

La sottoscritta rassegna la presente relazione d'ufficio, allegando la documentazione richiesta, nonché quella che si è resa necessaria produrre al fine di fornire una maggiore chiarezza dell'elaborato peritale e dichiara la più totale disponibilità a chiarimenti in merito a quanto esposto.

Tutta la documentazione prodotta è allegata alla relazione d'ufficio originale.

In fede

Il C.T.U

Arch. Sofia Palma