



Dott. Ing. Vincenzo PRINCIPATO, Ingegnere Edile
Specializzato in Infrastrutture dei Terminali di Trasporto Aereo, Marittimo, Terrestre
81030 Parete (CE) Via Antonio Gramsci n.8, tel.&fax 0815017499, cell.3381959022, e-mail principato.vincenzo@libero.it
Pec: vincenzo.principato@ordingce.it

Tribunale di Napoli Nord
Egr. G.E. dott. Antonio Cirma
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 159/2017 R. G. E.
..... contro

Oggetto:Relazione dell'Esperto al procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E.
159/20174 tra contro

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- **Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;**
- **Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.**

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

- 1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;**
- 2. Locali deposito e porcili a piano terra;**
- 3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;**
- 4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;**
- 5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.**

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.



PREMESSA

- In data 18/08/2020, con “provvedimento di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati ...” ex art.569 c.p.c., io Ing. Vincenzo Principato sono stato nominato Esperto al procedimento d’esecuzione immobiliare indicato in oggetto.
- In data 19/08/2020 ho sottoscritto l’atto di giuramento con firma digitale e l’ho inviato telematicamente alla cancelleria dell’ufficio esecuzioni immobiliari, come da apposito verbale agli atti del procedimento i cui quesiti, in forma integrale ed a carattere ridotto, sono riportati nel corpo del presente elaborato con conseguente riposta.

Per l’espletamento dell’incarico ricevuto, io Esperto ho svolto diverse attività che vengono riassunte nella presente premessa.

- Ho svolto diverse attività presso il Comune di Giugliano in Campania, precisamente:
 - In data 26/08/2020, ho richiesto a mezzo pec all’Ufficio Anagrafe del Comune, con riferimento all’esecutata, il rilascio dei seguenti certificati (vedi allegato documentazione n.02):
 - Certificato di Stato di Famiglia;
 - Certificato di Residenza Storico;
 - Estratto dell’Atto di Matrimonio con l’annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi / Certificato di Stato Libero.

La richiesta è stata acquisita dal Comune con protocollo 85595 del 26/08/2020.

- In data 26/08/2020, ho richiesto a mezzo pec al Responsabile dell’Area Tecnica del Comune, la visione ed il rilascio di copia di titoli abitativi, documenti e certificazioni varie concessi dal Comune, relativamente agli immobili pignorati, riportati in catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterni 3 e 4 (vedi allegato documentazione n.03). La richiesta è stata acquisita dal Comune con protocollo 85818 del 26/08/2020.
- In data 03/09/2020, a seguito di contatti telefonici intercorsi, ho ricevuto a mezzo pec dall’Ufficio Anagrafe del Comune, il certificato di stato di famiglia alla data del decesso dell’esecutata (vedi allegato documentazione n.04).
- In data 03/09/2020, viste le notizie individuali ricevute con pec di pari data, insufficienti alla procedura esecutiva, ho chiesto nuovamente a mezzo pec all’Ufficio Anagrafe del Comune, con riferimento all’esecutata, il rilascio dei seguenti certificati (vedi allegato documentazione n.05):
 - Certificato di residenza storico sino alla data del decesso;
 - Certificato di morte;
 - Stato di famiglia integrale.

La richiesta è stata acquisita dal Comune con protocollo 88199 del 03/09/2020.

- In data 02/10/2020, a seguito di contatti telefonici intercorsi, ho ricevuto a mezzo pec dall’Ufficio Anagrafe del Comune, con riferimento all’esecutata, i seguenti certificati (vedi allegato documentazione n.06):
 - Certificato di stato di famiglia alla data del decesso;
 - Certificato di morte;
 - Certificato di stato anagrafico di famiglia integrale.
- In data 09/10/2020, mi sono recato presso l’Ufficio Anagrafe del Comune ed ho ritirato i seguenti certificati:



- Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutata, alla data del decesso (vedi allegato documentazione n.07);
 - Certificato di Residenza Storico di, figlia della defunta esecutata (vedi allegato documentazione n.08);
 - Certificato di Residenza Storico di, figlia della defunta esecutata (vedi allegato documentazione n.09);
 - Certificato di Residenza Storico di, figlia della defunta esecutata (vedi allegato documentazione n.10);
 - Estratto per Riassunto di Atto di Morte di, coniuge dell'esecutata (vedi allegato documentazione n.11).
- In data 14/10/2020, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune ed ho ritirato copia della seguente documentazione:
 1. Istanza condono ai sensi della Legge 47-85, presentata dall'esecutata ed acquisita al protocollo 32991 del 10/09/1986, per la realizzazione di fabbricato in assenza di licenza edilizia o concessione (vedi allegato documentazione n.12.1);
 2. Trasmissione al Comune di Giugliano in Campania, ad integrazione della pratica di Condono Edilizio presentata in data 30/09/1986 con protocollo n.32991, della seconda rata oblazione a saldo, acquisita con protocollo n.1036 del 09/01/1987 (vedi allegato documentazione n.12.2);
 3. Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991, rilasciata in data 18/04/1991 a (genitore dell'esecutata) e ritirata dall'esecutata, per la realizzazione di n.4 serre in acciaio zincato per esclusivo scopo agricolo sulle particelle 227 e 370 (vedi allegato documentazione n.12.3), unitamente alla seguente documentazione:
 - 3.1. Richiesta al Comune di Giugliano in Campania di autorizzazione per la realizzazione di serre per esclusivo scopo agricolo, di cui alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991 (vedi allegato documentazione n.12.3.1);
 - 3.2. Relazione tecnica allegata alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991 (vedi allegato documentazione n.12.3.2);
 - 3.3. Nota di trascrizione di atto notarile per notaio Prattico del 21/11/1980 a favore di e contro, allegato all'istanza di cui alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991 (vedi allegato documentazione n.12.3.3);
 - 3.4. Estratto di mappa catastale del foglio 40 del Comune di Giugliano in Campania, allegato all'istanza di cui alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991 (vedi allegato documentazione n.12.3.4);
 - 3.5. Autorizzazione del 07/01/1991 dell'esecutata al proprio genitore ad eseguire opere di miglioramento fondiario, allegata all'istanza di cui alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991 (vedi allegato documentazione n.12.3.5);
 - 3.6. Grafici allegati alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991 (vedi allegato documentazione n.12.3.6);
 4. Richiesta documentazione integrativa protocollo 29745 del 26/11/1992, trasmessa dal Comune di Giugliano in Campania all'esecutata, per domanda di condono edilizio presentata in data 30/09/1986 protocollo n.32991 (vedi allegato documentazione n.12.4);



5. Integrazione pratica di condono edilizio protocollo 22202 del 31/03/1995 per la sanatoria del piano primo, presentata dall'esecutata al Comune di Giugliano in Campania ed acquisita con protocollo n.38092 del 03/10/1997 (vedi allegato documentazione n.12.5);
 6. Integrazione pratica di condono edilizio protocollo 22202 del 31/03/1995 per la sanatoria del piano primo, presentata dall'esecutata al Comune di Giugliano in Campania ed acquisita con protocollo n.45271 del 05/10/1998 (vedi allegato documentazione n.12.6);
 7. Istanza della Pretura di Marano di Napoli al Comune di Giugliano in Campania relativa a procedimento penale a carico dell'esecutata per costruzione abusiva, acquisita dal Comune al protocollo n.54168 del 04/12/1998, relativa alla pratica di condono n.22202 del 31/03/1995 (vedi allegato documentazione n.12.7);
 8. Richiesta esame prioritario della pratica di condono edilizio Legge 47/85, protocollo 32991, presentata dall'esecutata al Comune di Giugliano in Campania in data 28/04/2008 ed acquisita al protocollo n.20227 (vedi allegato documentazione n.12.8);
 9. Comunicazione Notizia di Reato, n.12/24 di protocollo del 15/03/2014 del Comando Carabinieri – Stazione di Qualiano, ai sensi dell'articolo 347 C.P.P. relativo al deferimento all'A.G. (vedi allegato documentazione n.12.9);
 10. Richiesta del Comando Carabinieri – Stazione di Giugliano in Campania al Comune di Giugliano in Campania di tecnici per sopralluogo congiunto, nell'ambito del procedimento penale 4039/2014 RGNR – Procura della Repubblica Napoli Nord, acquisita dal Comune al protocollo n.0026871 del 27/05/2014 (vedi allegato documentazione n.12.10);
 11. Relazione di sopralluogo agli immobili pignorati – riferimento Procedimento Penale n.4039/2014 RGNR – redatta da tecnici del Comune Giugliano in Campania in data 16/06/2014 a seguito di richiesta scritta dei Carabinieri di Giugliano in Campania e di sopralluogo congiunto con i Carabinieri, acquisita al protocollo di uscita del Comune di Giugliano in Campania n.0029617 del 16/06/2014 ed al protocollo n.3929 del 18/06/2014 del Settore Assetto del Territorio del Comune (vedi allegato documentazione n.12.11);
- In data 17/11/2020, a mezzo pec acquisita al protocollo 115910 del 17/11/2020, ho trasmesso al Comune di Giugliano il sollecito per il rilascio della certificazione già richiesta a mezzo pec protocollo n. 85818 del 26/08/2020 (vedi allegato documentazione n.13);
 - In data 26/11/2020, a mezzo pec, il Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune ha trasmesso a me Esperto l'attestazione di interesse per gli immobili pignorati (vedi allegato documentazione n.14), ovvero ha attestato, *alla stregua dell'istruttoria resa dagli uffici comunali, che:*
 1. **UFFICIO RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE**
*Agli atti d'ufficio non risultano rilasciati titoli abilitativi a nome della sig.ra
Risulta rilasciata sulla particella 227 – 370, del foglio 40, concessione Edilizia a nome di n.20 del 1991.*



L'esperto estimatore ing. Vincenzo Principato ha preso visione della C.E. n°20/91.

2. UFFICIO CONDONO EDILIZIO

Agli atti d'ufficio a nome di risultano presentate n.2 (due) istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94.

L'esperto estimatore ing. Vincenzo Principato ha preso visione ed estratto copia semplice del rilievo fotografico.

3. UFFICIO SCIA CILA

Agli atti d'ufficio non risultano presentate Dia/Scia/Cila a nome della sig. La ricerca è ancora in corso sull'archivio cartaceo per gli anni dal 2008 al 2012 in quanto il sito informatico è bloccato.

4. UFFICIO ANTIABUSIVISMO

Agli atti d'ufficio non risultano procedimenti per abusivismo edilizio ai nomi indicati nella richiesta in oggetto.

5. UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

La particella 227, del foglio 40, ricade in zona "E/1 - zona agricola normale", del vigente P.R.G., dagli atti di questo Ufficio la stessa non risulta sottoposta a vincolo, fatto salvo il rispetto della distanza dall'infrastruttura ferroviaria presente (linea Napoli - Roma), come da allegata planimetria catastale.

6. SETTORE IDRICO, FOGNARIO, MANUTENTIVO, BENI PATRIMONIALI E CIMITERO

È fatto salvo l'esito della verifica di cui alla nota del 16/10/2020 prot. 104075 con la quale lo scrivente Settore chiedeva se il bene in oggetto fosse interessato da Censo, Livello o uso Civico oppure ricada su suolo demaniale.

7. SETTORE UNITA' DI PROGETTO AMBIENTE E LAVORI PUBBLICI

È fatto salvo l'esito della verifica di cui alla nota del 16/10/2020 prot. 104095 con la quale lo scrivente Settore chiedeva se il bene in oggetto fosse interessato da espropriazione pubblica.

- Ho svolto diverse attività presso il Comune di Trentola Ducenta, precisamente:
 - In data 09/10/2020, ho richiesto a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune, con riferimento all'esecutata, il rilascio dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi (vedi allegato documentazione n.15).
La richiesta è stata acquisita al protocollo 0014625 del 12/10/2020.
 - In data 13/10/2020, ho ricevuto a mezzo pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune, Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni dell'esecutata (vedi allegato documentazione n.16).
- In data 02/09/2020, a mezzo e-mail, ho chiesto all'Archivio Notarile di Napoli il rilascio di copia dell'atto di compravendita per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980 registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10/12/1980 ai nn. 25685/29331, tra le parti nata il ./.../..... a Trentola Ducenta (CE) ed nato il 03/01/1926 ad Afragola (NA), relativo alla provenienza degli immobili pignorati in capo all'esecutata (vedi allegato documentazione n.17).
- In data 09/09/2020, telefonicamente, io Esperto ed il Custode Giudiziario abbiamo concordato il primo accesso congiunto ai luoghi di causa per il giorno 16/10/2020 con inizio alle ore 15:00, per cui il Custode Giudiziario ha approntato la comunicazione di



fissazione di primo accesso, l'ha trasmessa all'esecutato a mezzo raccomandata ed ha notiziato me Esperto a mezzo pec del 08/10/2020 (vedi allegato documentazione n.25).

- In data 17/09/2020 e 19/09/2020, a mezzo del servizio telematico, ho effettuato le ispezioni catastali utili all'espletamento dell'incarico ricevuto (vedi allegati documentazione nn.18, 19, 20, 21, 22 e 23).
- In data 19/09/2020, a mezzo di procedura telematica, ho trasmesso all'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord i moduli controllo documentazione per il loro deposito telematico (vedi atti di causa).
- In data 19/09/2020, a mezzo e-mail, ho ricevuto dall'Archivio Notarile di Napoli, l'atto di compravendita per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10/12/1980 ai nn. 25685/29331, relativo alla provenienza degli immobili pignorati in capo all'esecutata (vedi allegato documentazione n.24).
- In data 08/10/2020, il Custode Giudiziario mi ha trasmesso a mezzo pec la comunicazione di inizio attività peritali per il giorno 16/10/2020 alle ore 18:00 (vedi allegato documentazione n.25).
- In data 16/10/2020, alle ore 18:00, io Esperto ed il Custode Giudiziario ci siamo recati in Giugliano in Campania (NA) alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, presso gli immobili oggetto di pignoramento, per eseguire le necessarie attività peritali. Sul posto, abbiamo rinvenuto la signora nata a S. Maria C.V. il/..../....., identificata con carta d'identità n..... rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania il 09/10/2017, nonché la signora nata a Napoli il/..../....., identificata con carta d'identità n..... rilasciata dal comune di Giugliano in Campania il 09/10/2017.

Il Custode ha reso edotti i soggetti presenti degli obblighi della custodia, della data della prossima udienza delle modalità per evitare la vendita, della possibilità di convertire il pignoramento secondo il rito di legge, dell'iter della procedura esecutiva e degli obblighi dell'occupante.

Le presenti hanno dichiarato che il compendio pignorato è nel possesso di nata ad Aversa il/..../....., nata ad Aversa il/..../....., nato a Napoli il/..../.....

..... ha lamentato infiltrazioni d'acqua piovana nel solaio di copertura della scala e nei cornicioni esterni.

Io Esperto ho perlustrato gli immobili pignorati che, nell'insieme, compongono la particella 227 e consistono di corte comune, due serre tipo industriale, un fabbricato articolato tra piano terra e piano primo.

La signora ha dichiarato di non essere a conoscenza della procedura esecutiva e di non aver ricevuto notifiche. Ha precisato inoltre che il compendio è di proprietà della madre deceduta, ma in regime di comunione legale dei beni col il padre , anch'egli deceduto.

Io Esperto, dopo la perlustrazione dei luoghi, ho eseguito dei rilievi fotografici dell'esterno e, a seguire, ho iniziato i rilievi metrici dei luoghi a mezzo di strumentazione laser di precisione. Le attività sono proseguite ininterrottamente, ma, a causa della mole di rilievo e del venire meno della luce solare, non è stato possibile concludere le attività, che sono state rinviate al giorno seguente 17/10/2020 con inizio alle ore 10:00.



Alle ore 19:40 il verbale di sopralluogo è stato aggiornato, è stato letto ed è stato sottoscritto dai presenti, da me Esperto e dal Custode Giudiziario. Il tutto come si evince dai verbali di sopralluogo allegati alla presente.

- In data 19/10/2020, a seguito di contatti telefonici intercorsi, non essendo stato possibile continuare le attività peritali il giorno 17/10/2020 a causa di impegni personali sopraggiunti e non prevedibili, alle ore 11:30, io Esperto mi sono recato presso gli immobili pignorati in Giugliano in Campania, località "Ponte Riccio", per continuare le attività peritali.

Sul posto ho rinvenuto la signora , figlia dell'esecutata , deceduta.

Il continuo delle attività peritali ha avuto luogo al piano terra, per completare il rilievo iniziato nel corso del sopralluogo effettuato in data 16/10/2020.

È stato completato il rilievo del piano terra e sono state eseguite foto dell'interno e dell'esterno.

A seguire, le attività peritali sono continuate al piano primo con il rilievo dell'abitazione e con l'esecuzione di foto di tutti gli ambienti.

Le attività peritali sono state eseguite alla presenza della signora I rilievi metrici sono stati annotati a cura di me Esperto su brogliaccio cartaceo, mentre i rilievi fotografici sono stati memorizzati nella strumentazione digitale, pertanto, io Esperto mi sono riservato di elaborare in separata sede tutti i dati raccolti.

Al termine delle attività peritali svolte, avendo completato tutti gli adempimenti necessari, io Esperto ho aggiornato il verbale, l'ho letto e lo stesso è stato sottoscritto dall'erede e da me Esperto alle ore 13:40. Il tutto come si evince dai verbali di sopralluogo allegati alla presente.

- In data 11/12/2020 e 07/09/2021, a mezzo del servizio telematico, ho effettuato le ispezioni ipotecarie utili all'espletamento dell'incarico ricevuto (vedi allegati documentazione n.26, 27, 28, 29, 30, 36, 37, 38, 39 e 40).
- In data 18/01/2021, dopo aver scelto le foto di interesse, tra quelle effettuate nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, io Esperto ne ho disposto la riproduzione presso laboratorio fotografico.
- In data 19/01/2021, mi sono recato presso il laboratorio fotografico in Trentola Ducenta ed ho ritirato le foto riprodotte.
- In data 06/02/2020, a mezzo deposito telematico, io Esperto ho consegnato al Tribunale l'istanza di proroga dei termini, ovvero, ho chiesto al G.E. una proroga per la trasmissione dell'elaborato peritale alle parti sino al giorno 08/03/2021 (vedi atti di causa).
- In data 09/02/2021, a seguito di contatto telefonico, a mezzo pec ho chiesto alla Procura della Repubblica di Napoli Nord notizia del procedimento penale 4039/2014 RGNR per abusivismo edilizio, risultante dagli atti reperiti presso il Comune di Giugliano in Campania (vedi allegato documentazione n.31).
- In data 09/02/2021, a mezzo pec, la Procura della Repubblica di Napoli Nord ha comunicato che il procedimento penale 4039/2014 RGNR è stato definito con Sentenza 890/2019 del Giudice Menna – Registro dib. 801/18 e che l'eventuale richiesta di copia è da inoltrare al Tribunale (vedi allegato documentazione n.32).
- In data 09/02/2021, a mezzo e-mail al Tribunale Penale di Napoli Nord ho chiesto il rilascio di copia della **sentenza 890/2019 del Giudice Menna Registro dib. 801/2018**, con la quale è stato definito il procedimento penale 4039/2014 RGNR per abusivismo



- edilizio, risultante dagli atti reperiti presso il Comune di Giugliano in Campania (vedi allegato documentazione n.33).
- Con pec del 09/02/2021, io Esperto ho comunicato al creditore precedente il mancato avviso ai comproprietari, ex art.599 comma 2 c.p.c. (vedi allegato documentazione n.34).
 - Con provvedimento del giorno 09/02/2021, il G.E. ha sospeso il processo esecutivo fino al 30/06/2021 e, per l'effetto, ha sospeso le attività degli ausiliari ed ha disposto che le attività riprendano dal 01/07/2021, con termine fino al 10/09/2021 per il deposito della perizia (vedi atti di causa).
 - In data 10/02/2020, a mezzo deposito telematico, io Esperto depositato telematicamente in Tribunale, presso l'ufficio di cancelleria delle esecuzioni immobiliari, l'aggiornamento documentale per l'opportuna valutazione del GE (vedi atti di causa).
 - In data 27/07/2021, mi sono recato in Aversa presso il Tribunale Penale di Napoli Nord ed ho ritirato la copia della **sentenza 890/2019 del Giudice Menna Registro dib. 801/2018**, con la quale è stato definito il procedimento penale 4039/2014 RGNR per abusivismo edilizio, risultante dagli atti reperiti presso il Comune di Giugliano in Campania (vedi allegato documentazione n.35).
 - In data 07/09/2021, a mezzo e-mail, ho chiesto al Tribunale di Napoli di conoscere le risultanze del pignoramento del 19/10/1994, ovvero se il detto pignoramento ha dato origine ad una procedura esecutiva, riferendone gli estremi e se sia ancora pendente, al fine di poter dare immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti opportuni di competenza (vedi allegato documentazione n.41).
 - In data 08/09/2021, a mezzo e-mail, il Tribunale di Napoli ha comunicato che "*Non risultano procedure pendenti al SIECIC immobiliari del Tribunale di Napoli a carico della signora*" (vedi allegato documentazione n.42)
 - In data 09/09/2021, ho trasmesso alle parti copia del presente elaborato peritale (vedi allegato documentazione n.44).

Ciò premesso

Io Esperto, esaminata tutta la documentazione ed i dati raccolti,

Presento la

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:



- **Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;**
- **Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.**

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

- 1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;**
- 2. Locali deposito e porcili a piano terra;**
- 3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;**
- 4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;**
- 5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.**

Il complesso immobiliare confina ad est con l’area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell’Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l’area costruita distinta dalla particella 672.

Dalla lettura degli atti, dalle ricerche eseguite presso i vari uffici competenti e dai sopralluoghi effettuati sono state recuperate tutte le informazioni utili allo svolgimento dell’incarico ricevuto.

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

In data 19/09/2020, a mezzo di procedura telematica, io Esperto ho trasmesso all’Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord il modulo controllo documentazione (vedi atti di causa), tuttavia, di seguito si riporta sinteticamente l’esito del controllo preliminare eseguito in ossequio al mandato peritale:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, che risale all’atto d’acquisto per notaio Flavio Pratico in Napoli del 21/11/1980, repertorio 56668, relativo all’acquisto della zona di terreno su cui sono stati realizzati gli immobili pignorati, dal signor nato il/..... ad Afragola (NA).

Per quanto verificato, il creditore procedente è risalito ai titoli di acquisto antecedenti di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

- Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati correttamente i dati catastali attuali degli immobili pignorati, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227, subalterno 3 e subalterno 4, non sono allegate le visure catastali storiche degli immobili pignorati e nella relazione notarile non sono precisati i dati catastali storici, tuttavia io Esperto ho accertato che i dati catastali attuali degli immobili pignorati, sono invariati sin dal 20/09/1994 e quindi sono invariati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.



- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, e nella certificazione notarile non è specificato lo stato civile dell'esecutata al momento dell'acquisto degli immobili pignorati. Io Esperto, tuttavia, ho acquisito l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutata, presso il Comune di Trentola Ducenta (vedi allegato documentazione n.16), da cui risulta che il giorno 10/04/1980 l'esecutata ha contratto matrimonio con nel Comune di Trentola Ducenta (CE) e tra le annotazioni non è riportata alcuna nota. I coniugi, quindi, sono in regime di comunione legale. L'esecutata, pertanto, alla data del 21/11/1980 in cui ha acquistato il suolo su cui ha realizzato gli immobili pignorati era coniugata in regime di comunione legale ed il pignoramento non è stato notificato al coniuge comproprietario, pertanto io Esperto ho avvisato il creditore precedente con pec del 09/02/2021 (vedi allegato documentazione n.34) ma rimetto al GE ogni valutazione ultima.

A seguito di istanze al Comune di Giugliano in Campania (vedi allegati documentazione nn.02 e 05), io Esperto ho acquisito i seguenti certificati di interesse:

- Certificato di morte dell'esecutata rilasciato in data 02/10/2020, da cui risulta che , nata a Trentola Ducenta il 17/08/1954, di stato civile coniugata con , è deceduta il 27/09/2018 in Giugliano in Campania (NA) (vedi allegato documentazione n.06).
- Certificato di Stato di famiglia alla data del decesso dell'esecutata rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 09/10/2020 (vedi allegato documentazione n.07), da cui risulta che alla data del decesso di , avvenuta il 27/09/2018, nell'Anagrafe della Popolazione Residente risultava iscritta la seguente famiglia abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26, così composta:
 - , nato a Napoli (NA) il .../.../....., coniugato con ;
 - , nata a Trentola Ducenta (CE) il .../.../....., coniugata con ;
 - , nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il/....., nubile;
 - , nata a Napoli (NA) il/....., nubile;
 - , nata ad Aversa (CE) il .../.../....., nubile;
 - , nata ad Aversa (CE) il/....., nubile;
 - , nato a Napoli il 15/04/1983, coniugato con ;
 - , nata a Napoli il/....., coniugata con ;
 - nato a Botosani (Romania) il/....., stato civile ignoto.
- Estratto per Riassunto di Atto di Morte del coniuge dell'esecutata rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 09/10/2020 (vedi allegato documentazione n.11), da cui risulta che , nato a Napoli il/....., di stato civile vedovo di , è deceduto il 01/04/2020 in Giugliano in Campania.
- Certificato di Stato Anagrafico di Famiglia integrale dell'esecutata (vedi allegato documentazione n.06), da cui risulta che nel Registro della popolazione del Comune di Giugliano in Campania esiste il foglio di famiglia intestato a , in cui risultano iscritti:
 1. nato a Napoli il/....., coniugato, vedovo, deceduto il 01/04/2020, capo famiglia;



2. nata a Trentola Ducenta (CE) il .././....., coniugata, deceduta il 27/09/2018, moglie;
 3. nata a Santa Maria Capua Vetere il .././....., nubile, figlia;
 4. nata a Napoli il .././....., coniugata, figlia;
 5. nata a Napoli il .././....., nubile, figlia.
- Certificato di Residenza storico di nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 24/12/1980 (vedi allegato documentazione n.08), da cui risulta che è abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26 ed è residente nel Comune di Giugliano in Campania dal 26/02/2007, proveniente da Trentola Ducenta (CE).
 - Certificato di Residenza storico di nata a Napoli (NA) il .././..... (vedi allegato documentazione n.09), da cui risulta che è abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26 ed è residente nel Comune di Giugliano in Campania dalla nascita.
 - Certificato di Residenza storico di nata a Napoli (NA) il .././..... (vedi allegato documentazione n.10), da cui risulta che è abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26 ed è residente nel Comune di Giugliano in Campania dalla nascita.

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 ½, ¼; 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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:

- 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), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- 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), l'esperto 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 accatastrato 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.

Nell'Atto di Pignoramento (vedi allegato documentazione n.01) è riportata la piena ed intera proprietà dei seguenti beni:

- *Unità immobiliare sita nel comune di Giugliano in Campania (NA) – Catasto Fabbricati, di proprietà esclusiva di , CF , così distinta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – foglio 40, particella 227, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita euro 506,13;*
- *Unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campagna (NA) – Catasto Fabbricati di proprietà esclusiva di CF così distinta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – foglio 40, particella 227, sub 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita euro 715,81.*

Per quanto accertato, vi è l'esatta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento, notificato il 17/02/2017 (vedi allegato documentazione n.01) e quanto riportato in Catasto Fabbricati e risultante dalle visure degli immobili pignorati (vedi allegati documentazione nn.20 e 22).

Gli immobili pignorati, come meglio è esposto nel seguito del presente elaborato, sono stati realizzati sull'appezzamento di terreno che l'esecutata ha acquistato con atto di compravendita per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980, repertorio 56668 (vedi allegato documentazione n.24), precisamente, l'esecutata acquista *la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Giugliano, località "Ponte Riccio":*

corpo di terra di natura agricola della superficie reale di metri quadri Duemilaotto (mq.2008), confinante con restante proprietà del venditore, con la mezzeria della strada interpoderale e con FF.SS.

da riportare in catasto al foglio 40, con la particella n.227 (ex 227/a) di are 17,12 ...

L'esecutata, alla data del rogito del 21/11/1980, era già coniugata per aver contratto matrimonio in Trentola Ducenta in data 10/04/1980 con nato a Napoli il 18/07/1947, come si evince dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Trentola Ducenta (vedi allegato documentazione n.16), nel quale, in calce non è riportata nessuna annotazione. L'esecutata, pertanto, alla data del rogito del 21/11/1980 era coniugata in regime di comunione legale dei beni ed il terreno acquistato è da intendersi in comune ed indiviso con il proprio coniuge, ovvero di proprietà per metà dell'esecutata e per metà del proprio coniuge.



Gli immobili pignorati, per quanto esposto, sono di proprietà per 1/2 dell'esecutata e per 1/2 del proprio coniuge.

Il diritto reale di piena proprietà indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, benché con l'atto di acquisto del terreno per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980 (vedi allegato documentazione n.24) l'esecutata abbia acquistato la piena ed intera proprietà del terreno su cui la stessa ha realizzato gli immobili pignorati. L'esecutata, infatti, al momento dell'acquisto del terreno risulta coniugata in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge ciononostante nell'atto notarile non è specificato nemmeno lo stato civile dell'esecutata.

L'atto di pignoramento, quindi, reca l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutata. Nel presente elaborato, tuttavia, si assume come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità dell'esecutata e cioè pari alla piena proprietà per la quota di 1/2.

L'oggetto del pignoramento è ben identificato con i riferimenti catastali indicati nell'atto di pignoramento:

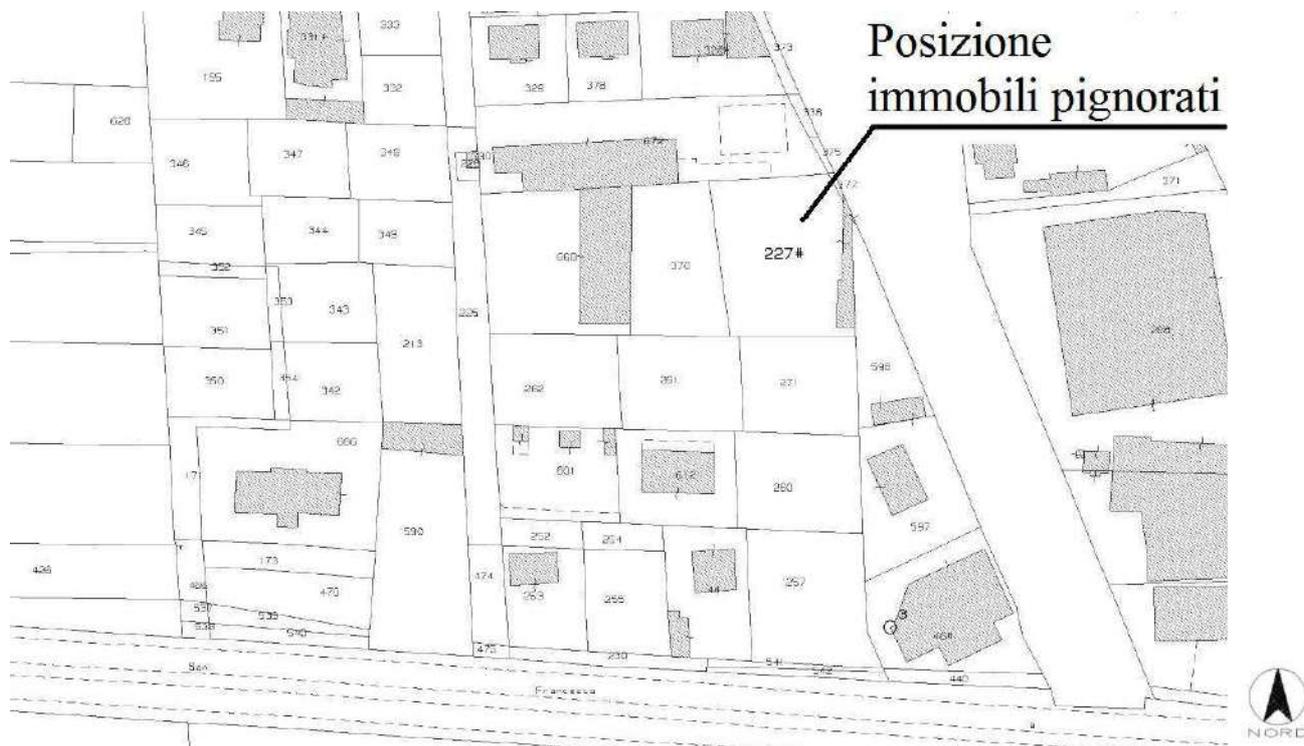
- *Unità immobiliare sita nel comune di Giugliano in Campania (NA) – Catasto Fabbricati, di proprietà esclusiva di , CF , , così distinta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – foglio 40, particella 227, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita euro 506,13;*
- *Unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campagna (NA) – Catasto Fabbricati di proprietà esclusiva di CF , , così distinta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – foglio 40, particella 227, sub 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita euro 715,81.*

L'atto di pignoramento reca l'indicazione del bene secondo la consistenza catastale omogenea e conforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

Quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato documentazione n.30) corrisponde con quanto riportato in catasto, come si evince dalle visure storiche per immobili (vedi allegati documentazione nn.20 e 22) ad eccezione dell'indirizzo che non è riportato nella nota di trascrizione.

Per la corretta individuazione degli immobili pignorati, io Esperto, a mezzo di servizi telematici, ho reperito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – Servizi Catastali l'estratto di mappa del foglio 40 del Comune di Giugliano in Campania (NA), intorno della particella 227 (vedi allegato documentazione n.18), quindi ho individuato la corretta posizione in mappa degli immobili pignorati, come riportato di seguito per comodità di esposizione.





La particella 227 del Catasto Fabbricati, quindi, ha corrispondenza sulla mappa del Catasto Terreni, ossia vi è corrispondenza tra catasto terreni e catasto fabbricati.

Per facilitare ancor di più la localizzazione degli immobili oggetto di pignoramento, io Esperto ho effettuato anche una sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale. Gli immobili di interesse, pertanto, sono individuati anche nell'immagine satellitare che segue, riportata ugualmente nel grafico di pagina 81.





A seguito di accesso ai luoghi di causa, io Esperto ho accertato che l'immobile pignorato come identificato catastalmente, in realtà trattasi di:

Complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.



Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

Nelle planimetrie catastali degli immobili pignorati è indicato il confine est con la particella 598 ed il confine sud con "viale" (vedi allegati documentazione nn.21 e 23) che in realtà trattasi di un passaggio privato, non riportato nella mappa catastale, a servizio degli immobili della particella 227 e della particella 271 posta sul confine sud e di proprietà aliena, come si evince dalla porzione di mappa catastale del foglio 40 del Comune di Giugliano in Campania intorno della particella 227 (vedi allegato documentazione n.18).

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.

Il Lotto unico, oggetto del presente elaborato, per quanto già esposto in risposta al precedente quesito, si compone della piena proprietà **per la quota di un mezzo** del seguente complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA) e precisamente:

Complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- **Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;**
- **Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.**

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. **Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno –**



pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;

2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l’area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell’Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l’area costruita distinta dalla particella 672.

Il lotto è in località “Ponte Riccio”, nei pressi della stazione ferroviaria di Giugliano – Qualiano, di competenza delle Ferrovie dello Stato. L’itinerario di accesso ai luoghi è da Via San Francesco a Patria, percorrendola verso ovest, dopo il cavalcavia sulla linea ferrata si svolta a destra in Via I Traversa Ponte Riccio e gli immobili sono in fondo alla seconda traversa a destra di questa strada. Di seguito, per comodità di esposizione, sono riportate due foto della Via I Traversa Ponte Riccio, che ha inizio a sud dalla diramazione di Via San Francesco a Patria e si estende verso nord. Le foto proposte sono state eseguite all’intersezione con la traversa in cui sono ubicati gli immobili ignorati.



Foto n.01, vista di Via I Traversa Ponte Riccio verso sud



Foto n.02, vista di Via I Traversa Ponte Riccio verso nord

Le due foto che seguono, meglio riportate in allegato, documentano i due lati estremi della strada privata in fondo alla quale sono ubicati gli immobili. La foto n.3 è stata effettuata all’intersezione con la Via I Traversa Ponte Riccio e guardando l’ingresso agli immobili situato in fondo alla strada privata, la foto n.4 è stata effettuata con le spalle all’ingresso degli immobili e guardando la Via I Traversa Ponte Riccio.





Foto n.03, vista strada privata e ingresso agli immobili



Foto n.04, vista strada privata, con spalle a ingresso immobili

L'atto di provenienza in capo all'esecutata è molto remoto ed è relativo all'acquisto del terreno su cui sono stati realizzati gli immobili, ossia è l'atto di compravendita per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980, repertorio 56668 (vedi allegato documentazione n.24), nel quale sono contenute diverse informazioni utili, che si riportano di seguito:

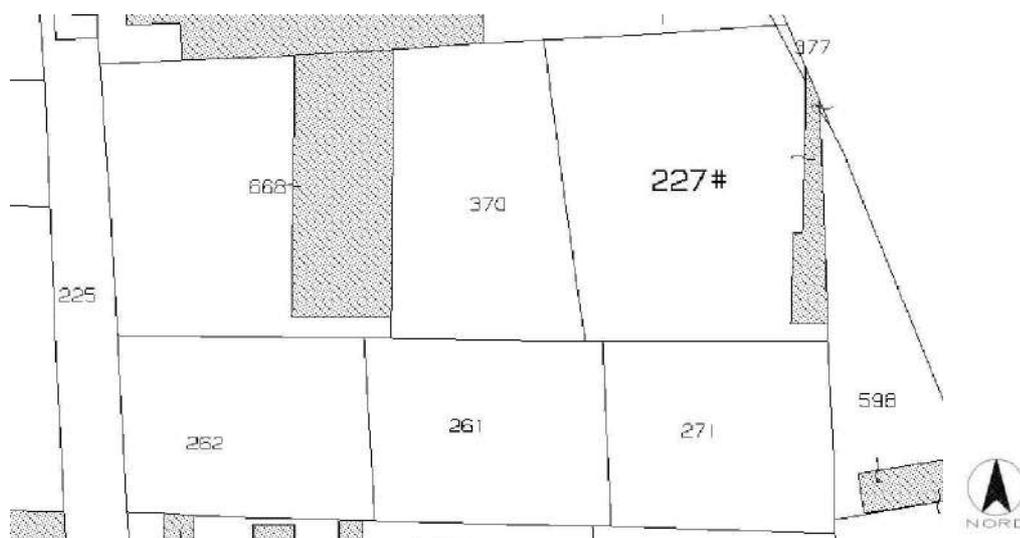
1. All'articolo 1 si legge che il lotto di terreno acquistato è *confinante con restante proprietà del venditore, con la mezzeria della strada interpoderale e con FF.SS.* . E' evidente, quindi, che la strada privata di accesso al lotto, oggi documentata con le foto nn.3 e 4, in realtà prosegue lungo l'intero confine sud della particella 227. La foto n.25, di seguito proposta, è stata effettuata sul confine sud della particella 227, con le spalle a confine con le aree delle Ferrovie dello Stato e guardando in direzione ovest, in asse quindi con la "strada interpoderale".



Foto n.25, vista strada privata, con alle spalle la Ferrovia e guardando verso ovest in direzione della Via I Traversa Ponte Riccio

La foto n.25 documenta chiaramente che la strada privata termina al cancello di ingresso agli immobili pignorati e non a confine con le aree delle Ferrovie dello Stato. Per documentare al meglio i luoghi, di seguito si propone lo stralcio di mappa catastale del foglio 40 del Comune di Giugliano in Campania intorno della particella 227.





In mappa, la particella 227 di interesse è evidenziata ma è affiancata dal simbolo “cancellotto” poiché l’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio ha rilevato anomalie per le costruzioni accatastate, ma di ciò si relaziona nel seguito del presente elaborato. La particella 225, oggi ospita la sede stradale della Via I Traversa Ponte Riccio. La strada privata ossia la strada interpodereale menzionata nell’atto notarile ricade per circa tre metri sulle particelle 668, 370 e 227 e per circa tre metri sulle particelle 262, 261 e 271. La particella 598 è di proprietà dell’Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato. La situazione descritta è raffigurata nello stralcio di mappa catastale elaborato da me Esperto e di seguito proposto.



Il tratto di strada interpodereale che ricade sulle particelle 227 e 271, di fatto, è stato chiuso con l’installazione del cancello in prossimità del confine ovest della particella 271, nel punto indicato nell’immagine sopra proposta. L’installazione del cancello, in realtà, ha una certa ragione nel fatto che la particella 227 con gli immobili su essa realizzati sono di proprietà dell’esecutata (che ha acquistato il terreno in regime di comunione legale dei beni ed oggi è deceduta sia lei che il coniuge ed il tutto è



ereditato dalle tre figlie) e la particella 271 è di proprietà di due figlie dell'esecutata e precisamente di e

2. All'articolo 2 dell'atto notarile, si legge che *la vendita è fatta ... con le servitù sullo stradone interpodereale largo ml. sei e con i diritti, patti e condizioni di cui al titolo di provenienza ... fra i quali rientra la proprietà "pro quota", comune ed indivisa, del viale vicinale privato indicato in catasto al foglio 40 con le particelle n.231, 224, 225, 221 e 229 (residua).*

Tra gli atti reperiti da me Esperto presso il Comune di Giugliano in Campania vi è anche la mappa catastale (storica) allegata alla Concessione Edilizia n.20/91 (vedi allegato documentazione n.12.3.4), di seguito proposta, nella quale le particelle 131, 224, 225, 221 e 229 sono ben indicate ed oggi ospitano la sede stradale di Via I Traversa Ponte Riccio.



Il *viale vicinale privato* indicato nell'atto notarile, di fatto, oggi è una sede stradale, è denominata Via I Traversa Ponte Riccio ed ha caratteristiche di via pubblica con marciapiedi, pubblica illuminazione e fogna, come documentano le foto nn.01 e 02.

Gli immobili pignorati, per quanto esposto, non fanno parte di un condominio e non si intravedono particolari pertinenze, diritti, accessori od altro ad eccezione di quanto precisato nell'atto notarile per notaio Pratico e sopra esposto.

DESCRIZIONE GENERALE

LOTTO UNICO



Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- **Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;**
- **Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.**

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

- 1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;**
- 2. Locali deposito e porcili a piano terra;**
- 3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;**
- 4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;**
- 5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.**

Il complesso immobiliare confina ad est con l’area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell’Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l’area costruita distinta dalla particella 672.

Lo scopo di questa descrizione è quello di indicare tutte le caratteristiche, che possono influenzare il valore di mercato di un immobile, legate alla sua localizzazione prima nell’ambito strettamente comunale e poi nel contesto territoriale superiore. Di seguito, queste caratteristiche sono analizzate con specifico riferimento agli immobili oggetto d’esecuzione immobiliare.

Giugliano in Campania è un comune della città metropolitana di Napoli, con una popolazione di circa 125.000 abitanti. È il terzo comune della regione Campania per popolazione ed è il comune non capoluogo di provincia più popoloso d’Italia.

Giugliano in Campania appartiene all’area nord di Napoli chiamata “Comprensorio Giuglianesse” insieme a Mugnano di Napoli, Villaricca, Marano di Napoli, Qualiano, Calvizzano e Melito di Napoli. Il Territorio si trova nella pianura campana ed è pressoché sul livello del mare, ha un’estensione di oltre 94kmq, è articolato in varie frazioni e confina con i seguenti comuni: Aversa (CE), Casapesenna (CE), Castel Volturno (CE), Lusciano (CE), Melito di Napoli (NA), Mugnano di Napoli (NA), Parete (CE), Pozzuoli (NA), Qualiano (NA), Quarto (NA), San Cipriano d’Aversa (CE), Sant’Antimo (NA), Trentola – Ducenta (CE), Villa Literno (CE) e Villaricca (NA). Ad ovest, per un tratto di circa 3km, confina con il mare, dalla Marina di Varcaturò a Lido di Licola (o Licola Mare), con una costa bassa e sabbiosa. All’interno del territorio comunale si trova il Lago di Patria, con l’omonima località sulle sue sponde. Il lago non è di origine vulcanica, ma è generato dalla chiusura di dune sabbiose verso il mare.

L’andamento demografico della popolazione è stato un continuo crescendo dal 1971, quando aveva una popolazione di circa 36.000 abitanti, ad oggi con quasi 125.000 abitanti. Dal 1987 al 2001 vi è stata una vera esplosione demografica, con la popolazione che è quasi raddoppiata, passando da circa 50.000 abitanti a circa 100.000 abitanti, poi si è registrata una crescita demografica quasi lineare.



La crescita demografica, com'è ovvio, ha comportato un'uguale crescita dell'abitato, ma uno sviluppo urbanistico e del costruito spesso disordinato ed abusivo.

L'originaria costruzione degli immobili pignorati, risale proprio al 1980-1985, ovvero agli inizi dell'esplosione urbanistica del territorio giuglianese. Il lotto in esame, però, non si colloca in una zona periferica di espansione, bensì, in zona agricola e distante dal centro abitato, in prossimità della Via San Francesco a Patria che è una strada a scorrimento veloce che taglia il territorio comunale in direzione est – ovest, attraversando l'abitato e sino a raggiungere il Lago Patria ad ovest in prossimità del mare. La Via San Francesco a Patria è anche affollata di attività commerciali di rilievo, di attività ricettive e di ristorazione. In prossimità degli immobili pignorati, la Via San Francesco a Patria presenta il cavalcavia per superare la strada ferrata delle Ferrovie dello Stato, che la interseca quasi ortogonalmente e ad est della ferrovia è presente la Zona Industriale di Giugliano in Campania, mentre gli immobili pignorati sono ad ovest della strada ferrata.

La città di Giugliano in Campania è il centro del “comprensorio Giuglianese”, ospita molti servizi di livello territoriale come ospedali, scuole medie superiori, uffici statali e tanti altri servizi non reperibili nelle piccole realtà locali. La città di Giugliano in Campania è quasi in competizione con la città di Aversa ma, sostanzialmente, è attratta dalla città metropolitana di Napoli, con la quale è ben collegata da una moltitudine di strade di vario tipo, a partire da strade intercomunali a strade a scorrimento veloce. Il collegamento ferroviario è meno comodo, poiché la stazione ferroviaria di Giugliano – Qualiano è decentrata rispetto al centro cittadino, in località “Ponte Riccio”, quasi a metà tra il centro cittadino ed il mare, al contrario però gli immobili pignorati sono molto prossimi alla stazione ferroviaria.

Giugliano in Campania è attraversata anche dalla linea metropolitana Aversa – Napoli, che ha la fermata di “Giugliano – Piscinola” molto distante dagli immobili pignorati.

I collegamenti stradali, come già accennato, sono penalizzati dalla densità abitativa e dall'inadeguatezza di strade a scorrimento veloce, come la SP ex SS162NC denominata “Asse Mediano” e la SP1 denominata “Doppio Senso o Circumvallazione Esterna di Napoli” che in prossimità degli immobili pignorati confluisce nella SP ex SS162NC ed è denominata Via San Francesco a Patria. Gli immobili pignorati, anche in questo caso, sono avvantaggiati, poiché sono direttamente collegati con la Via San Francesco a Patria e quindi ci si può spostare sul territorio con estrema facilità con l'ausilio di autoveicoli.

Nell'allegato grafico e fotografico a pagina 80 è riportato uno stralcio territoriale in scala 1:25.000, ove con una circonferenza è evidenziata la posizione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, siti nel Comune di Giugliano in Campania, prossimi alla stazione ferroviaria di Giugliano – Qualiano.

In questo grafico è evidente l'assenza di centro abitato, tuttavia sono evidenti l'asse stradale della Via San Francesco a Patria che ha direzione est – ovest, l'asse della linea direttissima Napoli – Roma delle Ferrovie dello Stato che ha direzione pressoché sud – nord e la zona industriale di Giugliano in Campania.

Nei dintorni del Lotto in esame, a distanza pedonale, non sono disponibili molti punti vendita al dettaglio, tipici dei piccoli Comuni ma, considerata la facilità di collegamenti garantita dalla Via San Francesco a Patria, a mezzo di autoveicoli sono facilmente raggiungibili ogni genere di attività commerciale, di ristorazione ed anche il centro cittadino con gli uffici pubblici.

L'abitato che circonda gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare consiste di costruzioni varie, sia a carattere abitativo sia a carattere artigianale ma tutte sono nate con abusivismo edilizio, ad eccezione dei manufatti ricadenti nell'area industriale situata ad est della strada ferrata. L'abusivismo edilizio, tuttavia, si è sviluppato in gran parte antecedentemente ai



condoni edilizi, per cui la gran parte o sono sanati oppure hanno pratiche edilizie in sanatoria in corso di definizione, come gli immobili in esame.

Per una migliore localizzazione, di seguito è riproposta l'immagine satellitare di una porzione di territorio del Comune di Giugliano in Campania, circostante gli immobili pignorati, con l'indicazione precisa della posizione degli immobili di interesse e dei principali elementi territoriali descritti.



Dalla foto satellitare si rileva un certo costruito in corrispondenza della Via I Traversa Ponte Riccio, la vicinanza della stazione ferroviaria e l'ampia zona industriale.

Nel corso delle attività peritali di sopralluogo, io Esperto ho accertato lo stato attuale dei luoghi ed ho eseguito i necessari rilievi metrici e fotografici, riportati in allegato.

Al lotto, come già esposto, si accede dalla Via I Traversa Ponte Riccio, documentata dalle foto nn.01 e 02, che ha pienamente le caratteristiche di una via pubblica benché in cattivo stato, dotata anche di marciapiedi, di pubblica illuminazione e di rete fognaria.

Dalle foto nn.01, 02, 03 e 04, si possono apprezzare le caratteristiche del contesto urbano: appezzamenti di terreno recintati con muretto e cancellata, appezzamenti di terreno liberi e incolti, aree edificate con capannoni, aree edificate con edifici residenziali. Anche la traversa privata che si diparte dalla Via I Traversa Ponte Riccio e termina all'ingresso del lotto di interesse è asfaltata, vedi foto nn.03 e 04, ma trattasi di una pavimentazione molto datata nel tempo e di scarsa consistenza, poiché allo stato attuale già si presenta gravemente ammalorata soprattutto nel tratto terminale dinanzi l'ingresso degli immobili di interesse, come documenta la foto n.04.

A pagina 83 è riportata la planimetria di inquadramento elaborata sulla base dell'aerofotogrammetria di Giugliano in Campania, presumibilmente risalente all'anno 2013. In questo grafico è indicata la posizione degli immobili pignorati, la strada privata di accesso, la Via I Traversa Ponte Riccio, la SS 162 di Via San Francesco a Patria articolata in più corsie e carreggiate. Lo stesso grafico è proposto a pagina 84 ma con l'indicazione della posizione da cui sono state eseguite le foto nn.01, 02, 03 e 04 degli esterni.



CARATTERISTICHE

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- **Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;**
- **Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.**

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

- 1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;**
- 2. Locali deposito e porcili a piano terra;**
- 3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;**
- 4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;**
- 5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.**

Il complesso immobiliare confina ad est con l’area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell’Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l’area costruita distinta dalla particella 672.

Le altre caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un immobile, oltre alla localizzazione dell’immobile stesso, si riferiscono strettamente all’unità immobiliare e, quindi, risultano diverse per ciascuna delle unità site nello stesso edificio o nello stesso luogo. Di seguito, esse sono analizzate con riferimento alle specifiche unità immobiliari di interesse. L’intera area su cui insiste il complesso immobiliare ha una superficie catastale di circa mq.1712, come risulta dalla visura storica per immobile in Catasto Terreni della particella 227 (vedi allegato documentazione n.19), ma la superficie reale è di circa mq.2008 per quanto risulta dall’atto notarile di compravendita del 21/11/1980 per notaio Flavio Pratico (vedi allegato documentazione n.24).

Sull’originaria particella di terreno, che oggi è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227, subalterni 3 e 4, nel tempo, sono state realizzate varie costruzioni, che vanno di là della consistenza catastale e precisamente, oltre alle aree esterne comuni vi sono le seguenti edificazioni:

- 1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;**
- 2. Locali deposito e porcili a piano terra;**
- 3. Laboratorio artigianale a piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;**
- 4. Due serre del tipo “industriale” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;**



5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Nel corso delle attività peritali di sopralluogo, io Esperto ho eseguito il rilievo metrico dei luoghi a mezzo di strumentazione laser ed ho effettuato foto degli esterni e di tutti gli ambienti interni. A pagina 85, in opportuna scala grafica, è riportato il grafico di rilievo del piano terra riferito all'intera area della particella 227, con tutte le costruzioni presenti, il perimetro dell'area, i confini e gli ingressi. A pagina 87 è riportato lo stesso grafico di rilievo ma con anche l'indicazione della posizione da cui sono state effettuate le foto, che sono riportate in allegato al presente elaborato.

Al piano primo del corpo di fabbrica è presente solo l'abitazione, come documenta il grafico di rilievo riportato a pagina 86, mentre a pagina 88 è riportato lo stesso grafico di rilievo ma con l'indicazione della posizione da cui sono state eseguite le foto.

Per comodità di esposizione, di seguito si riportano i grafici di rilievo prodotti, che sono affiancati, in posizione prossima alla loro reale sovrapposizione, nel senso che l'abitazione a piano primo, di fatto, insiste sugli ambienti del piano terra di ingresso, cucina-pranzo, area lavorazione forno, forno 1 e forno 2.



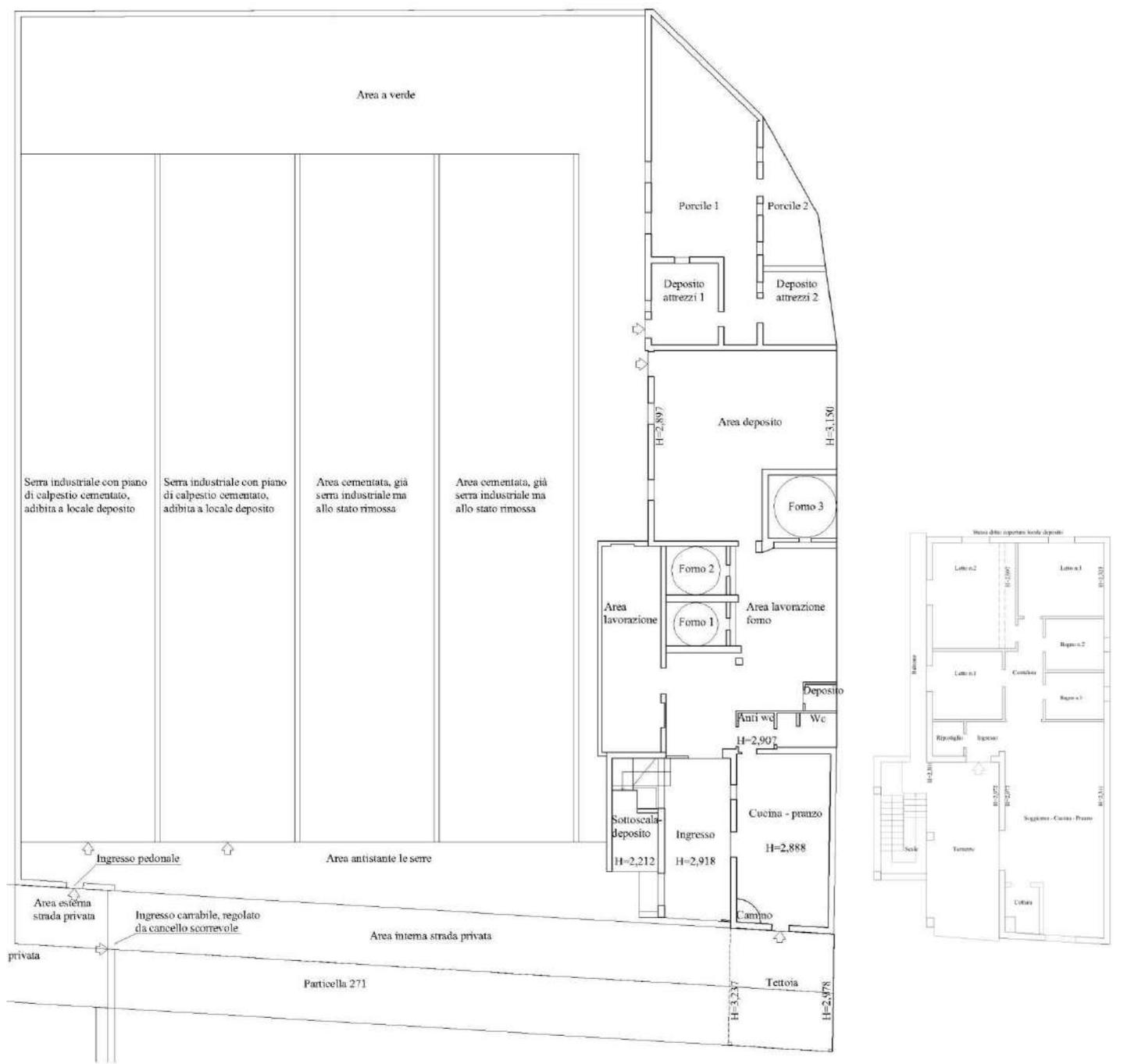


Grafico di rilievo piano terra dell'intera area della particella 227

Grafico di rilievo abitazione a piano 1°

Le foto nn.1, 2, 3 e 4 documentano l'ambiente esterno e le strade di accesso al lotto, come già esposto. L'ingresso al lotto è posto in fondo alla strada privata ed è regolato da cancello scorrevole che insiste per metà sulla particella 227 e per metà sulla particella 271 di proprietà di terzi. Il cancello scorrevole si apre scorrendo verso sud e quindi sulla particella 271. L'ingresso pedonale, posto a lato del cancello scorrevole, ricade interamente sulla particella 227.

Appena si supera l'ingresso, sul lato nord sono situate due serre industriali, come documenta la foto n.5. Queste hanno la struttura in ferro zincato e sono coperte da un film di materiale plastico, hanno una lunghezza di circa m.35,00 ed una larghezza di circa m.6,75. Le foto nn.6

e 7 documentano l'interno della prima serra, mentre le foto nn.9 e 10 documentano l'interno della seconda serra. Entrambe le serre, allo stato attuale, ospitano residui di arredi per interni ed hanno il piano di calpestio pavimentato in cemento. La realizzazione di queste serre risale al 1991-1992 circa, dopo il rilascio della Concessione Edilizia n.20/91, la struttura metallica è in ferro zincato e si presenta in buone condizioni, il film di materiale plastico di copertura è invecchiato ma appare integro, mentre le strutture di ingresso sono precarie ed una è totalmente danneggiata, come dimostrano le foto nn.5 e 8. L'area a sud delle serre, in asse con l'ingresso, è pavimentata in asfalto ed è documentata dalla foto n.11.

Ad est delle due serre, erano presenti altre due serre uguali, come si intravede dalle immagini satellitari proposte nel presente elaborato ed in quella riportata a pagina 81, ma allo stato attuale queste ulteriori due serre sono state rimosse e rimane solo la pavimentazione in cemento con bordi perimetrali, come documentano le foto nn.12 e 13.

Il corpo di fabbrica è realizzato sul lato est della particella 227, a confine con le aree delle Ferrovie dello Stato, come documentano le foto di seguito proposte e meglio riportate in allegato.



Foto n.14, vista sud – ovest del corpo di fabbrica



Foto n.20, vista nord – ovest del corpo di fabbrica

La foto n.14 documenta il fabbricato con l'abitazione a piano primo ed a piano terra ingresso e locali artigianali. La foto n.15 documenta il lato sud del fabbricato con abitazione a piano primo, mentre a piano terra si osserva un primo cancello in ferro che è l'ingresso al locale deposito ricavato nel sottoscala, un secondo cancello in ferro di dimensioni maggiori che permette l'accesso all'atrio, da cui si accede alla scala per andare a piano primo e si accede anche al locale artigianale, poi, nella stessa foto si osserva la tettoia che di fatto insiste per circa metà sulla particella 227 e per circa metà sulla particella 271 di proprietà aliena. Sotto la tettoia è presente l'accesso al locale cucina – pranzo di pertinenza del laboratorio artigianale distinto dal subalterno 4, meglio documentato dalla foto n.16. A sud della tettoia sono presenti altri manufatti, come si intravede dalla foto n.17, che non sono di interesse poiché ricadono sulla particella 271 di proprietà delle prime due figlie dell'esecutata, ma la foto documenta bene come, ad oggi, le particelle 227 e 271 sono utilizzate come un'unica area, con un unico possessore.

Le due serre industriali dismesse arrivavano quasi al confine con il fabbricato, tra questi e le serre restava solo un passaggio pedonale, come si può vedere dalle foto n.18 e 19, che documentano il prospetto ovest del fabbricato, il masso di cemento delle due serre dismesse ed i cordoli di cemento in cui erano installati i “piantoni” delle serre. La foto n.19 documenta anche gli ulteriori manufatti del locale deposito e del porcile, posti a nord della porzione di fabbricato con l'abitazione a piano primo e che hanno una finitura molto grezza. La foto n.20



documenta sempre il lato ovest delle costruzioni e al centro della foto si osserva la presenza del manufatto con copertura in lamiera coibentata realizzato sotto il balcone dell'abitazione e che si estende verso ovest.

Le foto nn.21 e 22 documentano meglio i corpi di fabbrica a nord, locale deposito e porcile con il primo a ridosso del fabbricato e di altezza maggiore. Nelle foto si osserva anche l'elettrificazione dei binari delle Ferrovie dello Stato, che sono a ridosso della particella 227.

Le foto nn.23 e 24 documentano le "piazzole" di cemento che ospitavano le due serre dismesse.

La foto n.25 è stata effettuata in asse con la strada privata di accesso al lotto avendo alle spalle il confine con le Ferrovie dello Stato. Questa foto è particolarmente indicativa poiché documenta la strada privata di accesso, che si intravede oltre il cancello e che termina proprio dinanzi al cancello scorrevole. Per comodità di esposizione, di seguito si riporta la foto n.25.



Foto n.25, vista strada privata, con alle spalle la Ferrovia e guardando verso ovest in direzione della Via I Traversa Ponte Riccio

La proprietà del lotto di interesse, da lato sud, inizia dalla mezzeria di questa strada privata, ovvero i primi tre metri a sud sono gravati dalla servitù della strada privata che dovrebbe continuare anche oltre il cancello. La strada privata, invece, termina in corrispondenza del cancello e, nel tratto tra le particelle 227 e 271, è stata annessa ed è al servizio delle sole particelle 227 e 271. Dal momento che la particella 227 è oggetto di esecuzione immobiliare mentre la particella 271, che è di proprietà delle prime due figlie dell'esecutata, è estranea alla procedura esecutiva, a parere di me Esperto, sarebbe necessario ripristinare la strada privata o per la sua intera lunghezza sino al confine con le aree delle Ferrovie dello Stato oppure sino a circa quindici metri in avanti in modo da poter realizzare due ingressi distinti ed indipendenti, uno che consente l'accesso alla particella 227 ed uno che consente l'accesso alla particella 271. Per il resto, si potrebbe ripristinare il confine tra le particelle 227 e 271 come risulta dagli atti del catasto e quindi realizzare un muro alto circa m.2,20 lungo la linea di confine tra le particelle 227 e 271 e che dividerebbe quasi a metà la tettoia documentata nella foto n.15. Questa soluzione, in realtà è da preferire poiché è dettata dagli ingressi esistenti sul lato sud del fabbricato che ricade sulla particella 227 di interesse, come documentati dalla foto n.15 di seguito riproposta.



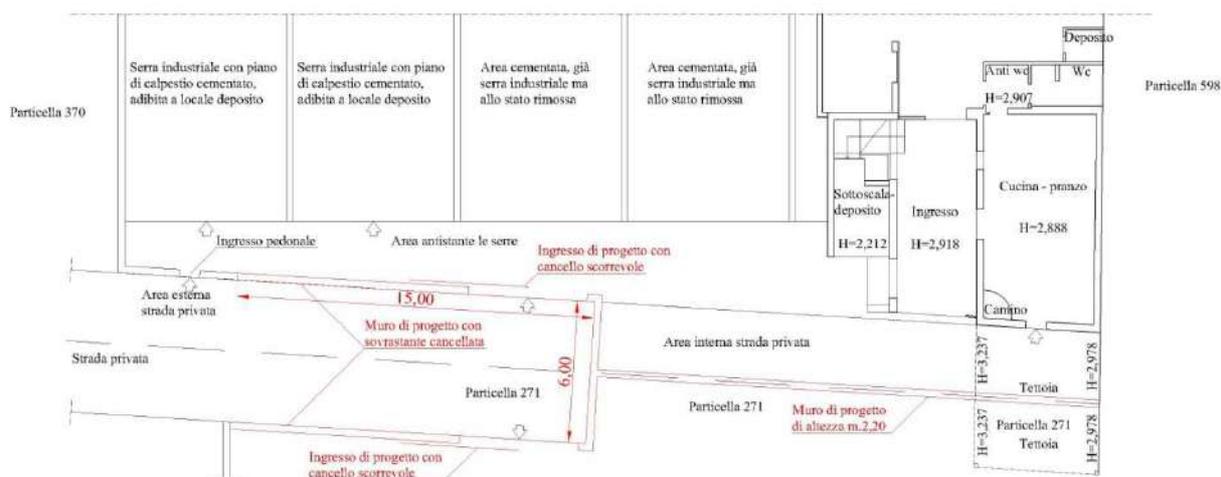


Foto n.15, vista lato sud del fabbricato di interesse, con i tre ingressi a piano terra (al sottoscala, all'atrio e alla cucina – pranzo)

Gli ingressi sul lato sud del fabbricato, documentati nella foto n.15 sopra proposta, ad eccezione dell'ingresso al locale deposito sottoscala, che è leggermente arretrato, sono l'ingresso all'atrio e l'ingresso alla cucina – pranzo e questi sarebbero penalizzati nell'ipotesi di far proseguire la strada privata sino al confine con le aree delle Ferrovie dello Stato, poiché il prospetto sud del fabbricato sarebbe all'incirca allineato con il lato nord della strada privata. Nell'ipotesi di proseguire la strada privata sino al confine, non si avrebbe più la possibilità di entrare nell'atrio o nella cucina – pranzo, ovvero l'ingresso a questi ambienti dovrebbe avvenire dalla strada privata.

Nel grafico riportato a pagina 89 e di seguito proposto per comodità di esposizione, con tratto di colore rosso, è disegnato il possibile progetto il ripristino della strada privata sino a circa quindici metri in avanti in modo da poter realizzare due ingressi distinti e, per la restante parte, sarebbe opportuno realizzare un muro di recinzione alto circa m.2,20 di divisione tra le particelle 227 e 271.

Si rimette, tuttavia, al GE ogni opportuna valutazione e decisione finale sulla problematica esposta.



Le foto nn.26 e 27 documentano l'ampio ambiente cucina – pranzo a piano terra con ingresso esterno da sotto la tettoia, documentato dalla foto n.16. Questo ambiente, allo stato attuale, è una sorta di spazio multiuso adibito a luogo di dimora diurno, con l'antistante spazio esterno



coperto da tettoia. Da questo ambiente si ha accesso sia all'atrio sia alle aree di lavoro annesse ai forni sia all'anti wc ed al wc, questi ultimi documentati dalle foto nn.28 e 29, il tutto come si evince dal grafico di rilievo del piano terra riportato a pagina 85.

Le aree adibite alla preparazione dei prodotti da cuocere nei forni sono documentate dalle foto nn.30, 31 e 32, mentre le foto nn.33, 34, 35, 36, 37 e 38 documentano l'area di lavoro antistante i forni e quindi l'area di lavoro per l'immissione in forno di prodotti preparati e per l'estrazione dai forni di prodotti cotti. Sia le aree di preparazione dei prodotti da immettere in forno sia le aree di lavoro per immissione in forni ed estrazione da forni sono pavimentate con mattonelle di colore chiaro e di formato medio e quasi tutte le pareti sono rivestite con mattonelle di colore bianco e di formato medio. Io Esperto ho accertato la presenza di tre grandi bocche di forno. Due di queste bocche sono documentate nella foto n.36 e sono accuratamente rifinite con mattoni in cotto posti in opera da manodopera specializzata, ma in alcuni punti i mattoni sono danneggiati dall'azione meccanica degli operatori. La terza bocca di forno è documentata nella foto n.37 ed è rivestita con mattonelle di colore bianco, di medio formato e con inserti di colore scuro. Tutti questi ambienti di lavoro appaiono in disuso da anni.

L'area dei forni è collegata ad un ampio locale deposito, documentato dalle foto nn.39, 40, 41 e 42, presumibilmente al servizio degli stessi forni, per il deposito di materiali da ardere (legna o similari). Questo locale deposito è pavimentato in cemento, ha copertura in lamiera coibentata ed è privo di finiture, ha accesso anche alle aree esterne sul lato ovest a mezzo della porta documentata nella foto n.43 ed ha altezza maggiore delle altre pertinenze a nord, come si vede dalla stessa foto n.43, che documenta pure l'ingresso alle ulteriori pertinenze a nord di locali attrezzi e porcili.

I locali deposito attrezzi ed i porcili sono ambienti molto bui, hanno copertura in lamiera di ferro zincata, sono privi di finiture ed in pessime condizioni, il tutto come documentano le foto nn.44, 45, 46, 47, 48 e 49.

L'accesso all'abitazione ha luogo dal lato sud del fabbricato, attraverso l'ampia porta in ferro documentata nelle foto nn.15 e 50, attraverso la quale si accede al grande atrio documentato nella stessa foto n.50. Dall'atrio si accede agli ambienti a piano terra della cucina – pranzo e dei locali di lavorazione / deposito, ma soprattutto si accede alle scale che collegano al piano primo, come documenta la foto n.51.

Il vano scala a piano terra è totalmente chiuso, ovvero non ha aperture verso l'esterno, mentre a piano primo è totalmente vetrato con infissi in alluminio preverniciato di colore verde, come si intravede dalla foto n.52. A piano primo, si giunge sul terrazzo antistante l'abitazione, documentato dalla foto n.53, dal terrazzo si accede sia all'interno dell'abitazione attraverso l'ingresso documentato dalla foto n.54 sia al balcone posto sul lato ovest dell'abitazione e documentato dalla foto n.55. Dal balcone si ha una visuale completa di tutta l'area della particella 227, come documentano le foto nn.56, 57, 58, 59 e 60.

L'ambiente d'ingresso dell'abitazione a piano primo è documentato dalla foto n.61, ma è presente anche un piccolo ripostiglio, vedi foto n.62, ricavato dalla chiusura di una porzione dell'originario ingresso che, quindi, era più grande e comprendeva anche il ripostiglio. Il principale ambiente dell'abitazione è il soggiorno – cucina – pranzo, documentato dalle foto nn.63 e 64, che si presenta ben rifinito e ben tenuto, con pareti intonacate e pitturate con colori chiari, pavimentato con mattonelle di medio formato di colore chiaro e le pareti dell'angolo cottura rivestite con mattonelle di colore chiaro e di medio formato.

Dal soggiorno – cucina – pranzo si accede direttamente al corridoio, documentato dalla foto n.65, lungo il quale sono distribuiti gli altri ambienti dell'abitazione. Percorrendo il corridoio, sul lato destro vi è un bagno funzionante, documentato dalla foto n.66, pavimentato con



mattonelle di medio formato e colore chiaro e pareti rivestite di mattonelle di medio formato e colore prossimo al bianco, con un'unica apertura in alto, ad est, verso la ferrovia che però non ha caratteristiche di un'apertura "luce". Dal lato opposto, proseguendo, sul lato sinistro del corridoio, vedi foto n.67, è presente una prima camera da letto, di dimensioni contenute ma funzionale e con affaccio sul balcone ad ovest come documentano le foto nn.68 e 69, tre pareti della stanza sono rifinite con pitture di colore chiaro mentre una parete appare decorata con carta da parati o similari, la pavimentazione è uguale a quella del soggiorno – cucina – pranzo.

A sinistra del corridoio, proseguendo, è presente una grande camera da letto matrimoniale, con affacci sia ad ovest sul balcone che a nord, è pavimentata come le altre stanze e le pareti sono intonacate e pitturate con colori chiari, come documentano le foto nn.70 e 71.

Dal lato opposto, a destra del corridoio, in adiacenza al precedente bagno, è presente un ulteriore bagno che non è funzionante poiché privo di pezzi igienici e di ogni arredo e allo stato attuale è utilizzato alla maniera di ripostiglio, come documentano le foto nn.72 e 73. Questo bagno ha pavimentazione di colore scuro e medio formato e pareti rivestite con mattonelle di colore chiaro e di medio formato, ha un'unica apertura in alto, ad est, verso le aree delle Ferrovie dello Stato, che non ha caratteristiche di apertura "luce".

In fondo al corridoio, infine, è presente un'altra camera da letto, pavimentata come le altre stanze, con pareti intonacate e pitturate con colore chiaro e con affaccio a nord, come documentano le foto nn.74 e 75.

Le sistemazioni esterne del Lotto sono di scarsa qualità. Le serre hanno finiture usurate dal tempo, ma la struttura portante in ferro zincato appare in buone condizioni.

I depositi attrezzi ed i porcili hanno strutture portanti verticali in muratura di pietra di tufo e copertura in lamiera zincata. Le strutture di queste pertinenze, quindi, appaiono buone ma tutte le finiture sono assenti o in pessimo stato, anche a causa di un mancato utilizzo di lungo periodo.

La costruzione del laboratorio di panificazione e dell'abitazione è realizzata con struttura portante mista muratura – cemento armato, che non presenta segni di lesioni o dissesti, tuttavia non sono stati rinvenuti calcoli strutturali e sono presenti piccoli segni di infiltrazione d'acqua piovana in copertura, dovuti ad una perdita di funzionalità del manto impermeabile di copertura ma che all'apparenza non rappresenta un pericolo.

L'interno del laboratorio di panificazione, inteso come area forno e area lavorazione, compresi i forni appaiono in buone condizioni, necessitano solo di una pulizia generale e di una tinteggiata, ma non sono a norma, come è esposto nel seguito del presente elaborato. Per il resto, la cucina – pranzo e l'ingresso a piano terra si presentano in buone condizioni, anche se le finiture sono di bassa qualità, con infissi di vario tipo.

L'abitazione a piano primo è di più recente costruzione, è ben tenuta e le finiture sono di tipo medio, con infissi uniformi sia per le bussole interne in legno sia per gli infissi esterni che sono articolati con una porta esterna in ferro, del tipo alla napoletana e verniciata di colore verde ed una porta interna di colore bianco presumibilmente di PVC.

Nell'insieme, tutti gli ambienti del complesso edilizio appaiono funzionali. Gli ambienti a piano terra sono poco illuminati e poco ventilati, mentre l'abitazione a piano primo appare ben illuminata, ventilata e soleggiata.

Le finiture esterne sono molto eterogenee ed in parte sono assenti ed in parte ammalorate.

Nell'abitazione a piano primo è stato rinvenuto un impianto di riscaldamento tipo modul, con radiatori in alluminio mal proporzionati e mal disposti, ma in ogni ambiente è presente anche un condizionatore con propria unità esterna.

Non è stato reperibile alcun attestato di certificazione energetica.



Per la compilazione della certificazione energetica dell'immobile pignorato, tuttavia, viene stimato un costo onnicomprensivo di €500,00.

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.

Nel seguito della presente relazione sono riportate le evoluzioni catastali susseguitesesi ad oggi, nonché i dati catastali all'attualità ed ogni altra precisazione, come risulta dalle visure storiche per immobili, reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – Servizi Catastali (vedi allegati documentazione nn.20 e 22), dalle planimetrie catastali (vedi allegato documentazione n.21 e 23) e da altri atti catastali.

Gli immobili pignorati, di fatto, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 17/02/2017, hanno subito le variazioni catastali risultanti dalle visure storiche per immobili di seguito elencate.

- **Per l'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227, subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani:**

- Dal 20/09/1994 ad oggi, l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227, subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani

- Intestatari:

1. nata a Trentola Ducenta il .../.../....., C.F.
....., per il diritto di proprietà per 1000/1000.

- **Per l'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227, subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126mq:**



- Dal 20/09/1994 ad oggi, l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227, subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126mq

- Intestatari:

1. nata a Trentola Ducenta il .../.../....., C.F.
....., per il diritto di proprietà per 1000/1000.

Con frazionamento del 20/09/1994 in atti dal 05/05/1998 PER FRZ N.227 SUB.2 IN PROT. N.19581-19582 DEL 1994 PF.98 (n. 19581.1/1994), gli immobili dei subalterni 3 e 4 sono stati derivati dall'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227, subalterno 2, intestato a nata a Trentola Ducenta il .../.../....., C.F., per il diritto di proprietà per 1000/1000, il quale immobile ha avuto la seguente storia:

- Nel 1990, con n.19581.1/1990, l'immobile è stato costituito in Catasto Fabbricati, ma la costituzione è stata registrata in atti dal 05/05/1998 PF. 98.
- Prima della costituzione in Catasto Fabbricati, la particella era comunque censita in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227 di are 17.12, intestata alla stessa esecutata, come si evince dalla visura storica della particella censita in catasto terreni (vedi allegato documentazione n.19).

La particella 227 del foglio catastale 40 del Comune di Giugliano in Campania è correttamente identificata in mappa e, nel corso delle attività peritali di sopralluogo, io Esperto ho accertato che la sua consistenza catastale è composta dalle due unità immobiliari pignorate.

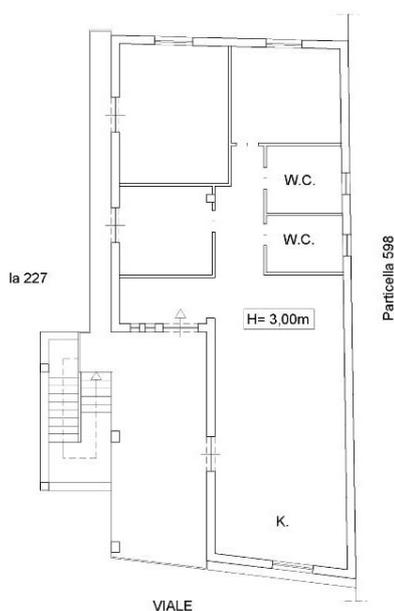
Per quanto accertato, vi è l'esatta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento (vedi allegato documentazione n.01) e quanto trascritto nella nota di trascrizione (vedi allegato documentazione n.30).

Quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato documentazione n.30) corrisponde con quanto riportato in catasto, come si evince dal confronto con la situazione catastale riportata nelle visure storiche per immobile (vedi allegati documentazione nn.20 e 22).

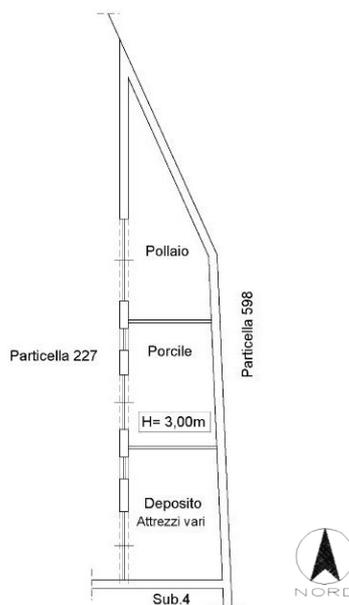
La corrispondenza vi è anche tra quanto riportato nel titolo di provenienza, stipulato in data 21/11/1980 per notaio Flavio Pratico, repertorio 56668 (vedi allegato documentazione n.24), e quanto riportato in catasto, poiché gli immobili sono stati costruiti sulla particella di terreno acquistata con il suddetto atto notarile, come si evince dalla situazione catastale riportata nelle visure storiche per immobili (vedi allegati documentazione nn.19, 20 e 22), come già illustrato nel presente elaborato.

Io Esperto ho reperito le planimetrie catastali degli immobili pignorati. Per l'immobile del subalterno 3, nella planimetria catastale sono presenti due grafici (vedi allegato documentazione n.21), uno relativo al piano terra ed uno relativo al piano primo, di seguito riportate per comodità di esposizione.





Planimetria piano primo, particella 227 subalterno 3



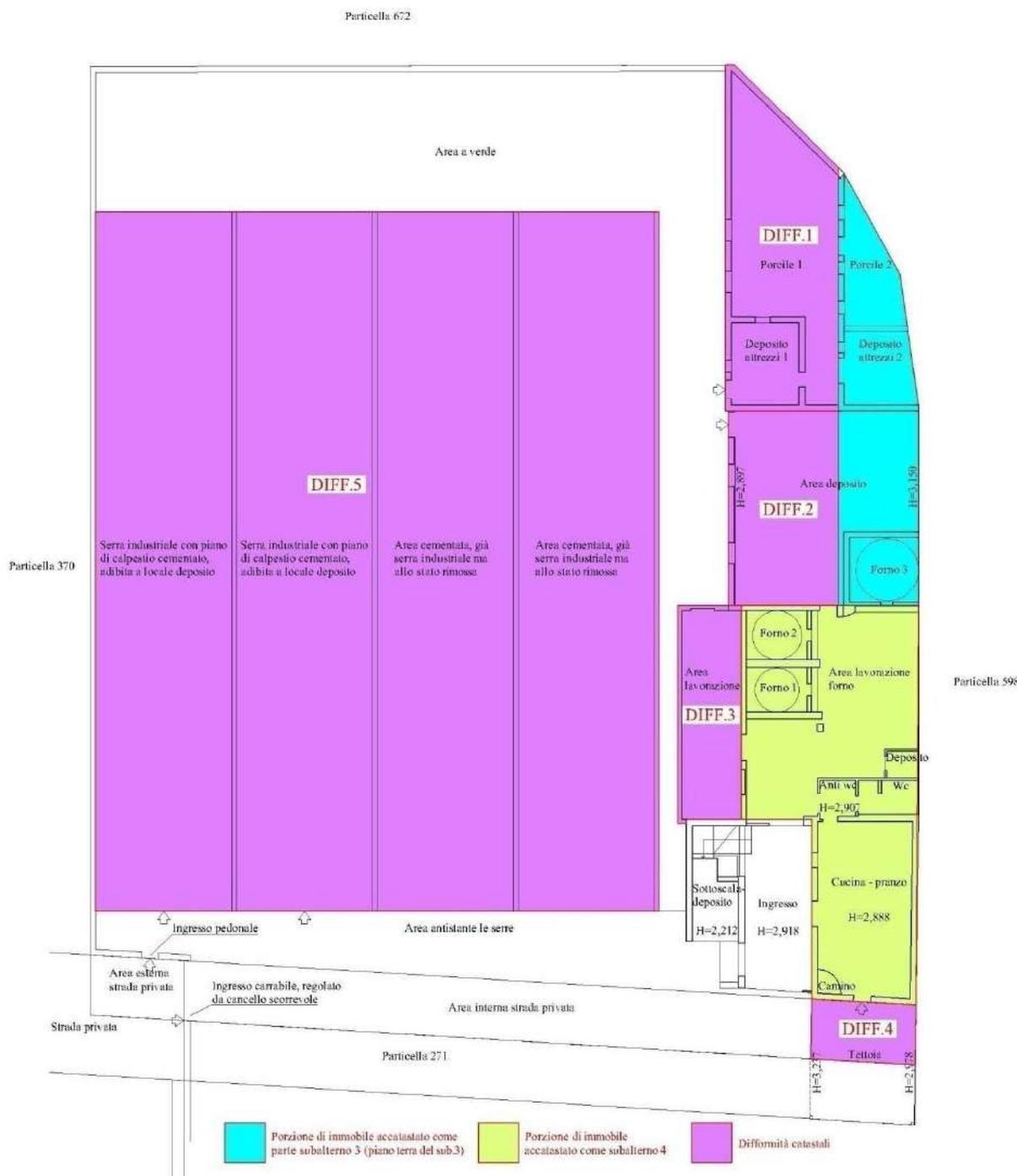
Planimetria piano terra, particella 227 subalterno 3

Le due fabbriche sopra documentate, in realtà, non sono sovrapposte tra loro, ovvero la fabbrica al piano primo non è sovrastante quella a piano terra, ma le due fabbriche sono dislocate su superfici diverse della stessa particella 227.

Io Esperto, comunque, in ossequio al quesito peritale, ho prodotto il grafico di evidenza delle difformità catastali del piano terra, riportato a pagina 90, nel quale sono indicate le posizioni a piano terra dei subalterni 3 e 4 e sono indicate anche le diverse difformità catastali riscontrate. Lo stesso grafico, per comodità di esposizione, è proposto di seguito.

Lo stato attuale dei luoghi del piano primo del subalterno 3, differisce dalla planimetria catastale solo per l'avvenuta realizzazione del piccolo ripostiglio in corrispondenza dell'ingresso, vedi foto nn.61 e 62, e per la realizzazione del muretto basso nel soggiorno – pranzo – cucina che delimita lo spazio dell'angolo cottura, vedi foto n.64. Di queste due difformità, in realtà, solo la prima potrebbe incidere di poco sulla consistenza catastale, ma resta l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale di questo piano primo.





Nel grafico proposto, con il colore ciano (azzurro) è indicata la posizione della porzione di immobile del subalterno 3, situata a piano terra. La restante porzione di immobile del subalterno 3 è a piano primo ed è sovrastante il subalterno 4, che nel grafico sopra proposto è distinto dal colore verdino.

Il piano terra del subalterno 3 è stato variato sostanzialmente e, a parere di me Esperto non può essere un'unica unità immobiliare con l'abitazione a piano primo poiché non è direttamente collegato con l'abitazione ed ha destinazioni poco compatibili con la civile abitazione, infatti ha destinazioni di porcile, pollaio, deposito attrezzi. Nel grafico di evidenza delle difformità catastali è indicata la posizione del piano terra del subalterno 3, tuttavia, la

sua geometria interna è totalmente variata poiché nella planimetria catastale sono riportati “pollaio, porcile, deposito attrezzi vari”, mentre allo stato attuale il “pollaio” corrisponde agli attuali ambienti da me Esperto rilevati ed indicati “porcile 2” e “deposito attrezzi 2”, mentre gli ambienti che nella planimetria catastale sono indicati come “porcile e deposito attrezzi vari” allo stato attuale corrispondono a “forno 3” e ad una porzione di “area deposito”. “Forno 3” ed “area deposito”, però, oggi sono parte dell’attività artigianale del subalterno 4.

Il subalterno 4, come si evince dal confronto tra planimetria catastale e grafico di rilievo, nella parte evidenziata in verde, è variato nella distribuzione degli spazi interni, poiché gli ambienti che in catasto sono distinti come spogliatoio e deposito, oggi sono cucina – pranzo. Il wc della planimetria catastale, oggi è stato ampliato ed è stato realizzato anche l’antibagno. Poi è stato realizzato il piccolo locale deposito a nord del wc.

Oltre alle difformità catastali sopra descritte, ricadenti nella sagoma delle unità immobiliari già accatastate, vi sono le difformità ben più consistenti che io Esperto ho indicato come segue:

- DIFF.1 (difformità n.1): Trattasi di difformità per ampliamento di porcile e deposito attrezzi. A parere di me Esperto, per omogeneità, osservando il grafico con le difformità catastali, gli ambienti “porcile 1”, “deposito attrezzi 1”, “porcile 2” e “deposito attrezzi 2” dovrebbero essere censiti catastalmente come un’unica unità immobiliare indipendente separata dall’abitazione e distinta come un ulteriore subalterno della particella 227.
- DIFF.2 (difformità n.2): Trattasi, di fatto, di una difformità per ampliamento dell’attività artigianale. L’area deposito in parte è nata per la modifica di ambienti ricadenti nel subalterno 3, in parte è nata in ampliamento del costruito per la realizzazione della difformità DIFF.2. Il forno 3 è stato realizzato per la modifica di ambienti ricadenti nel subalterno 3. L’intera area deposito ed il forno 3, però, sono ampliamento dell’attività artigianale oggi distinta col subalterno 4 e quindi limitata all’area di colore verdino, perciò dovrebbero essere inseriti nella planimetria catastale dell’attività artigianale.
- DIFF.3 (difformità n.3): Trattasi di difformità per ampliamento dell’attività artigianale. L’area lavorazione, quindi, dovrebbe essere inserita nella planimetria catastale dell’attività artigianale.
- DIFF.4 (difformità n.4): Trattasi di difformità per ampliamento dell’attività artigianale. La tettoia, quindi, dovrebbe essere inserita nella planimetria catastale dell’attività artigianale.
- DIFF.5 (difformità n.5): Trattasi di difformità poiché la serra industriale con piano di calpestio cementato, di fatto, è assimilabile ad una costruzione per funzioni produttive connesse alle attività agricole, che catastalmente trova la sua esatta collocazione nella categoria catastale D10, pertanto è da identificare in modo autonomo con un proprio subalterno della particella 227.

In conclusione, le planimetrie catastali sarebbero da aggiornare, per accertare il reale stato dei luoghi, come segue:

1. Un subalterno della particella 227 dovrebbe censire l’abitazione a piano primo: con la scala a piano terra, mentre l’atrio a piano terra è un bene comune all’unità immobiliare urbana dell’abitazione a piano primo, poiché serve per accedere al piano primo, ed è un bene comune anche all’unità immobiliare urbana dell’attività artigianale poiché attraverso l’atrio si accede anche all’attività artigianale.
2. Un subalterno della particella 227 dovrebbe censire: “porcile 1”, “deposito attrezzi 1”, “porcile 2” e “deposito attrezzi 2”.



3. Un subalterno della particella 227 dovrebbe censire l'attività artigianale: cucina – pranzo, wc, antiwc, deposito, area lavorazione forno, forno 1, forno 2, area lavorazione, forno 3 ed area deposito.
4. Un subalterno della particella 227, dovrebbe censire le due serre industriali esistenti ed il piazzale delle due serre industriali rimosse.

Il costo per eseguire le suddette correzioni catastali è stimabile in circa €2.000,00, tuttavia, si rimette al GE la valutazione dell'effettiva esigenza di eseguire tali variazioni catastali nel corso della presente procedura esecutiva. Io Esperto, in ogni caso, comunico la mia disponibilità ad eseguire le variazioni catastali che il GE riterrà necessarie.

DESCRIZIONE SINTETICA

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.

In risposta al presente quesito, ma come meglio è esposto anche nel seguito del presente elaborato, per il LOTTO UNICO oggetto di interesse si ha il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di un mezzo di **complesso immobiliare** ubicato in Comune di Giugliano in Campania (NA) in Via Traversa Ponte Riccio n.26; è composto: 1) Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio; 2) Locali deposito e porcili a piano terra; 3) Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi; 4) Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito; 5) Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse. Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672. È riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40 particella 227, subalterni 3 e 4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale limitatamente al numero di unità immobiliari, alla consistenza e alla diversa distribuzione di spazi interni; vi è concessione edilizia n.20 del 18/04/1991, cui non è conforme in ordine alla avvenuta demolizione di due delle quattro serre industriali; lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla istanza di condono



n.32991 presentata il 30/09/1986 L.47/85 e alla istanza di condono n.22202 presentata il 31/03/1995 L.724/94; non risulta ordine di demolizione dei beni; ricade in zona E1.

PREZZO BASE euro 188.000,00 (Euro Centoottantottomila,00).

NOTIZIE STORICHE E SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- **Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;**
- **Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.**

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

- 1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;**
- 2. Locali deposito e porcili a piano terra;**
- 3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;**
- 4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;**
- 5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.**

Il complesso immobiliare confina ad est con l’area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell’Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l’area costruita distinta dalla particella 672.

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 *attomortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* 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.

Il verbale di pignoramento è stato trascritto in data 17/02/2017, registro generale 14010, registro particolare 11025 (vedi allegato documentazione n.30) pertanto di seguito viene riportata la ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio.

Con atto di compravendita per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980, repertorio 56668 (vedi allegato documentazione n.24), l'esecutata acquista *la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Giugliano, località "Ponte Riccio":*

corpo di terra di natura agricola della superficie reale di metri quadri Duemilaotto (mq.2008), confinante con restante proprietà del venditore, con la mezzeria della strada interpodereale e con FF.SS.

da riportare in catasto al foglio 40, con la particella n.227 (ex 227/a) di are 17,12 ...

L'esecutata, alla data del rogito del 21/11/1980, era già coniugata per aver contratto matrimonio in Trentola Ducenta in data 10/04/1980 con nato a Napoli il 18/07/1947, come si evince dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Trentola Ducenta (vedi allegato documentazione n.16), nel quale, in calce non è riportata nessuna annotazione. L'esecutata, pertanto, alla data del rogito del 21/11/1980 era coniugata in regime di comunione legale dei beni ed il terreno acquistato è da intendersi in comune ed indiviso con il proprio coniuge, ovvero di proprietà per metà dell'esecutata e per metà del proprio coniuge.



Il terreno acquistato dall'esecutata, per quanto esposto, è di proprietà per 1/2 dell'esecutata e per 1/2 del proprio coniuge.

Dopo l'acquisto del terreno, l'esecutata realizza una prima costruzione a piano terra, senza alcun titolo edilizio, per la quale, però, presenta l'istanza di condono n.32991 del 30/09/1986 ai sensi della Legge 47/85 (vedi allegato documentazione n.12.1) da cui si evince che le opere sono state ultimate nel 1982.

In assenza dell'avvenuta definizione dell'istanza di condono n.32991 del 30/09/1986, in data 11/01/1991, il padre dell'esecutata, quale coltivatore diretto e fittuario delle particelle 227 e 370, previa autorizzazione dell'esecutata (vedi allegato documentazione n.12.3.5) ha presentato al Comune di Giugliano in Campania la domanda per la concessione di eseguire i lavori di *realizzazione di n.4 serre in acciaio zincato per esclusivo scopo agricolo* sul solo appezzamento di terreno in Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227 di proprietà dell'esecutata e oggetto di interesse (vedi allegati documentazione nn.12.3.1, 12.3.2, 12.3.3, 12.3.4, 12.3.6). Il Comune di Giugliano in Campania, quindi, rilascia la Concessione Edilizia n.20/1991 del 18/04/1991 al padre dell'esecutata per la *realizzazione di n.4 serre in acciaio zincato per esclusivo scopo agricolo* (vedi allegato documentazione n.12.3). A seguito del rilascio di questo titolo abilitativo, quindi, sulla particella 227 sono state realizzate anche n.4 serre industriali per la coltivazione di funghi.

Tra il 13/03/1985 ed il 31/12/1993, in assenza di titolo abilitativo, ed in assenza della definizione dell'istanza di condono ai sensi della Legge 47/85, l'esecutata realizza anche l'abitazione a piano primo, per la quale, però, presenta al Comune di Giugliano in Campania la domanda di condono edilizio acquisita al protocollo 22202 del 31/03/1995, ai sensi della Legge 724/94, poi probabilmente smarrita dagli atti del Comune e quindi ripresentata dall'esecutata con l'integrazione del 03/10/1997 protocollo 38092 (vedi allegato documentazione n.12.5).

L'abitazione a piano primo e parte degli immobili a piano terra sono stati accatastati e sono censiti in Catasto Fabbricati col subalterno 3 della particella 227, altri cespiti a piano terra che ospitano l'attività artigianale pignorata sono censiti in Catasto Fabbricati col subalterno 4 della particella 227. Entrambe le unità immobiliari accatastate sono oggetto di pignoramento.

Le serre non sono state accatastate. Nel tempo, poi, l'esecutata ha anche ampliato i cespiti a piano terra, senza alcun titolo abilitativo, senza definire alcuna delle istanze di condono presentate e detti ampliamenti non sono stati nemmeno accatastati.

I beni pignorati in danno del debitore esecutato, per quanto esposto, sono appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, pertanto, nel seguito del presente elaborato, io Esperto ho eseguito la visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

Per quanto esposto l'atto originario antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento è l'atto di compravendita del 21/11/1980 per notaio Flavio Pratico, repertorio 56668 (vedi allegato documentazione n.24).

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).

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.

L'esecutata ha acquistato l'appezzamento di terreno di natura agricola in Giugliano in Campania censito in Catasto Terreni al foglio 40, particella 227 di are 17.12 ma della superficie reale di mq.2008 con atto notarile per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980, repertorio 56668 (vedi allegato documentazione n.24).

Dopo l'acquisto del terreno, l'esecutata ha realizzato una prima costruzione a piano terra, senza alcun titolo edilizio, per la quale, però, ha presentato l'istanza di condono n.32991 del 30/09/1986 ai sensi della Legge 47/85 (vedi allegato documentazione n.12.1) da cui si evince che le opere sono state ultimate nel 1982 ed in calce all'istanza è scritto che la documentazione allegata consiste del solo versamento I rata.

In data 10/01/1987, con protocollo 7079 (vedi allegato documentazione n.12.2), l'esecutata ha trasmesso al Comune di Giugliano in Campania la *seconda rata oblazione a saldo*.

In data 26/11/1992, il Comune di Giugliano in Campania ha trasmesso all'esecutata la richiesta di documentazione integrativa per la definizione della domanda di condono edilizio presentata in data 30/09/1986 protocollo 32991 (vedi allegato documentazione n.12.4).

Agli atti del Comune di Giugliano in Campania non sono stati rinvenuti i grafici degli abusi edilizi per i quali è stata presentata l'istanza di condono ai sensi della Legge 47/85, ma nell'istanza si legge che gli abusi sono a piano terra, constano del volume totale vuoto per pieno di mc.150,00, con una superficie utile abitabile di mq.40,00 e una superficie per servizi ed accessori di mq.10,00 (vedi allegato documentazione n.12.1).

In assenza dell'avvenuta definizione dell'istanza di condono n.32991 del 30/09/1986, in data 11/01/1991, il padre dell'esecutata, quale coltivatore diretto e fittuario delle particelle 227 e 370, previa autorizzazione dell'esecutata (vedi allegato documentazione n.12.3.5) ha presentato al Comune di Giugliano in Campania la domanda per la concessione di eseguire i lavori di *realizzazione di n.4 serre in acciaio zincato per esclusivo scopo agricolo* sul solo appezzamento di terreno in Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227 di proprietà dell'esecutata e oggetto di interesse (vedi allegati documentazione nn.12.3.1, 12.3.2, 12.3.3, 12.3.4, 12.3.6). Il Comune di Giugliano in Campania, quindi, rilascia la Concessione Edilizia n.20/1991 del 18/04/1991 al padre dell'esecutata per la *realizzazione di n.4 serre in acciaio zincato per esclusivo scopo agricolo* (vedi allegato documentazione n.12.3). A seguito del rilascio di questo titolo abilitativo, quindi, sulla particella 227 sono state realizzate anche n.4 serre industriali per la coltivazione di funghi, come si evince dai grafici della Concessione Edilizia (vedi allegato documentazione n.12.3.6). I grafici di questa Concessione Edilizia, però, contengono dei refusi:

- La mappa catastale della particella 227, allegata alla Concessione Edilizia, è presentata libera da costruzioni (vedi allegato documentazione n.12.3.4), mentre, in realtà, sulla particella 227 già è presente la costruzione oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 (vedi allegato documentazione n.12.1).
- La planimetria di progetto delle serre, che raffigura la particella 227 con la posizione delle quattro serre di progetto (vedi allegato documentazione n.12.3.6), mostra che le serre occupano quasi per intero l'appezzamento di terreno della particella 227:
 - non raffigura alcuna costruzione che invece già è esistente ed è oggetto di domanda di condono ai sensi della Legge 47/85. La particella 227, quindi, non trattasi di un appezzamento di terreno libero da costruzioni ma è un lotto di



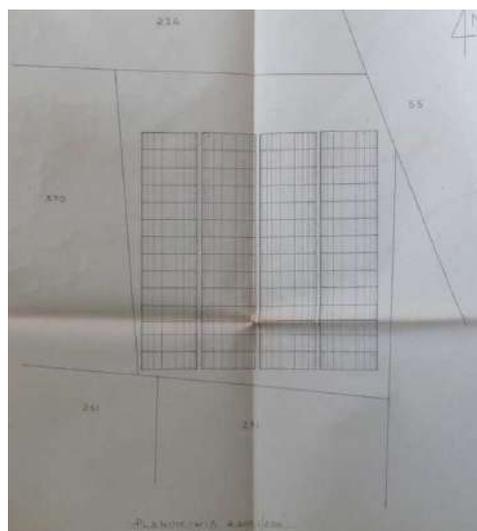
terreno che già è edificato sul confine est, per la costruzione di circa mq.50,00 oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85.

- Non tiene conto della necessità di lasciare m.3,00 sul lato sud della particella 227, che sono destinati alla strada privata di larghezza di m.6,00 con il contributo di ulteriori m.3,00 delle particelle frontiste.

Per comodità di esposizione, di seguito si riportano i due grafici sopra menzionati ed estratti dagli allegati documentazione nn.12.3.4 e 12.3.6.



Stralcio mappa catastale allegato n.12.3.4



Stralcio planimetria di progetto serre, allegato n.12.3.6

Nel corso delle attività peritali di sopralluogo, io Esperto, ho accertato che, in realtà, le serre hanno una larghezza di circa m.6,76 e non di m.8,00 dichiarati nella Concessione Edilizia n.20/91 e relativi allegati, e la loro disposizione planimetrica è arretrata di oltre m.5,00 rispetto al confine sud ed è spostata verso ovest operando un piccolo sconfinamento sulla particella 370 di proprietà della sorella dell'esecutata e non oggetto di pignoramento.

Nel grafico di rilievo del piano terra con pertinenze e sistemazioni esterne, riportato a pagina 85, è rappresentato lo stato attuale dei luoghi, con la presenza di soltanto due serre mentre altre due serre sono state rimosse.

Nel grafico a pagina 82, io Esperto ho rappresentato sulla mappa catastale il perimetro di rilievo della particella 227 con l'evidenza dello sconfinamento ad ovest sulla particella 370. Nello stesso grafico io Esperto ho prodotto anche l'immagine satellitare nella stessa scala grafica della mappa catastale e su di essa ho disegnato con tratto di colore rosso il perimetro di rilievo della particella 227 e con tratto di colore blu il perimetro catastale della particella 227, che si riporta di seguito per comodità di esposizione





Perimetro di rilievo immobile di interesse, sovrapposto a immagine satellitare, riportata in scala 1:2000

Perimetro catastale immobile di interesse, sovrapposto a immagine satellitare, riportata in scala 1:2000



Tra il 13/03/1985 ed il 31/12/1993, in assenza di titolo abilitativo, in assenza della definizione dell'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 47/85 e dopo che sono state costruite le quattro serre industriali, l'esecutata realizza l'abitazione a piano primo, per la quale, poi, presenta al Comune di Giugliano in Campania la domanda di condono edilizio acquisita al protocollo 22202 del 31/03/1995, ai sensi della Legge 724/94, la quale domanda prima è stata smarrita dal Comune e poi l'esecutata l'ha ripresentata con l'integrazione del 03/10/1997 protocollo 38092 (vedi allegato documentazione n.12.5).

Per la verifica della conformità delle costruzioni esistenti rispetto ai titoli abilitativi ovvero rispetto alle istanze di condono è utile tener presente anche le planimetrie catastali degli immobili pignorati, che sono state presentate entrambe in data 03/09/2007 (vedi allegati documentazione nn.21 e 23).

Per l'immobile del subalterno 3, lo stato attuale dei luoghi a piano primo, differisce dal grafico allegato all'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 724/94 per le seguenti piccole variazioni: avvenuta realizzazione del piccolo ripostiglio in corrispondenza dell'ingresso, vedi foto nn.61 e 62; realizzazione del muretto basso nel soggiorno – pranzo – cucina che delimita lo spazio dell'angolo cottura, vedi foto n.64; la parziale chiusura della scala. Lo stesso, a piano terra del subalterno 3, la consistenza immobiliare oggetto di condono ai sensi della legge 724/94 ha una diversa distribuzione di spazi interni rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono. A parere di me Esperto queste difformità potrebbero essere sanate ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 e il costo onnicomprensivo può essere stimato in circa €.6000,00, che è anche pari al costo del ripristino dei luoghi nel caso il

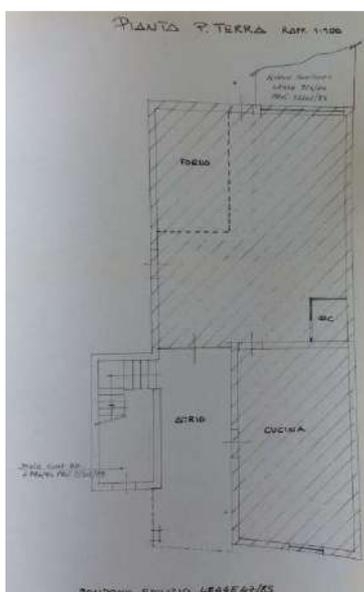


Comune di Giugliano in Campania non dovesse condividere la sanabilità ai sensi dell'articolo 36 avanzata da me Esperto.

Le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate al piano terra del complesso edilizio, comprese le pertinenze esterne, sono sostanziose e pertanto io Esperto ho prodotto il grafico di evidenza riportato a pagina 91, che, per comodità di esposizione, è proposto anche di seguito.

Le difformità riscontrate, nel grafico, sono distinte con specifiche campiture e sono descritte dettagliatamente nella legenda, meglio esplicitata di seguito:

- La costruzione oggetto di istanza di condono edilizio presentata dall'esecutata al Comune di Giugliano in Campania ai sensi della Legge 47/85 (vedi allegato documentazione n.12.1) trattasi di abusi a piano terra del volume totale vuoto per pieno di mc.150,00, con una superficie utile abitabile di mq.40,00 e una superficie per servizi ed accessori di mq.10,00, come si legge nell'istanza. Al Comune di Giugliano in Campania non sono stati rinvenuti grafici allegati all'istanza. Il perimetro di questa consistenza edilizia, verosimilmente, potrebbe essere quello dell'attuale ambiente cucina – pranzo a piano terra, opportunamente contornato con polilinea a tratto marcato nel grafico delle difformità edilizio- urbanistiche riportato a pagina 91 e di seguito riproposto. Questa consistenza immobiliare dichiarata nell'istanza (mq.40+mq.10), però non trova riscontro nella successiva istanza di condono presentata dall'esecutata ai sensi della Legge 724/94, per la quale io Esperto ho rinvenuto anche i grafici (vedi allegato documentazione n.12.6), tra i quali è presente la planimetria del piano terra con la rappresentazione grafica della costruzione che dovrebbe essere oggetto di condono edilizio ai sensi dell'istanza presentata ai sensi della Legge 47/85, che si propone di seguito per comodità di esposizione.



Il grafico sopra riproposto, in effetti, indica che anche la porzione di fabbrica a nord dell'ambiente indicato come "cucina" dovrebbe essere oggetto di condono ai sensi della Legge 47/85. La consistenza immobiliare oggetto di istanza ai sensi della Legge 47/85 e rappresentata in questo grafico, in realtà, è di circa mq.143 contro i mq.50 (mq.40+mq.10) dichiarati nell'istanza di condono. Stante l'incongruenza, la reale



consistenza edilizia oggetto di condono ai sensi della legge 47/85 può essere solo di mq.50 come dichiarato nell'istanza.

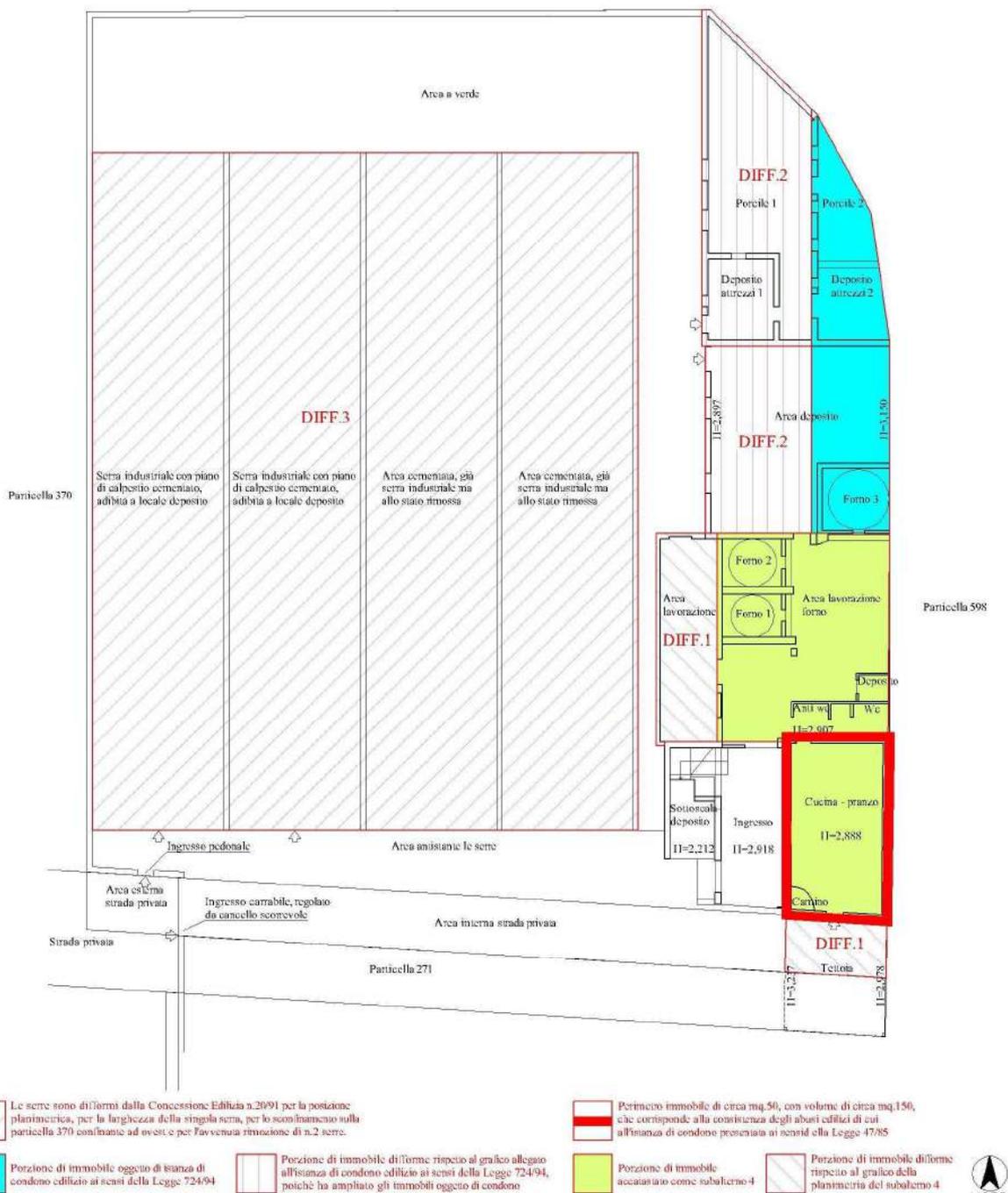
La consistenza immobiliare di questo grafico di sopra, in realtà corrisponde perfettamente alla consistenza immobiliare del subalterno 4 pignorato e rappresentata nella relativa planimetria catastale (vedi allegato documentazione n.23).

Per tutto quanto esposto, io Esperto, ritengo che l'unica consistenza immobiliare che può intendersi oggetto di istanza di condono ai sensi della legge 47/85 è quella contornata con polilinea doppia nel grafico di pagina 91 e di seguito riproposto.

I forni 1 e 2, in realtà potrebbero essere considerati delle pertinenze e quindi potrebbero essere sanati ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 ed il costo di tale sanatoria potrebbe essere stimato in circa €6.000,00 che è pari al costo dell'eventuale loro demolizione che si dovesse rendere necessaria qualora il Comune di Giugliano in Campania non dovesse condividere la loro sanabilità ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.

- Le porzioni di immobili caratterizzate come DIFF.1 nel grafico delle difformità, sono due, una prima porzione è ad ovest dei forni 1 e 2, una seconda porzione è a sud di cucina – pranzo. Queste difformità non sono oggetto di alcuna istanza di condono, non sono nemmeno comprese nel grafico della planimetria catastale del subalterno 4 e non sono proprio indicate nei grafici dell'istanza di condono ai sensi della legge 724/94. Queste difformità, quindi, sono totalmente abusive, per esse non è presente alcuna ordinanza di demolizione ma sono da demolire per ripristinare la conformità. Il costo delle demolizioni, compreso il trasporto a rifiuto e ogni onere è stimato in circa €5.000,00.
- Le porzioni di immobili caratterizzate come DIFF.2 nel grafico delle difformità, non sono oggetto di alcuna istanza di condono, non sono nemmeno comprese nelle planimetrie catastali degli immobili pignorati. Queste difformità, quindi, sono totalmente abusive, per esse non è presente alcuna ordinanza di demolizione ma sono da demolire per ripristinare la conformità. Il costo delle demolizioni, compreso il trasporto a rifiuto ed ogni onere è stimato in circa €8.000,00.
- DIFF.3 – Le serre sono difformi dalla Concessione Edilizia n.20/91 per la posizione planimetrica, per la larghezza della singola serra, per lo sconfinamento sulla particella 370 confinante ad ovest e poi per l'avvenuta rimozione di n.2 serre. Il diverso uso attuale delle due serre rimaste, quale deposito di mobili usati, potrebbe essere inteso come casuale / occasionale e non degno di rilievo. Le difformità delle serre ad eccezione dell'ipotizzato sconfinamento, a parere di me Esperto, possono essere sanate ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, con un costo stimabile in circa €1.500,00 onnicomprensivo. In merito allo sconfinamento sulla particella 370 confinante sul lato ovest, io Esperto non ho riscontrato alcuna contestazione e la situazione appare persistere dal 1991/1992, da quando sono state realizzate le serre, ma nel merito rimetto ogni opportuna valutazione al GE.





Nel grafico proposto, con il colore ciano (azzurro) è indicata la posizione della porzione di immobile del subalterno 3, situata a piano terra. La restante porzione di immobile del subalterno 3 è a piano primo ed è sovrastante il subalterno 4, che nel grafico sopra proposto è distinto dal colore verdino. Le restanti campiture nel grafico indicano le difformità urbanistiche descritte.

A seguito di specifica istanza (vedi allegato documentazione n.03), il dirigente del Settore Assetto del Territorio Attività Produttive e Mercato del Comune di Giugliano in Campania ha attestato (vedi allegato documentazione n.14):

- Alla stregua dell'istruttoria resa dagli uffici comunali, che:
 1. **UFFICIO RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE**

Agli atti d'ufficio non risultano rilasciati titoli abilitativi a nome della sig.ra

Risulta rilasciata sulla particella 227 – 370, del foglio 40, concessione Edilizia a nome di n.20 del 1991.

L'esperto estimatore ing. Vincenzo Principato ha preso visione della C.E. n°20/91.

2. UFFICIO CONDONO EDILIZIO

Agli atti d'ufficio a nome di risultano presentate n.2 (due) istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94.

L'esperto estimatore ing. Vincenzo Principato ha preso visione ed estratto copia semplice del rilievo fotografico.

3. UFFICIO SCIA CILA

Agli atti d'ufficio non risultano presentate Dia/Scia/Cila a nome della sig. La ricerca è ancora in corso sull'archivio cartaceo per gli anni dal 2008 al 2012 in quanto il sito informatico è bloccato.

4. UFFICIO ANTIABUSIVISMO

Agli atti d'ufficio non risultano procedimenti per abusivismo edilizio ai nomi indicati nella richiesta in oggetto.

5. UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

La particella 227, del foglio 40, ricade in zona "E/1 – zona agricola normale", del vigente P.R.G., dagli atti di questo Ufficio la stessa non risulta sottoposta a vincolo, fatto salvo il rispetto della distanza dall'infrastruttura ferroviaria presente (linea Napoli – Roma), come da allegata planimetria catastale.

6. SETTORE IDRICO, FOGNARIO, MANUTENTIVO, BENI PATRIMONIALI E CIMITERO

È fatto salvo l'esito della verifica di cui alla nota del 16/10/2020 prot. 104075 con la quale lo scrivente Settore chiedeva se il bene in oggetto fosse interessato da Censo, Livello o uso Civico oppure ricada su suolo demaniale.

7. SETTORE UNITA' DI PROGETTO AMBIENTE E LAVORI PUBBLICI

È fatto salvo l'esito della verifica di cui alla nota del 16/10/2020 prot. 104095 con la quale lo scrivente Settore chiedeva se il bene in oggetto fosse interessato da espropriazione pubblica.

Per quanto ampiamente esposto nel presente elaborato ed attestato anche dal Dirigente del Comune di Giugliano in Campania, la particella 227 del foglio 40 ad ovest confina con aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato ed, in particolare, con la linea ferroviaria Napoli – Roma. La particella 227, quindi, è sottoposta al vincolo di dover rispettare la distanza dall'infrastruttura ferroviaria in caso di costruzioni. Sulla particella 227, in realtà già sono presenti costruzioni e queste sono realizzate proprio sul confine est con le aree delle Ferrovie dello Stato.

Questo vincolo della distanza dall'infrastruttura ferroviaria, in effetti, incide sul rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria presentati dall'esecutata al Comune di Giugliano in Campania, sia per l'istanza presentata ai sensi della legge 47/85 sia per l'istanza presentata ai sensi della legge 724/94. Il Comune di Giugliano in Campania, in effetti, dopo la propria istruttoria delle istanze di condono, pretenderà che sia acquisito anche il nulla osta da parte delle Ferrovie dello Stato.



A seguito di contatti con gli uffici competenti e di ricerche eseguite, io Esperto porto all'attenzione del GE che le distanze di rispetto dall'infrastruttura ferroviaria sono regolate dal DPR 753 del 11/07/1980, che all'articolo 49, di seguito proposto, dispone il divieto di costruire ad una distanza minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

art. 49

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo comma dell'art. 1.

A tale distanza di metri trenta, tuttavia, è possibile derogare ai sensi dell'articolo 60 dello stesso DPR, di seguito proposto.

art. 60

Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S., per le ferrovie dello Stato, e dai competenti uffici della M.C.T.C., per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze prescritte dagli articoli dal 49 al 56.

I competenti uffici della M.C.T.C., prima di autorizzare le richieste riduzioni delle distanze legali prescritte, danno, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunicazione alle aziende interessate delle richieste pervenute, assegnando loro un termine perentorio di giorni trenta per la presentazione di eventuali osservazioni. Trascorso tale termine, i predetti uffici possono autorizzare le riduzioni richieste.

L'Ente Ferrovie dello Stato, in generale, concede il nulla osta, ai sensi dell'articolo 60, alla riduzione della distanza di trenta metri quando non vi sono problemi di sicurezza per l'infrastruttura ferroviaria, del tipo: il manufatto ha un'altezza maggiore della distanza dalla prima rotaia; le fondamenta del manufatto possono incidere sulla stabilità della rotaia; il manufatto è inaccessibile da altra via tranne che dalla strada ferrata; ecc. . Nel caso in esame non si intravedono problemi di sicurezza per l'infrastruttura ferroviaria, del tipo di quelli elencati o similari. In conclusione, a parere di me Esperto, l'Ente Ferrovie dello Stato potrebbe rilasciare il nulla osta per le costruzioni realizzate dall'esecutata ed oggetto di istanze di sanatoria, a valle della positiva istruttorie delle stesse istanze da parte degli uffici competenti del Comune di Giugliano in Campania.

In merito ai costi da sostenere per la definizione dell'istanza di condono presentata al Comune di Giugliano in Campania ai sensi della Legge 47/85, l'esecutata ha versato le seguenti somme:

- In data 30/09/1986, la somma di £.151.800 per Oblazione Abusivismo Edilizio, versamento 1a rata (vedi allegato documentazione n.12.6);
- In data 29/12/1986, £.1.062.600 per oblazione abusivismo edilizio, versamento 2a rata.

Agli atti del Comune di Giugliano in Campania è stata rinvenuta solo l'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 47/85 (vedi allegato documentazione n.12.1) ed i versamenti di prima e seconda rata di oblazione (vedi allegato documentazione n.12.6). Per la definizione dell'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 47/85, pertanto, è necessario produrre la documentazione tecnica ed amministrativa richiesta dal Comune (vedi allegato



documentazione n.12.4) e pagare gli oneri concessori. Io Esperto, quindi, ritengo ragionevole stimare in circa €6.000,00 i costi necessari alla definizione dell'istanza di condono ai sensi della Legge 47/85, comprensiva di oneri per professionista tecnico, di oneri concessori ed ogni altro onere.

In merito ai costi da sostenere per la definizione dell'istanza di condono presentata al Comune di Giugliano in Campania ai sensi della Legge 724/94, l'esecutata ha versato le seguenti somme:

- In data 30/03/1995, è stata pagata la somma di £2.295.000 per Oblazione Abusivismo Edilizio, versamento in unica soluzione (vedi allegato documentazione n.12.6), che appare corrispondere all'intera somma dovuta, come si evince anche dai conteggi riportati nell'istanza (vedi allegato documentazione n.12.5);
- In data 26/03/1997, è stata pagata la somma di £500.000 per Acconto Oneri di Concessione Edilizia di cui al Condono Edilizio L.724/94 (vedi allegato documentazione n.12.6);
- In data 02/10/1998, è stata pagata la somma di £2.800.000 per Oneri di Concessione Condono Edilizio prot.22202/95 (1a rata) (vedi allegato documentazione n.12.6).

Gli oneri concessori dovuti sono somma di costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione:

- Somme dovute per costi di costruzione

$$£2.933.438 = mq.150 \times £260.750/mq \times 7,75\% \text{ (zona E)}$$
- Somme dovute per oneri urbanizzazione $£3.204.500 = mc.500 \text{ circa} \times £6.409/mc.$

Complessivamente, le somme da versare per costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione sono $£6.137.938 = £2.933.438 + £3.204.500$, a cui bisogna detrarre la somma già versata di £3.300.000:

- In data 26/03/1997, è stata pagata la somma di £500.000 per Acconto Oneri di Concessione Edilizia di cui al Condono Edilizio L.724/94 (vedi allegato documentazione n.12.6);
- In data 02/10/1998, è stata pagata la somma di £2.800.000 per Oneri di Concessione Condono Edilizio prot.22202/95 (1a rata) (vedi allegato documentazione n.12.6).

Resta da versare, quindi, la somma di $£2.837.938 = £6.137.938 - £3.300.000$, pari ad €1.465,67, a cui bisogna aggiungere la somma di €1.004,18 per interessi legali dal giorno 31/03/1995 ad oggi, ne consegue che **per costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione bisogna versare la somma di €2.469,85** Si precisa che il calcolo degli interessi legali va aggiornato ulteriormente sino alla data in cui realmente sarà versato il dovuto. La documentazione tecnica a corredo dell'istanza di condono appare già completa (vedi allegati documentazione nn.12.5 e 12.6), ma resta da definire il nulla osta delle Ferrovie dello Stato e comunque vi sarà ancora esigenza di avvalersi di un professionista tecnico per interfacciarsi con gli uffici comunali ed eventualmente perfezionare la pratica di condono.

Io Esperto, quindi, ritengo ragionevole stimare in circa €6.000,00 i costi necessari alla definizione dell'istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, comprensiva di oneri per professionista tecnico, di oneri concessori ed ogni altro onere.

L'aggiudicatario, a parere di me Esperto, non potrà presentare domanda in sanatoria per le parti difformi dalle istanze di condono (47/85 e 724/94) e dal titolo abilitativo della Concessione Edilizia n.20/91 poiché gli immobili pignorati non si trovano 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), poiché le ragioni del credito sono maturate nel 2013 e quindi successivamente ai termini di scadenza dei condoni possibili.

Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità, ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R.380/2001, dopo aver regolarizzato tutte le costruzioni, è necessario presentare l'istanza al Comune con allegata la documentazione di cui all'articolo 25 del DPR 380/2001, per cui viene stimato un costo di €1.000,00 onnicomprensivo, per l'allestimento della pratica e con la produzione di tutta la documentazione necessaria, degli oneri da versare ed ogni altra spesa

Non è stata rinvenuta nemmeno l'attestazione di prestazione energetica, per la compilazione della quale viene stimato un costo onnicomprensivo di €500,00.

Con riferimento al Procedimento Penale 4039/2014 RGNR di cui al documento reperito presso il Comune di Giugliano in Campania e riportato in allegato documentazione n.12.10, a seguito di istanze al Tribunale di Napoli Nord (vedi allegati documentazione nn.31 e 33), io Esperto ho acquisito la sentenza 890/2019 del Giudice Menna Registro dib.801/2018 (vedi allegato documentazione n.35), in cui si dichiara non doversi procedere nei confronti dell'esecutata per estinzione dei reati dovuta alla sua morte.

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.).

Prima di conoscere la reale occupazione degli immobili pignorati, io Esperto ho acquisito i certificati anagrafici dell'esecutata che risulta deceduta in data 27/09/2018, per cui ho accertato quanto segue:

- Dal Certificato di Morte dell'esecutata rilasciato in data 02/10/2020, risulta che
....., nata a Trentola Ducenta il/./....., di stato civile coniugata con
....., è deceduta il 27/09/2018 in Giugliano in Campania (NA) (vedi allegato documentazione n.06).
- Dal Certificato di Stato di famiglia alla data del decesso dell'esecutata rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 09/10/2020 (vedi allegato documentazione n.07), risulta che alla data del decesso di, avvenuta in data 27/09/2018, nell'Anagrafe della Popolazione Residente risultava iscritta la seguente famiglia abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26, così composta:



- , nato a Napoli (NA) il .././....., coniugato con
 - , nata a Trentola Ducenta (CE) il .././....., coniugata con
 - , nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il .././....., nubile;
 - , nata a Napoli (NA) il .././....., nubile;
 - , nata ad Aversa (CE) il .././....., nubile;
 - , nata ad Aversa (CE) il .././....., nubile;
 - , nato a Napoli il .././....., coniugato con
 - , nata a Napoli il .././....., coniugata con
 - nato a Botosani (Romania) il .././....., stato civile ignoto.
- Dall' Estratto per Riassunto di Atto di Morte del coniuge dell' esecutata rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 09/10/2020 (vedi allegato documentazione n.11), risulta che , nato a Napoli il .././....., di stato civile vedovo di , è deceduto il 01/04/2020 in Giugliano in Campania.
- Dal Certificato di Stato Anagrafico di Famiglia integrale dell' esecutata (vedi allegato documentazione n.06), da cui risulta che nel Registro della popolazione del Comune di Giugliano in Campania esiste il foglio di famiglia intestato a , in cui risultano iscritti:
1. nato a Napoli il .././....., coniugato, vedovo, deceduto il 01/04/2020, capo famiglia;
 2. nata a Trentola Ducenta (CE) il .././....., coniugata, deceduta il 27/09/2018, moglie;
 3. nata a Santa Maria Capua Vetere il .././....., nubile, figlia;
 4. nata a Napoli il .././....., coniugata, figlia;
 5. nata a Napoli il .././....., nubile, figlia.

Ad oggi, quindi, gli immobili pignorati sono occupati dalle tre figlie dell' esecutata,, e, delle quali solo è coniugata ed ha due figlie e sia il coniuge sia le figlie risultano nello stesso Stato di Famiglia dell' esecutata al momento del suo decesso. Io Esperto, inoltre, ho acquisito i certificati di residenza storici delle tre figlie dell' esecutata, da cui risulta quanto segue:

- Dal Certificato di Residenza storico di nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il .././..... (vedi allegato documentazione n.08), risulta che è abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26 ed è residente nel Comune di Giugliano in Campania dal 26/02/2007, proveniente da Trentola Ducenta (CE).
- Dal Certificato di Residenza storico di nata a Napoli (NA) il 18/08/1983 (vedi allegato documentazione n.09), risulta che è abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26 ed è residente nel Comune di Giugliano in Campania dalla nascita.
- Dal Certificato di Residenza storico di nata a Napoli (NA) il .././..... (vedi allegato documentazione n.10), risulta che è abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26 ed è residente nel Comune di Giugliano in Campania dalla nascita.



PROPRIETA' E SITUAZIONE IPOTECARIA

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- **Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;**
- **Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.**

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

- 1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;**
- 2. Locali deposito e porcili a piano terra;**
- 3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;**
- 4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;**
- 5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.**

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

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:

- 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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

Nell'allegato documentazione sono riportate le ispezioni effettuate, al fine di poter individuare tutte le formalità relative agli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare.

A tal fine sono state eseguite le ispezioni ordinarie con elenco sintetico delle formalità, con i seguenti dati di richiesta:

- Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici dell'esecutata (vedi allegato documentazione n.26);
- Ispezione ipotecaria ordinaria per immobile in Comune di Giugliano in Campania (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 227, subalterno 3 (vedi allegato documentazione n.27);
- Ispezione ipotecaria ordinaria per immobile in Comune di Giugliano in Campagna (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 227, subalterno 4 (vedi allegato documentazione n.28).
- Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici di nato a Napoli il 18/07/1947, coniuge dell'esecutata (vedi allegato documentazione n.40).

Dall'elenco sintetico delle formalità per dati anagrafici dell'esecutata sono state esaminate e reperite le formalità d'interesse, nel periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 10/12/2020, nel periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 31/05/1994 (vedi allegato documentazione n.26), come di seguito riportate.

1. Trascrizione a favore del 10/12/1980 – registro particolare 25685, registro generale 29331, relativa ad atto tra vivi – compravendita. La presente trascrizione è relativa proprio all'atto di acquisto del terreno su cui insistono gli immobili pignorati (vedi allegato documentazione n.24).
2. Iscrizione contro del 13/02/1993 – registro particolare 447, registro generale 4675, soggetto debitore (vedi allegato documentazione n.36). Trattasi di iscrizione di ipoteca convenzionale a garanzia del capitale mutuato al signor (genitore dell'esecutata) per la complessiva somma di lire 187.980.000 a fronte della somma concessa in mutuo di lire 93.990.000 da restituire in quindici anni.

A favore

1. Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli alla Via Toledo n.177.

Contro

1. nata a Trentola Ducenta (CE) il/..../....., Codice Fiscale (si osserva che il Codice Fiscale è errato, poiché il Codice Fiscale corretto è);
2. nato a Napoli (NA) il .../.../....., Codice Fiscale

Unità Negoziale n.1

1. **Immobile in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, are 17.12;**

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 3511 del 26/10/1995 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 3512 del 26/10/1995 (QUIETANZA E CONFERMA)
3. Annotazione n. 3513 del 26/10/1995 (RETTIFICA)

Dagli atti ipotecari non si evince l'estinzione del mutuo, difatti, vi sono solo tre annotazioni del 26/10/1995: l'annotazione n.3511 relativa alla riduzione del mutuo a lire 86.180.000; l'annotazione n.3512 di quietanza e conferma; l'annotazione n.3513 di rettifica.

Io Esperto ho reperito anche la nota dell'annotazione n.3513 (vedi allegato documentazione n.37), dalla quale non si evince altro che la dicitura "rettifica".

Io Esperto evidenzio che l'unità negoziale della particella di terreno 227 del foglio 40 in Comune di Giugliano in Campania trattasi dell'appezzamento di terreno su cui insistono gli immobili pignorati.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, come già relazionato, non si evince l'estinzione del mutuo o la cancellazione dell'ipoteca ma non si evince nemmeno una qualche azione da parte del Banco di Napoli. Per quanto esposto, appare opportuno avvisare il Banco di Napoli della procedura esecutiva in corso, tuttavia si rimette al GE ogni opportuna valutazione.

3. Trascrizione contro del 19/10/1994 – registro particolare 23106, registro generale 30607, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, repertorio 4581 del 06/10/1994, relativa ad atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili siti in Giugliano in Campania (NA) (vedi allegato documentazione n.38). Trattasi dell'appezzamento di terreno su cui sono stati realizzati gli immobili pignorati.

Unità Negoziale n. 1

1. Immobile in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, mq.1712.

A favore

1. nato a Qualiano (NA) il .././....., Codice Fiscale, relativamente:
 - All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/2.

Contro

1. nata a Trentola Ducenta (CE) il .././....., Codice Fiscale (Si osserva che il codice fiscale è errato, il codice fiscale corretto è,), relativamente:
 - All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/2.

Si osserva che sono trascorsi oltre venti anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento e, dalle ispezioni ipotecarie, non risultano atti consequenziali. A seguito di specifica richiesta al Tribunale di Napoli (vedi allegato documentazione n.41), questi ha comunicato che *"non risultano procedure pendenti al SIECIC immobiliari del Tribunale di Napoli a carico della signora"* (vedi allegato documentazione n.42).

4. Trascrizione a favore del 30/12/1998 – registro particolare 29537, registro generale 39071, Pubblico ufficiale CARAVAGLIOS RAFFAELE, Repertorio 24639 del 03/12/1998, relativa ad atto tra vivi – compravendita ove l'esecutata è soggetto acquirente. La presente nota non è di interesse poiché è relativa all'acquisto di immobili da parte dell'esecutata nei pressi degli immobili pignorati.
5. Iscrizione contro del 04/05/2005 – registro particolare 7101, registro generale 23371, pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A., repertorio 122659/71 del 27/04/2005, relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR602/73 modificato dal



D.LGS. 46/99 E DAL d.lgs. 193/01, Capitale €52.453,25, Totale €104.906,50 (vedi allegato documentazione n.29). Per questa iscrizione, l’Agenzia delle Entrate – Riscossione ha proposto intervento nella procedura in oggetto per un complessivo credito di €120.966,61 (vedi atti di causa).

Unità Negoziale n.1

2. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 4, natura C/3 – laboratori per arte e mestieri, consistenza 126 mq, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra;**
3. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 3, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;**
4. Immobile in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 213, T-terreno, consistenza 12 are.

A favore

3. Gest Line S.p.A. con sede in Napoli (NA) Codice Fiscale 07843060638 relativamente:
 - All’unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Contro

1. nata a Trentola Ducenta (CE) il ../.../....., Codice Fiscale , relativamente:
 - All’unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Si osserva che l’iscrizione derivante da ipoteca legale, posta in essere dalla Gest Line S.p.A., insiste sui due immobili oggetto del presente pignoramento e su un appezzamento di terreno non oggetto della presente procedura esecutiva.

6. Trascrizione contro del 04/04/2006 – registro particolare 12053, registro generale 22724, pubblico ufficiale SERV.RISC.PROV.NA.GESTLINE S.P.A COMM.GOV., repertorio 164 del 31/03/2006, relativa ad atto esecutivo o cautelare – pignoramento esattoriale immobili siti in Giugliano in Campania (NA).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.8780 del 30/10/2008 (CANCELLAZIONE)

La presente nota non appare di interesse poiché è intervenuta la cancellazione.

7. **Trascrizione contro del 29/03/2017 – registro particolare 11025, registro generale 14010, pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord, repertorio 1897/2017 del 17/02/2017, relativa ad atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Giugliano in Campania (NA) (vedi allegato documentazione n.30). Trattasi della trascrizione relativa al verbale di pignoramento della procedura esecutiva in esame.**

Unità Negoziale n. 1

2. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 3, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani;**
3. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 4, natura C3 – laboratori per arti e mestieri, consistenza 126 mq.**

A favore



2. nata a Torrice (FR) il .././....., Codice Fiscale, relativamente:

- All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Contro

2. nata a Trentola Ducenta (CE) il ../././....., Codice Fiscale, relativamente:

- All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Dall'elenco sintetico delle formalità per l'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare in Catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40 particella 227, **subalterno 3** (vedi allegato documentazione n.27) sono state esaminate e reperite le formalità d'interesse, nel periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 10/12/2020, come di seguito riportate.

1. Iscrizione del 04/05/2005 – registro particolare 7101, registro generale 23371, pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A., repertorio 122659/71 del 27/04/2005, relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 E DAL d.lgs. 193/01, Capitale €.52.45325, Totale €.104.906,50 (vedi allegato documentazione n.29). Per questa iscrizione, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione ha proposto intervento nella procedura in oggetto per un complessivo credito di €.120.966,61 (vedi atti di causa).

Unità Negoziale n.1

1. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 4, natura C/3 – laboratori per arte e mestieri, consistenza 126 mq, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra;**
2. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 3, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;**
3. Immobile in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 213, T-terreno, consistenza 12 are.

A favore

1. Gest Line S.p.A. con sede in Napoli (NA) Codice Fiscale 07843060638 relativamente:

- All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Contro

1. nata a Trentola Ducenta (CE) il ../././....., Codice Fiscale, relativamente:

- All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Si osserva che l'iscrizione derivante da ipoteca legale, posta in essere dalla Gest Line S.p.A., insiste sui due immobili oggetto del presente pignoramento e su un appezzamento di terreno non oggetto della presente procedura esecutiva.

2. **Trascrizione del 29/03/2017 – registro particolare 11025, registro generale 14010, pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord, repertorio 1897/2017 del 17/02/2017, relativa ad atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Giugliano in Campania (NA) (vedi allegato documentazione n.30). Trattasi della trascrizione relativa al verbale di pignoramento della procedura esecutiva in esame:**



Unità Negoziale n. 1

1. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 3, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani;**
2. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 4, natura C3 – laboratori per arte e mestieri, consistenza 126 mq.**

A favore

1. nata a Torrice (FR) il/....., Codice Fiscale
....., relativamente:
- **All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.**

Contro

1. nata a Trentola Ducenta (CE) il .../.../....., Codice Fiscale , relativamente:
- **All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.**

Dall'elenco sintetico delle formalità per l'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare in Catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campagna (NA) al foglio 40 particella 227, **subalterno 4** (vedi allegato documentazione n.28) sono state esaminate e reperate le formalità d'interesse, nel periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 10/12/2020, come di seguito riportate.

1. Iscrizione contro del 04/05/2005 – registro particolare 7101, registro generale 23371, pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A., repertorio 122659/71 del 27/04/2005, relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 E DAL d.lgs. 193/01, Capitale €.52.45325, Totale €.104.906,50 (vedi allegato documentazione n.29). Per questa iscrizione, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione ha proposto intervento nella procedura in oggetto per un complessivo credito di €.120.966,61 (vedi atti di causa).

Unità Negoziale n.1

1. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 4, natura C/3 – laboratori per arte e mestieri, consistenza 126 mq, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra;**
2. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 3, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;**
3. **Immobile in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 213, T-terreno, consistenza 12 are.**

A favore

1. Gest Line S.p.A. con sede in Napoli (NA) Codice Fiscale 07843060638 relativamente:
- **All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.**

Contro

1. nata a Trentola Ducenta (CE) il .../.../....., Codice Fiscale , relativamente:
- **All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.**



Si osserva che l'iscrizione derivante da ipoteca legale, posta in essere dalla Gest Line S.p.A., insiste sui due immobili oggetto del presente pignoramento e su un appezzamento di terreno non oggetto della presente procedura esecutiva.

2. Trascrizione contro del 04/04/2006 – registro particolare 12053, registro generale 22724, pubblico ufficiale SERV.RISC.PROV.NA.GESTLINE S.P.A COMM.GOV., repertorio 164 del 31/03/2006, relativa ad atto esecutivo o cautelare – pignoramento esattoriale immobili siti in Giugliano in Campania (NA).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.8780 del 30/10/2008 (CANCELLAZIONE)

La presente nota non appare di interesse poiché è intervenuta la cancellazione.

3. **Trascrizione contro del 29/03/2017 – registro particolare 11025, registro generale 14010, pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord, repertorio 1897/2017 del 17/02/2017, relativa ad atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Giugliano in Campania (NA) (vedi allegato documentazione n.30). Trattasi della trascrizione relativa al verbale di pignoramento della procedura esecutiva in esame.**

Unità Negoziale n.1

1. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 3, natura A/2 – abitazione di tipo civile;**
2. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, subalterno 4, natura C3 – laboratori per arte e mestieri, consistenza 126 mq.**

A favore

1. nata a Torrice (FR) il .././....., Codice Fiscale ...
....., relativamente:
- **All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.**

Contro

1. nata a Trentola Ducenta (CE) il .././....., Codice Fiscale
....., relativamente:
- **All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.**

Dall'elenco sintetico delle formalità per dati anagrafici di nato a Napoli il .././..... sono state esaminate e reperite le formalità d'interesse, nel periodo informatizzato dal 01/06/1994–al 07/09/2021, nel periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 31/05/1994 (vedi allegato documentazione n.40), come di seguito riportate.

1. Iscrizione contro del 13/02/1993 – registro particolare 447, registro generale 4675, soggetto debitore (vedi allegato documentazione n.36). Trattasi di iscrizione di ipoteca convenzionale a garanzia del capitale mutuato al signor (genitore dell'esecutata) per la complessiva somma di lire 187.980.000 a fronte della somma concessa in mutuo di lire 93.990.000 da restituire in quindici anni.

A favore

1. Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli alla Via Toledo n.177.

Contro

1. nata a Trentola Ducenta (CE) il .././....., Codice Fiscale (si osserva che il Codice Fiscale è errato, poiché il Codice Fiscale corretto è);



2. nato a Napoli (NA) il/..../....., Codice Fiscale
.....

Unità Negoziale n.1

1. Immobile in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227, are 17.12;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3511 del 26/10/1995 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 3512 del 26/10/1995 (QUIETANZA E CONFERMA)
3. Annotazione n. 3513 del 26/10/1995 (RETTIFICA)

Dagli atti ipotecari non si evince l'estinzione del mutuo, difatti, vi sono solo tre annotazioni del 26/10/1995: l'annotazione n.3511 relativa alla riduzione del mutuo a lire 86.180.000; l'annotazione n.3512 di quietanza e conferma; l'annotazione n.3513 di rettifica.

Io Esperto ho reperito anche la nota dell'annotazione n.3513 (vedi allegato documentazione n.37), dalla quale non si evince altro che la dicitura "rettifica".

Io Esperto evidenzio che l'unità negoziale della particella di terreno 227 del foglio 40 in Comune di Giugliano in Campania trattasi dell'appezzamento di terreno su cui insistono gli immobili pignorati.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, come già relazionato, non si evince l'estinzione del mutuo o la cancellazione dell'ipoteca ma non si evince nemmeno una qualche azione da parte del Banco di Napoli. Per quanto esposto, appare opportuno avvisare il Banco di Napoli della procedura esecutiva in corso, tuttavia si rimette al GE ogni opportuna valutazione.

Per gli immobili pignorati, per quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite e dalla documentazione reperita presso il Comune di Giugliano in Campagna, risulta quanto segue:

- Non vi è presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, ad eccezione della nota di trascrizione del 19/10/1994, Registro Particolare 23106, Registro Generale 30607, relativa alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 06/10/1994, repertorio 4581, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Pretura di Marano di Napoli, per il quale pignoramento sono trascorsi venti anni e ad oggi il Tribunale di Napoli ha riferito che "*non risultano procedure pendenti al SIECIC immobiliari del Tribunale di Napoli a carico della signora*".
- Non è stato rinvenuto alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Non risultano sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Per l'immobile pignorato non è esistente il condominio;
- Non sono stati rinvenuti atti impositivi di servitù sul bene pignorato ad eccezione dell'obbligo di lasciare m.3,00 sul confine sud e da destinare a strada privata di accesso, larga m.6,00 con il contributo di ulteriori m.3,00 delle particelle frontiste.

A seguito di specifica istanza (vedi allegato documentazione n.03), il dirigente del Settore Assetto del Territorio Attività Produttive e Mercato del Comune di Giugliano in Campania ha attestato (vedi allegato documentazione n.14):

- *Alla stregua dell'istruttoria resa dagli uffici comunali, che:*

1. UFFICIO RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE

Agli atti d'ufficio non risultano rilasciati titoli abilitativi a nome della sig.ra



Risulta rilasciata sulla particella 227 – 370, del foglio 40, concessione Edilizia a nome di n.20 del 1991.

L'esperto estimatore ing. Vincenzo Principato ha preso visione della C.E. n°20/91.

2. **UFFICIO CONDONO EDILIZIO**

Agli atti d'ufficio a nome di risultano presentate n.2 (due) istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94.

L'esperto estimatore ing. Vincenzo Principato ha preso visione ed estratto copia semplice del rilievo fotografico.

3. **UFFICIO SCIA CILA**

Agli atti d'ufficio non risultano presentate Dia/Scia/Cila a nome della sig. La ricerca è ancora in corso sull'archivio cartaceo per gli anni dal 2008 al 2012 in quanto il sito informatico è bloccato.

4. **UFFICIO ANTIABUSIVISMO**

Agli atti d'ufficio non risultano procedimenti per abusivismo edilizio ai nomi indicati nella richiesta in oggetto.

5. **UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE**

La particella 227, del foglio 40, ricade in zona "E/1 – zona agricola normale", del vigente P.R.G., dagli atti di questo Ufficio la stessa non risulta sottoposta a vincolo, fatto salvo il rispetto della distanza dall'infrastruttura ferroviaria presente (linea Napoli – Roma), come da allegata planimetria catastale.

6. **SETTORE IDRICO, FOGNARIO, MANUTENTIVO, BENI PATRIMONIALI E CIMITERO**

È fatto salvo l'esito della verifica di cui alla nota del 16/10/2020 prot. 104075 con la quale lo scrivente Settore chiedeva se il bene in oggetto fosse interessato da Censo, Livello o uso Civico oppure ricada su suolo demaniale.

7. **SETTORE UNITA' DI PROGETTO AMBIENTE E LAVORI PUBBLICI**

È fatto salvo l'esito della verifica di cui alla nota del 16/10/2020 prot. 104095 con la quale lo scrivente Settore chiedeva se il bene in oggetto fosse interessato da espropriazione pubblica.

Nell'ambito della presente procedura esecutiva, relativamente agli immobili pignorati, vi sono oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente ed oneri e vincoli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, pertanto, di seguito essi sono riportati in sezioni separate.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Per quanto accertato dalla documentazione agli atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, non risultano esserci domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale, provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo.

Di seguito, tuttavia, si ribadisce quanto già precisato nel presente elaborato in merito a limitazioni varie accertate:



- Nell'atto notarile per notaio Flavio Pratico del 2/11/1980 (vedi allegato documentazione n.24) l'esecutata ha acquistato la particella di terreno 227 e, all'articolo 2, si legge che *la vendita è fatta ... con le servitù sullo stradone interpodereale largo ml. sei e con i diritti, patti e condizioni di cui al titolo di provenienza ... fra i quali rientra la proprietà "pro quota", comune ed indivisa, del viale vicinale privato indicato in catasto al foglio 40 con le particelle n.231, 224, 225, 221 e 229 (residua).*

Il tutto come ampiamente relazionato e documentato nel corpo del presente elaborato in risposta ad altri quesiti. Per tale strada privata, che oggi è occupata al servizio delle sole particelle 227 e 271, io Esperto ho anche proposto una possibile progettuale di divisione che non lederebbe i diritti di altri, ma ogni valutazione finale è rimessa al GE.

- Gli immobili pignorati ad est confinano con l'infrastruttura ferroviaria delle Ferrovie dello Stato, dalle quali bisogna osservare le distanze di rispetto regolate dal DPR 753 del 11/07/1980, che all'articolo 49, dispone il divieto di costruire ad una distanza minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Nel caso in esame, tuttavia, per le costruzioni già esistenti appare possibile ottenere il rilascio del nulla osta in deroga ai sensi dell'articolo 60 dello stesso DPR, poiché le costruzioni esistenti non darebbero vita a problemi di sicurezza per l'infrastruttura ferroviaria.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Tra gli oneri a carico della procedura esecutiva, innanzitutto si ricorda l'iscrizione ipotecaria derivante dal titolo esecutivo agli atti di causa ed il conseguente pignoramento, che è alla base della presente procedura esecutiva. Poi vi è l'iscrizione del 04/05/2005 – registro particolare 7101, registro generale 23371, repertorio 122659/71 del 27/04/2005 (vedi allegato documentazione n.29), relativa ad ipoteca legale per la quale l'Agenzia delle Entrate – Riscossione ha proposto intervento nella procedura in oggetto per un complessivo credito di €120.966,61 (vedi atti di causa).

Per il lotto in esame, per quanto già esposto, sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie, che possono essere riassunte nel seguente elenco:

1. Realizzazione di una prima costruzione a piano terra senza alcun titolo edilizio, per la quale è stata presentata al Comune di Giugliano in Campania l'istanza di condono n.32991 del 30/09/1986 ai sensi della Legge 47/85 (vedi allegato documentazione n.12.1). Per la definizione di detta istanza si stima un costo onnicomprensivo di circa € 6.000,00.
2. *Realizzazione di n.4 serre in acciaio zincato per esclusivo scopo agricolo* sul solo appezzamento di terreno in Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227, in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.20/1991 del 18/04/1991 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania. Le difformità delle serre ad eccezione dell'ipotizzato sconfinamento, a parere di me Esperto, possono essere sanate ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, con un costo stimabile in circa €1.500,00 onnicomprensivo. In merito allo sconfinamento sulla particella 370 confinante sul lato ovest, io Esperto non ho riscontrato alcuna contestazione e la situazione appare persistere dal 1991/1992, da quando sono state realizzate le serre, ma nel merito rimetto ogni opportuna valutazione al GE.
3. Realizzazione di abitazione a piano primo senza alcun titolo edilizio, per la quale, però, è stata presentata al Comune di Giugliano in Campania la domanda di condono



edilizio acquisita al protocollo 22202 del 31/03/1995, ai sensi della Legge 724/94, (vedi allegato documentazione n.12.5). Per la definizione di detta istanza si stima un costo onnicomprensivo di circa €. 6.000,00.

4. Lo stato attuale dei luoghi dell'abitazione a piano primo differisce dal grafico allegato all'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 724/94. Allo stesso modo, a piano terra del subalterno 3, la consistenza immobiliare oggetto di condono ai sensi della legge 724/94 ha una diversa distribuzione di spazi interni rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono. A parere di me Esperto queste difformità potrebbero essere sanate ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 e il costo onnicomprensivo può essere stimato in circa €.6.000,00, che è anche pari al costo del ripristino dei luoghi nel caso il Comune di Giugliano in Campania non dovesse condividere la sanabilità ai sensi dell'articolo 36 avanzata da me Esperto.
5. La consistenza immobiliare dichiarata nell'istanza ai sensi della Legge 47/85 è di circa mq.50 (mq.40+mq.10) contro circa mq.143 reali. Stante l'incongruenza, la reale consistenza edilizia oggetto di condono ai sensi della legge 47/85 può essere solo di mq.50 come dichiarato nell'istanza. I forni 1 e 2, però, potrebbero essere considerati delle pertinenze e sanati ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, ma il costo di tale sanatoria potrebbe essere stimato in circa €.6.000,00 che è anche pari al costo dell'eventuale loro demolizione che si dovesse rendere necessaria qualora il Comune di Giugliano in Campania non condivida la loro sanabilità ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.
6. Le porzioni di immobili caratterizzate come DIFF.1 nel grafico delle difformità a pagina 91, non sono oggetto di alcuna istanza di condono, non sono nemmeno comprese nel grafico della planimetria catastale del subalterno 4 e non sono proprio indicate nei grafici dell'istanza di condono ai sensi della legge 721/94. Queste difformità, quindi, sono totalmente abusive, per esse non è presente alcuna ordinanza di demolizione ma sono da demolire per ripristinare la conformità. Il costo delle demolizioni, compreso il trasporto a rifiuto e ogni onere è stimato in circa €.5.000,00.
7. Le porzioni di immobili caratterizzate come DIFF.2 nel grafico delle difformità a pagina 91, non sono oggetto di alcuna istanza di condono, non sono nemmeno comprese nelle planimetrie catastali degli immobili pignorati. Queste difformità, quindi, sono totalmente abusive, per esse non è presente alcuna ordinanza di demolizione ma sono da demolire per ripristinare la conformità. Il costo delle demolizioni, compreso il trasporto a rifiuto ed ogni onere è stimato in circa €.8.000,00.

Per le difformità accertate, l'aggiudicatario non potrà presentare alcuna domanda di sanatoria perché le ragioni del credito sono di data posteriore a condoni possibili.

Non è presente il certificato di agibilità né l'Attestazione di Prestazione Energetica. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità, ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R.380/2001, è necessario prima regolarizzare tutto il regolarizzabile come sopra esposto e poi presentare l'istanza al Comune con allegata la documentazione di cui all'articolo 25 del DPR 380/2001, per cui viene stimato un costo di €.1.000,00 onnicomprensivo, per l'allestimento della pratica e con la produzione di tutta la documentazione necessaria, degli oneri da versare ed ogni altra spesa.

Per la compilazione della certificazione energetica dell'immobile pignorato, viene stimato un costo onnicomprensivo di €.500,00.

In merito alle difformità catastali, si osserva:



- Il piano terra del subalterno 3 è stato variato sostanzialmente e, a parere di me Esperto non può essere un'unica unità immobiliare con l'abitazione a piano primo poiché non è direttamente collegato con l'abitazione ed ha destinazioni poco compatibili con la civile abitazione.
- Il subalterno 4 è variato nella distribuzione degli spazi interni, poiché gli ambienti che in catasto sono distinti come spogliatoio e deposito, oggi sono cucina – pranzo. Il wc della planimetria catastale oggi è stato ampliato ed è stato realizzato anche l'antibagno. Poi è stato realizzato il piccolo locale deposito a nord del wc.
- Le difformità per ampliamento di porcile e deposito attrezzi, vedi DIFF.1 (difformità n.1) nel grafico a pagina 90, dovrebbero essere censiti catastalmente come un'unica unità immobiliare indipendente separata dall'abitazione e distinta come un subalterno della particella 227, ma in realtà trattasi anche di difformità urbanistiche non sanabili per cui viene meno l'opportunità della correzione catastale.
- La difformità per ampliamento dell'attività artigianale, vedi DIFF.2 (difformità n.2) nel grafico a pagina 90, dovrebbe essere inserita come ampliamento dell'attività artigianale oggi distinta col subalterno 4, ma in realtà trattasi anche di difformità urbanistiche non sanabili per cui viene meno l'opportunità della correzione catastale.
- La difformità per ampliamento dell'attività artigianale, vedi DIFF.3 (difformità n.3) nel grafico a pagina 90, dovrebbe essere inserita come ampliamento dell'attività artigianale oggi distinta col subalterno 4, ma in realtà trattasi anche di difformità urbanistiche non sanabili per cui viene meno l'opportunità della correzione catastale.
- La difformità per ampliamento dell'attività artigianale, vedi DIFF.4 (difformità n.4) nel grafico a pagina 90, dovrebbe essere inserita nella planimetria catastale dell'attività artigianale, ma in realtà trattasi anche di difformità urbanistiche non sanabili per cui viene meno l'opportunità della correzione catastale.
- La difformità della serra industriale con piano di calpestio cementato, che è assimilabile ad una costruzione per funzioni produttive connesse alle attività agricole e catastalmente trova la sua esatta collocazione nella categoria catastale D10, è da identificare in modo autonomo con un proprio subalterno della particella 227.

Il costo per eseguire le suddette correzioni catastali è stimabile in circa €.2.000,00, tuttavia, si rimette al GE la valutazione dell'effettiva esigenza di eseguire tali variazioni catastali nel corso della presente procedura esecutiva. Io Esperto, in ogni caso, manifesto la mia disponibilità ad eseguire le variazioni catastali che il GE riterrà necessarie.

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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dall'esame di tutta la documentazione reperita risulta che i beni pignorati non ricadono 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.

Dall'esame di tutta la documentazione reperita, risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e nemmeno è stata riscontrata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

A seguito di specifica istanza (vedi allegato documentazione n.03), il dirigente del Settore Assetto del Territorio Attività Produttive e Mercato del Comune di Giugliano in Campania ha attestato (vedi allegato documentazione n.14):

- *Alla stregua dell'istruttoria resa dagli uffici comunali, che:*

1. **UFFICIO RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE**

Agli atti d'ufficio non risultano rilasciati titoli abilitativi a nome della sig.ra

Risulta rilasciata sulla particella 227 – 370, del foglio 40, concessione Edilizia a nome di n.20 del 1991.

L'esperto estimatore ing. Vincenzo Principato ha preso visione della C.E. n°20/91.

2. **UFFICIO CONDONO EDILIZIO**

Agli atti d'ufficio a nome di risultano presentate n.2 (due) istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94.

L'esperto estimatore ing. Vincenzo Principato ha preso visione ed estratto copia semplice del rilievo fotografico.

3. **UFFICIO SCIA CILA**

Agli atti d'ufficio non risultano presentate Dia/Scia/Cila a nome della sig. La ricerca è ancora in corso sull'archivio cartaceo per gli anni dal 2008 al 2012 in quanto il sito informatico è bloccato.

4. **UFFICIO ANTIABUSIVISMO**

Agli atti d'ufficio non risultano procedimenti per abusivismo edilizio ai nomi indicati nella richiesta in oggetto.

5. **UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE**

La particella 227, del foglio 40, ricade in zona "E/1 – zona agricola normale", del vigente P.R.G., dagli atti di questo Ufficio la stessa non risulta sottoposta a vincolo, fatto salvo il rispetto della distanza dall'infrastruttura ferroviaria presente (linea Napoli – Roma), come da allegata planimetria catastale.

6. **SETTORE IDRICO, FOGNARIO, MANUTENTIVO, BENI PATRIMONIALI E CIMITERO**

È fatto salvo l'esito della verifica di cui alla nota del 16/10/2020 prot. 104075 con la quale lo scrivente Settore chiedeva se il bene in oggetto fosse interessato da Censo, Livello o uso Civico oppure ricada su suolo demaniale.

7. **SETTORE UNITA' DI PROGETTO AMBIENTE E LAVORI PUBBLICI**

È fatto salvo l'esito della verifica di cui alla nota del 16/10/2020 prot. 104095 con la quale lo scrivente Settore chiedeva se il bene in oggetto fosse interessato da espropriazione pubblica.



VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

Dalle caratteristiche di localizzazione che distinguono l'immobile oggetto di stima, è stato definito il relativo mercato elementare omogeneo, ossia relativo ad aree per le quali la formazione dei valori immobiliari assume caratteri simili e ben definiti.

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.

Gli immobili pignorati, come già illustrato nel presente elaborato peritale, non ricadono in condominio, pertanto non vi sono spese condominiali ordinarie o straordinarie e nemmeno sono stati riscontrati procedimenti giudiziari 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.

Per il lotto in esame, trattandosi di immobili finiti, per la determinazione del valore di mercato si fa riferimento al metodo del confronto di mercato (**Market Approach**). Il mercato elementare omogeneo è definito dalle caratteristiche di localizzazione, che distinguono l'immobile oggetto di stima e dalle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare. La ricerca di dati, pertanto, è avvenuta attraverso agenzie immobiliari che hanno fornito dati certi di compravendite in atto e molto utili sono state anche le offerte di vendita che, per quanto generiche per motivazioni commerciali, sono cifre che spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio.

Sono stati individuati dei prezzi di mercato relativi ad immobili a destinazione abitativa, tenendo a riferimento la zona di Giugliano in Campania e precisamente la zona di Via San Francesco a Patria – Traversa Ponte Riccio.

Il Lotto si compone di un complesso edilizio in zona agricola realizzato su una superficie di circa 2000mq, nel pressi della stazione ferroviaria di Giugliano – Qualiano, a confine con la strada ferrata delle Ferrovie dello Stato, con un insieme di edificazioni, oltre le aree esterne e precisamente:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;



2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale a piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo “industriale” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale.

Le costruzioni del laboratorio artigianale, depositi, porcili e abitazione hanno strutture miste in muratura e cemento armato mentre le serre industriali hanno struttura in acciaio zincato e copertura materiale plastico. L’abitazione a piano primo si presenta in buone condizioni mentre gli altri cespiti necessitano di manutenzioni.

Nell’allegato grafico e fotografico a pagina 80 è riportato uno stralcio territoriale dell’intorno del Comune di Giugliano in Campania, ove è evidenziata la posizione degli immobili di interesse, mentre a pagina 81 è riportata un’immagine satellitare.

Nei grafici di rilievo riportati alle pagine 85 e 86, per ogni ambiente, è indicata la superficie utile, tuttavia la superficie commerciale viene determinata considerando alcune superfici al 100%, altre al 50% ed altre al 25% come dettagliatamente riportato nella tabella che segue.



LOTTO UNICO						
<p>Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo; • Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra. <p>Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio; 2. Locali deposito e porcili a piano terra; 3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi; 4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito; 5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse. <p>Il complesso immobiliare confina ad est con l’area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell’Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l’area costruita distinta dalla particella 672.</p>						
Piano	Descrizione	Superfici				
		interne utili	utili al 50%	utili al 25%	utili al 10%	di cui, parti difformi
mq						
Terra	Cucina-pranzo	41,50				
	Tettoia			15,64		15,64
	Ingresso	26,93				
	Sottoscala-deposito			8,33		
	Anti wc	3,57				3,57
	Wc	5,18				5,18
	Deposito	2,23				
	Area lavorazione	31,71				31,71
	Area lavorazione forno	58,46				58,46
	Forno 1	6,89				
	Forno 2	7,62				
	Forno 3	11,24				
	Area deposito		76,17			38,09
	Deposito attrezzi 1			14,50		14,50
	Deposito attrezzi 2			13,09		
	Porcile 1			59,68		59,68
	Porcile 2			14,74		
	Area a verde				304,76	
	Area serra rimossa				238,10	
	Area serra rimossa				238,10	
Serra industriale			238,10			
Serra industriale			238,10			
Area antistante le serre				97,53		
Area interna strada privata				93,94		
Primo	Scale		12,21			
	Terrazzo coperto		30,00			
	Soggiorno-Cucina-Pranzo	50,89				
	Ripostiglio	2,58				
	Ingresso	3,52				
	Corridoio	8,47				
	Bagno 1	6,63				
	Bagno 2	7,25				
	Letto 1	11,85				
	Letto 2	21,39				
	Letto 3	15,17				
	Balcone			9,23		
	TOTALI	323,08	118,38	611,41	972,43	226,83

La valutazione è stata effettuata a prescindere da riduzioni varie per la presenza di parti difformi ed altri possibili deprezzamenti che sono valutati a parte e detratti dal valore dell’immobile, che pertanto è dato dalla superficie commerciale reale per il prezzo unitario a mq di superficie commerciale.

Il criterio di stima utilizzato è quello del confronto diretto con altri immobili. Nell’allegato documentazione n.43 sono riportati dei prezzi di mercato reperiti e presi a riferimento nella



presente valutazione, che confermano ed avvalorano il già noto mercato immobiliare di immobili della zona agricola in Giugliano in Campania. Per comodità di esposizione, nella tabella che segue si riportano i prezzi presi a riferimento, mentre nell'allegato documentazione n.43 sono riportate le schede specifiche degli immobili prese a riferimento.

PREZZI DI MERCATO - LOTTO UNICO RGE 159/2017							
ABITAZIONI IN VENDITA							
N.	Agenzia	Luogo	Tipologia	Stato	Mq. o n.vani	Prezzo	€/mq
1	Immobiliare.it	Giugliano in Campania	Appartamento	da ristrutturare	110	€ 135.000,00	1.227,27 €
2	Immobiliare.it	Giugliano in Campania	Appartamento	buono	120	€ 100.000,00	833,33 €
3	Immobiliare.it	Giugliano in Campania	Appartamento	da ristrutturare	90	€ 35.000,00	388,89 €
4	Immobiliare.it	Giugliano in Campania	Appartamento	buono	97	€ 118.000,00	1.216,49 €
5	Caasa.it	Giugliano in Campania	Appartamento	buono	85	€ 75.000,00	882,35 €
6	Idealista.it	Giugliano in Campania	Villetta indipendente	buono	150	€ 150.000,00	1.000,00 €
7	Idealista.it	Giugliano in Campania	Appartamento	buono	55	€ 35.000,00	636,36 €
8	Subito.it	Giugliano in Campania	Appartamento	buono	80	€ 50.000,00	625,00 €
9	Subito.it	Giugliano in Campania	Villa a schiera	buono	200	€ 170.000,00	850,00 €
PREZZO MEDIO A MQ							€ 851,08

Il valore di mercato del Lotto in oggetto, qualora libero da ipoteche ed ogni altro gravame, è dato dalla superficie commerciale per il valore unitario stimato.

Per tutte le considerazioni esposte innanzi, dalle informazioni acquisite circa il mercato immobiliare e soprattutto dall'esperienza personale, considerata anche la localizzazione e le caratteristiche specifiche del lotto in esame, si conclude che il valore di mercato unitario del complesso immobiliare può essere stimato in €.851,08 al mq.

Il valore di mercato come sopra individuato, nel caso specifico di espropriazione forzata, come suggerito anche nel mandato peritale dal G.E., necessita di essere ridotto al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Le ragioni di questa necessaria riduzione del valore di mercato unitario risiedono nel fatto che nel caso specifico di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, si hanno le seguenti differenze:

- Eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- Eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- Mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- Possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per le ragioni sopra richiamate, per lo specifico lotto in esame, si ritiene opportuna una riduzione del valore di mercato unitario nella misura di €.111,08, pari a circa il 13,05% del valore di mercato e quindi si ritiene opportuno stimare in €.740,00 al mq il valore di mercato per lo specifico immobile pignorato, qualora in buono stato di conservazione, privo di pendenze condominiale e regolare dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale.

Dai calcoli riportati nella tabella che segue, ossia dal prodotto della superficie commerciale per il valore di mercato unitario stimato, si ricava che il più probabile valore di mercato è di



€468.000,00 (Euro quattrocentosessantottomila,00), per il complesso immobiliare qualora privo di difformità urbanistiche, in buone condizioni manutentive, regolarmente accatastato e libero da ogni altro gravame.

LOTTO UNICO			
Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:			
• Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;			
• Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.			
Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:			
1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;			
2. Locali deposito e porcili a piano terra;			
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;			
4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;			
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.			
Il complesso immobiliare confina ad est con l’area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell’Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l’area costruita distinta dalla particella 672.			
Valore unitario stimato €/mq = €			740,00
Lotto n.01	Superficie mq	Superficie commerciale mq	
Complesso immobiliare con abitazione, locale artigianale, serre	323,08	100%	323,08
	118,38	50%	59,19
	611,41	25%	152,85
	972,43	10%	97,24
	2025,30		
		TOTALE	632,37
Valore pieno di immobile libero e conforme = € 740,00 x 632,37 = € 467.950,47			
che si arrotonda a			€ 468.000,00

Per quanto sopra illustrato e considerato, il valore dell’immobile è dato dal valore di mercato determinato con il confronto diretto con immobili in vendita, detratto degli oneri necessari alla regolarizzazione dell’immobile, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio.

Con particolare riferimento al grado di manutenzione degli immobili del complesso immobiliare, come si evince dalle foto allegate, vi sono diverse parti che sono in pessime condizioni od in condizioni mediocri. Tale stato di fatto comporta necessariamente un ulteriore abbattimento del valore di mercato dell’immobile, nella misura dei lavori di manutenzione necessari a rendere gli immobili fruibili. Il costo di questi lavori di manutenzione, che riguardano tutte le parti ammalorate o tutte le parti che ad oggi non si presentano funzionali e/o fruibili, può essere stimato in modo approssimato in circa euro 50.000,00, **comprensivo anche della quota di competenza per lavori separazione degli immobili pignorati dall’appezzamento di terreno della particella 271 come illustrati nel presente elaborato** e stimabili in circa €8.000,00 (pari a ¼ della spesa complessiva,



stimabile in €32.000).

Il più probabile valore finale del bene, da porre a base d'asta, quindi, viene stimato, in cifra arrotondata, pari ad €188.000,00 = $\frac{1}{2} * 376.000,00$ come indicato nei conteggi che seguono.

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO - IMMOBILE REGOLARE	€	468.000,00
A detrarre costo per sanatoria / eliminazione abusi DIFF.1	-€	5.000,00
A detrarre costo per sanatoria / eliminazione abusi DIFF.2	-€	8.000,00
A detrarre costo per sanatoria / eliminazione abusi DIFF.3	-€	1.500,00
A detrarre costo per definizione istanza di condono L.47/85	-€	6.000,00
A detrarre costo per sanatoria / eliminazione abusi rispetto a istanza L.47/85	-€	6.000,00
A detrarre costo per definizione istanza di condono L.724/94	-€	6.000,00
A detrarre costo per sanatoria / eliminazione abusi rispetto a istanza L.724/94	-€	6.000,00
A detrarre costo per documentazione rilascio Certificato Agibilità	-€	1.000,00
A detrarre costo per redazione del Certificato Energetico	-€	500,00
A detrarre costo per rettifica planimetrie catastali	-€	2.000,00
Lavori di manutenzione necessari alla fruibilità degli immobili	-€	50.000,00
VALORE FINALE DEL BENE	€	376.000,00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'Atto di Pignoramento (vedi allegato documentazione n.01) grava sulla piena ed intera proprietà dei seguenti beni:

- *Unità immobiliare sita nel comune di Giugliano in Campania (NA) – Catasto Fabbricati, di proprietà esclusiva di , CF , , così distinta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – foglio 40, particella 227, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita euro 506,13;*
- *Unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campagna (NA) – Catasto Fabbricati di proprietà esclusiva di CF , , così distinta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – foglio 40, particella 227, sub 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita euro 715,81.*

Gli immobili pignorati, come meglio è esposto nel seguito del presente elaborato, sono stati realizzati sull'appezzamento di terreno che l'esecutata ha acquistato con atto di compravendita per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980, repertorio 56668 (vedi allegato documentazione n.24), precisamente, l'esecutata acquista *la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Giugliano, località "Ponte Riccio":*

corpo di terra di natura agricola della superficie reale di metri quadri Duemilaotto (mq.2008), confinante con restante proprietà del venditore, con la mezzeria della strada interpodereale e con FF.SS.

da riportare in catasto al foglio 40, con la particella n.227 (ex 227/a) di are 17,12 ...

L'esecutata, alla data del rogito del 21/11/1980, era già coniugata per aver contratto matrimonio in Trentola Ducenta in data 10/04/1980 con nato a Napoli il 18/07/1947, come si evince dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Trentola Ducenta (vedi allegato documentazione n.16), nel quale, in calce non è



riportata nessuna annotazione. L'esecutata, pertanto, alla data del rogito del 21/11/1980 era coniugata in regime di comunione legale dei beni ed il terreno acquistato è da intendersi in comune ed indiviso con il proprio coniuge, ovvero di proprietà per metà dell'esecutata e per metà del proprio coniuge.

Gli immobili pignorati, per quanto esposto, sono di proprietà per 1/2 dell'esecutata e per 1/2 del proprio coniuge.

Il diritto reale di piena proprietà indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, benché nell'atto di acquisto del terreno per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980 (vedi allegato documentazione n.24) l'esecutata acquisti la piena ed intera proprietà del terreno su cui la stessa ha realizzato gli immobili pignorati. L'esecutata, infatti, al momento dell'acquisto del terreno risulta coniugata in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge ciononostante nell'atto notarile non è specificato nemmeno lo stato civile dell'esecutata.

L'atto di pignoramento, quindi, reca l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutata. **La procedura esecutiva, per tutto quanto esposto, ha efficacia solo sulla quota di 1/2 degli immobili pignorati, pertanto il valore della quota indivisa di 1/2 è pari alla metà del valore stimato e precisamente è pari ad €188.000,00**

Il complesso immobiliare non appare comodamente divisibile in due parti, poiché è molto complesso sia per l'eterogeneità delle costruzioni sia per le diverse difformità urbanistiche che in parte sono sanabili sia per la funzionalità dei vari corpi di fabbrica.

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.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Io esperto ho reperito i certificati anagrafici dell'esecutata che risulta deceduta in data 27/09/2018, per cui ho accertato quanto segue:

- Dal Certificato di Morte dell'esecutata rilasciato in data 02/10/2020 dal Comune di Giugliano in Campania, risulta che , nata a Trentola Ducenta il/.../....., di stato civile coniugata con , è deceduta il 27/09/2018 in Giugliano in Campania (NA) (vedi allegato documentazione n.06).
- Dal Certificato di Stato di famiglia alla data del decesso dell'esecutata rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 09/10/2020 (vedi allegato documentazione n.07), risulta che alla data del decesso di , avvenuta il 27/09/2018, nell'Anagrafe della Popolazione Residente risultava iscritta la seguente famiglia abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26, così composta:
 - , nato a Napoli (NA) il/.../....., coniugato con



- , nata a Trentola Ducenta (CE) il/....., coniugata con
 - , nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il/....., nubile;
 - , nata a Napoli (NA) il .../.../....., nubile;
 - , nata ad Aversa (CE) il .../.../....., nubile;
 - , nata ad Aversa (CE) il .../.../....., nubile;
 - , nato a Napoli il .../.../....., coniugato con
 - , nata a Napoli il .../.../....., coniugata con
 - nato a Botosani (Romania) il/....., stato civile ignoto.
- Dall'Estratto per Riassunto di Atto di Morte del coniuge dell'esecutata rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 09/10/2020 (vedi allegato documentazione n.11), risulta che , nato a Napoli il .../.../....., di stato civile vedovo di , è deceduto il 01/04/2020 in Giugliano in Campania.
- Dal Certificato di Stato Anagrafico di Famiglia integrale dell'esecutata (vedi allegato documentazione n.06), da cui risulta che nel Registro della popolazione del Comune di Giugliano in Campania esiste il foglio di famiglia intestato a , in cui risultano iscritti:
1. nato a Napoli il/....., coniugato, vedovo, deceduto il 01/04/2020, capo famiglia;
 2. nata a Trentola Ducenta (CE) il .../.../....., coniugata, deceduta il 27/09/2018, moglie;
 3. nata a Santa Maria Capua Vetere il/....., nubile, figlia;
 4. nata a Napoli il/....., coniugata, figlia;
 5. nata a Napoli il/....., nubile, figlia.

Ad oggi, quindi, gli immobili pignorati sono occupati dalle tre figlie dell'esecutata,, e, delle quali solo è coniugata ed ha due figlie e sia il coniuge sia le figlie risultano nello stesso Stato di Famiglia dell'esecutata al momento del suo decesso. Io Esperto, inoltre, ho acquisito i certificati di residenza storici delle tre figlie dell'esecutata, da cui risulta quanto segue:

- Dal Certificato di Residenza storico di nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il/..... (vedi allegato documentazione n.08), risulta che è abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26 ed è residente nel Comune di Giugliano in Campania dal 26/02/2007, proveniente da Trentola Ducenta (CE).
- Dal Certificato di Residenza storico di nata a Napoli (NA) il 18/08/1983 (vedi allegato documentazione n.09), risulta che è abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26 ed è residente nel Comune di Giugliano in Campania dalla nascita.
- Dal Certificato di Residenza storico di nata a Napoli (NA) il .../.../..... (vedi allegato documentazione n.10), risulta che è abitante in Via Traversa Ponte Riccio n.26 ed è residente nel Comune di Giugliano in Campania dalla nascita.

Il prospetto sintetico di cui al quesito del G.E. già riportato nel corpo del presente elaborato, per comodità di esposizione, si ripropone di seguito.

DESCRIZIONE SINTETICA



LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di un mezzo **di complesso immobiliare** ubicato in Comune di Giugliano in Campania (NA) in Via Traversa Ponte Riccio n.26; è composto: 1) Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio; 2) Locali deposito e porcili a piano terra; 3) Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi; 4) Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito; 5) Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse. Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672. È riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40 particella 227, subalterni 3 e 4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale limitatamente al numero di unità immobiliari, alla consistenza e alla diversa distribuzione di spazi interni; vi è concessione edilizia n.20 del 18/04/1991, cui non è conforme in ordine alla avvenuta demolizione di due delle quattro serre industriali; lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla istanza di condono n.32991 presentata il 30/09/1986 L.47/85 e alla istanza di condono n.22202 presentata il 31/03/1995 L.724/94; non risulta ordine di demolizione dei beni; ricade in zona E1.

PREZZO BASE euro 188.000,00 (Euro Centoottantottomila,00).

ALLEGATO GRAFICO E FOTOGRAFICO

1. Stralcio territoriale del Comune di Giugliano in Campania (NA), scala 1:25.000;
2. Stralcio mappa catastale con la posizione degli immobili di interesse ed immagine satellitare con la posizione degli immobili di interesse;
3. **STRALCIO DI MAPPA CATASTALE RIPORTATA IN SCALA 1:2000**, con la sovrapposizione del perimetro di rilievo degli immobili di interesse; **IMMAGINE SATELLITARE RIPORTATA IN SCALA 1:2000**, con sovrapposizione del perimetro di rilievo e del perimetro catastale di immobili di interesse;
4. Grafico di inquadramento – stralcio aerofotogrammetrico con la posizione degli immobili di interesse;
5. Grafico di inquadramento – stralcio aerofotogrammetrico con la posizione degli immobili di interesse e con indicazione delle foto;
6. Grafico di rilievo: pianta piano terra con pertinenze e sistemazioni esterne, scala 1:200;
7. Grafico di rilievo: pianta piano primo, scala 1:100;
8. Grafico di rilievo: pianta piano terra con pertinenze e sistemazioni esterne, con indicazione delle foto, scala 1:200;
9. Grafico di rilievo: pianta piano primo, con indicazione delle foto, scala 1:100.
10. Grafico opere a realizzare (disegnate con tratto di colore rosso) per separare il Lotto di interesse dalla particella 271, scala 1:200;
11. Grafico di evidenza difformità catastali, pianta piano terra con pertinenze e sistemazioni esterne, scala 1:200;
12. Grafico di evidenza difformità urbanistiche, pianta piano terra con pertinenze e sistemazioni esterne, scala 1:200.



FOTOGRAFIE da 1 a 75.

ALLEGATO DOCUMENTAZIONE

1. Atto di pignoramento immobili notificato il 17/02/2017;
2. Richiesta, a mezzo pec del 26/08/2020, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania, di certificato di stato di famiglia, certificato di residenza storico, estratto dell'atto di matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi / certificato di stato libero dell'esecutata, acquisita al protocollo numero 85595 del 26/08/2020;
3. Richiesta, a mezzo pec del 26/08/2020, al responsabile dell'area tecnica del Comune di Giugliano in Campania, di visionare ed estrarre copia di titoli abitativi, documenti e certificazioni varie rilasciati dal Comune, relativamente agli immobili pignorati, acquisita al protocollo numero 85818 del 26/08/2020;
4. Certificato di stato di famiglia alla data del decesso dell'esecutata ricevuto a mezzo pec del 03/09/2020 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania;
5. Richiesta, a mezzo pec del 03/09/2020, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania, di certificato di residenza storico sino alla data del decesso, certificato di morte, stato di famiglia integrale, acquisita al protocollo 88199 del 03/09/2020;
6. Certificato di Morte dell'esecutata, Certificato di Stato Anagrafico di Famiglia integrale, Certificato di Stato di Famiglia alla data del decesso, ricevuti a mezzo pec del 02/10/2020 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania;
7. Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutata, alla data del decesso, ritirato in data 09/10/2020 presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania;
8. Certificato di Residenza Storico di, figlia della defunta esecutata, ritirato in data 09/10/2020 presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania;
9. Certificato di Residenza Storico di, figlia della defunta esecutata, ritirato in data 09/10/2020 presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania;
10. Certificato di Residenza Storico di, figlia della defunta esecutata, ritirato in data 09/10/2020 presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania;
11. Estratto per Riassunto di Atto di Morte di, coniuge dell'esecutata, ritirato in data 09/10/2020 presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania;
12. Documentazione ritirata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA):
 - 12.1. Istanza condono ai sensi della Legge 47-85, presentata dall'esecutata ed acquisita al protocollo 32991 del 10/09/1986, per la realizzazione di fabbricato in assenza di licenza edilizia o concessione;
 - 12.2. Trasmissione al Comune di Giugliano in Campania, ad integrazione della pratica di Condo Edilizio presentata in data 30/09/1986 con protocollo n.32991, della seconda rata oblazione a saldo, acquisita con protocollo n.1036 del 09/01/1987;
 - 12.3. Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.20 del 1991, rilasciata in data 18/04/1991 a (genitore dell'esecutata) e ritirata dall'esecutata, per



- la realizzazione di n.4 serre in acciaio zincato per esclusivo scopo agricolo sulle particelle 227 e 370;
- 12.3.1. Richiesta al Comune di Giugliano in Campania di autorizzazione per la realizzazione di serre per esclusivo scopo agricolo, di cui alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991;
 - 12.3.2. Relazione tecnica allegata Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991;
 - 12.3.3. Nota di trascrizione di atto notarile per notaio Prattico del 21/11/1980 a favore di e contro, allegato all'istanza di cui alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991;
 - 12.3.4. Estratto di mappa catastale del foglio 40 del Comune di Giugliano in Campania, allegato all'istanza di cui alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991;
 - 12.3.5. Autorizzazione del 07/01/1991 dell'esecutata al proprio genitore ad eseguire opere di miglioramento fondiario, allegata all'istanza di cui alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991;
 - 12.3.6. Grafici allegati alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.20 del 1991;
 - 12.4. Richiesta documentazione integrativa protocollo 29745 del 26/11/1992, trasmessa dal Comune di Giugliano in Campania all'esecutata, per domanda di condono edilizio presentata in data 30/09/1986 protocollo n.32991;
 - 12.5. Integrazione pratica di condono edilizio protocollo 22202 del 31/03/1995 per la sanatoria del piano primo, presentata dall'esecutata al Comune di Giugliano in Campania ed acquisita con protocollo n.38092 del 03/10/1997;
 - 12.6. Integrazione pratica di condono edilizio protocollo 22202 del 31/03/1995 per la sanatoria del piano primo, presentata dall'esecutata al Comune di Giugliano in Campania ed acquisita con protocollo n.45271 del 05/10/1998;
 - 12.7. Istanza della Pretura di Marano di Napoli al Comune di Giugliano in Campania relativa a procedimento penale a carico dell'esecutata per costruzione abusiva, acquisita dal Comune al protocollo n.54168 del 04/12/1998, relativa alla pratica di condono n.22202 del 31/03/1995;
 - 12.8. Richiesta esame prioritario della pratica di condono edilizio Legge 47/85, protocollo 32991, presentata dall'esecutata al Comune di Giugliano in Campania in data 28/04/2008 ed acquisita al protocollo n.20227;
 - 12.9. Comunicazione Notizia di Reato, n.12/24 di protocollo del 15/03/2014 del Comando Carabinieri – Stazione di Qualiano, ai sensi dell'articolo 347 C.P.P. relativo al deferimento all'A.G.;
 - 12.10. Richiesta del Comando Carabinieri – Stazione di Giugliano in Campania al Comune di tecnici per sopralluogo congiunto, nell'ambito del procedimento penale 4039/2014 RGNR – Procura della Repubblica Napoli Nord, acquisita dal Comune al protocollo n.0026871 del 27/05/2014;
 - 12.11. Relazione di sopralluogo agli immobili pignorati – riferimento Procedimento Penale n.4039/2014 RGNR – redatta da tecnici del Comune Giugliano in Campania in data 16/06/2014 a seguito di richiesta scritta dei Carabinieri di Giugliano in Campania e di sopralluogo congiunto con i Carabinieri, acquisita al protocollo di uscita del Comune di Giugliano in Campania n.0029617 del 16/06/2014 ed al protocollo n.3929 del 18/06/2014 del Settore Assetto del Territorio del Comune;



13. Sollecito, a mezzo pec del 17/11/2020, al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Giugliano in Campania per il rilascio di certificazione per gli immobili pignorati;
14. Attestazione del 26/11/2020 rilasciata dal Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania, relativamente agli immobili pignorati, ricevuta a mezzo pec in data 26/11/2020;
15. Richiesta, a mezzo pec del 09/10/2020, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Trentola Ducenta, di Estratto dell'Atto di Matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi, acquisita al protocollo 0014625 del 12/10/2020;
16. Estratto dell'atto di matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi, ricevuto dal Comune di Trentola Ducenta a mezzo pec in data 13/10/2020;
17. Richiesta, a mezzo mail del 02/09/2020, all'Archivio Notarile di Napoli di rilascio di copia dell'atto di compravendita per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980 registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10/12/1980 ai nn. 25685/29331, relativo alla provenienza degli immobili pignorati in capo all'esecutata;
18. Porzione di mappa catastale del foglio 40 del Comune di Comune di Giugliano in Campania (NA), intorno della zona di ubicazione degli immobili pignorati, identificati in mappa terreni con la particella 227;
19. Visura storica per immobile in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 40, particella 227;
20. Visura storica per immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 40, particella 227 subalterno 3;
21. Planimetria immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 40, particella 227 subalterno 3;
22. Visura storica per immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 40, particella 227 subalterno 4;
23. Planimetria immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 40, particella 227 subalterno 4;
24. Atto di compravendita per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10/12/1980 ai nn. 25685/29331 relativo alla provenienza degli immobili pignorati in capo all'esecutata, ricevuto a mezzo e-mail del 19/09/2020 dall'Archivio Notarile di Napoli;
25. Pec del 08/10/2020 ricevuta dal Custode Giudiziario a conferma del fissato inizio delle attività peritali per il giorno 14/10/2020;
26. Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici dell'esecutata nata a Trentola Ducenta (CE) il/...../.....;
27. Ispezione ipotecaria ordinaria per immobile in Comune di Giugliano in Campagna (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 227, subalterno 3;
28. Ispezione ipotecaria ordinaria per immobile in Comune di Giugliano in Campagna (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 227, subalterno 4;
29. Nota di iscrizione del 04/05/2005, Registro Particolare 7101, Registro Generale 23371, relativa ad atto amministrativo di 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, Capitale €.52.453,25, Totale €.104.906,50, Pubblico Ufficiale Gest Line S.p.A.;
30. **Nota di trascrizione del 29/03/2017, Registro Particolare 11025, Registro Generale 14010, relativa alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 17/02/2017, repertorio 1897/2017, Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord in Aversa (CE);**



31. Richiesta, a mezzo pec del 09/02/2021, alla Procura della Repubblica di Napoli Nord, di notizia del procedimento penale 4039/2014 RGNR per abusivismo edilizio, risultante dagli atti reperiti presso il Comune di Giugliano in Campania;
32. Pec del 09/02/2021, ricevuta dalla Procura della Repubblica di Napoli Nord con comunicazione di avvenuta definizione del procedimento penale 4039/2014 RGNR;
33. Richiesta, a mezzo e-mail del 09/02/2021, al Tribunale Penale di Napoli Nord di rilascio di copia della **sentenza 890/2019 del Giudice Menna Registro dib. 801/2018**;
34. Comunicazione, a mezzo pec del 09/02/2021, al creditore procedente di mancato avviso ai comproprietari, ex art.599 comma 2 c.p.c.;
35. Copia della **sentenza 890/2019 del Giudice Menna Registro dib. 801/2018**, ritirata dal Tribunale Penale di Napoli Nord in data 27/07/2021;
36. Nota di iscrizione del 13/02/1993, Registro Particolare 447, Registro Generale 4675, relativa ad ipoteca convenzionale per la somma complessiva di lire 187.980.000;
37. Annotazione del 26/10/1995 n.3513 a nota di iscrizione del 13/02/1993, Registro Particolare 447, Registro Generale 4675, relativa ad ipoteca convenzionale per la somma complessiva di lire 187.980.000;
38. Nota di trascrizione del 19/10/1994, Registro Particolare 23106, Registro Generale 30607, relativa alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 06/10/1994, repertorio 4581, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Pretura di Marano di Napoli;
39. Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici di nato a Napoli il 18/07/1947, coniuge dell'esecutata;
40. E mail del 07/09/2021 al Tribunale di Napoli, di richiesta informazioni circa le risultanze del pignoramento del 19/10/1994, se ha dato origine ad una procedura esecutiva;
41. E mail del 08/09/2021 ricevuta al Tribunale di Napoli, in riscontro a richiesta informazioni circa le risultanze del pignoramento del 19/10/1994;
42. Prezzi di mercato reperiti presso le agenzie immobiliari;
43. Attestazioni di avvenuta trasmissione alle parti di copia dell'elaborato peritale;
44. Richiesta di liquidazione compensi dell'Esperto.

Io sottoscritto ritengo quindi, con la presente relazione che si compone di n.79 pagine scritte, n.12 grafici, n.75 fotografie, n.44 allegati documentazione, della quale è stata trasmessa telematicamente una versione in formato PDF ed una versione in formato PDF senza riferimenti dei dati del debitore, entrambe complete di fotografie in formato digitale e grafici, oltre agli allegati documentazione in formato PDF, di aver assolto all'incarico conferitomi e rimango a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Parete, li 09/09/2021

L'esperto
Ing. Vincenzo Principato



Inquadramento territoriale, per immobili in Comune di Giugliano in Campania, scala 1:25.000

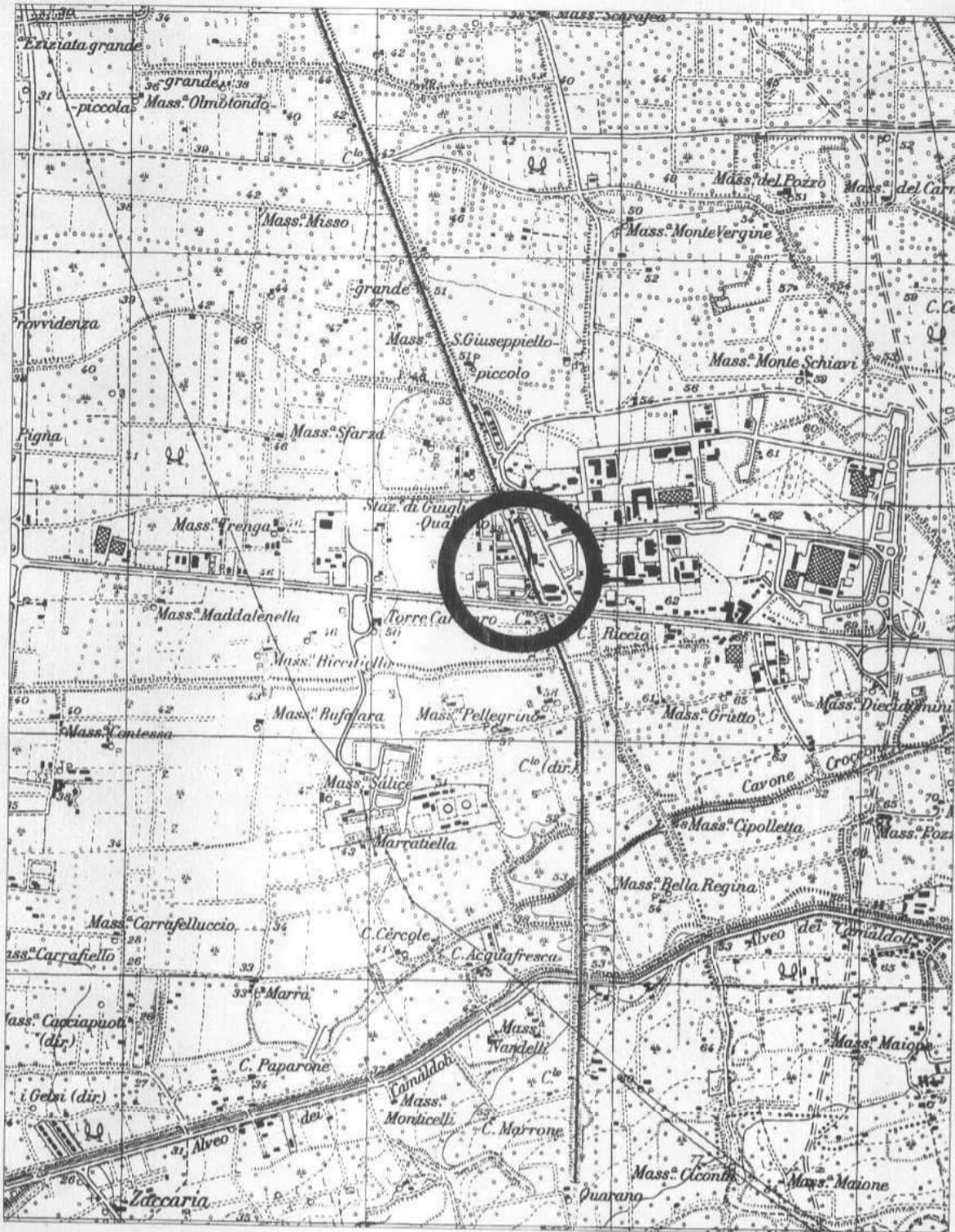
Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

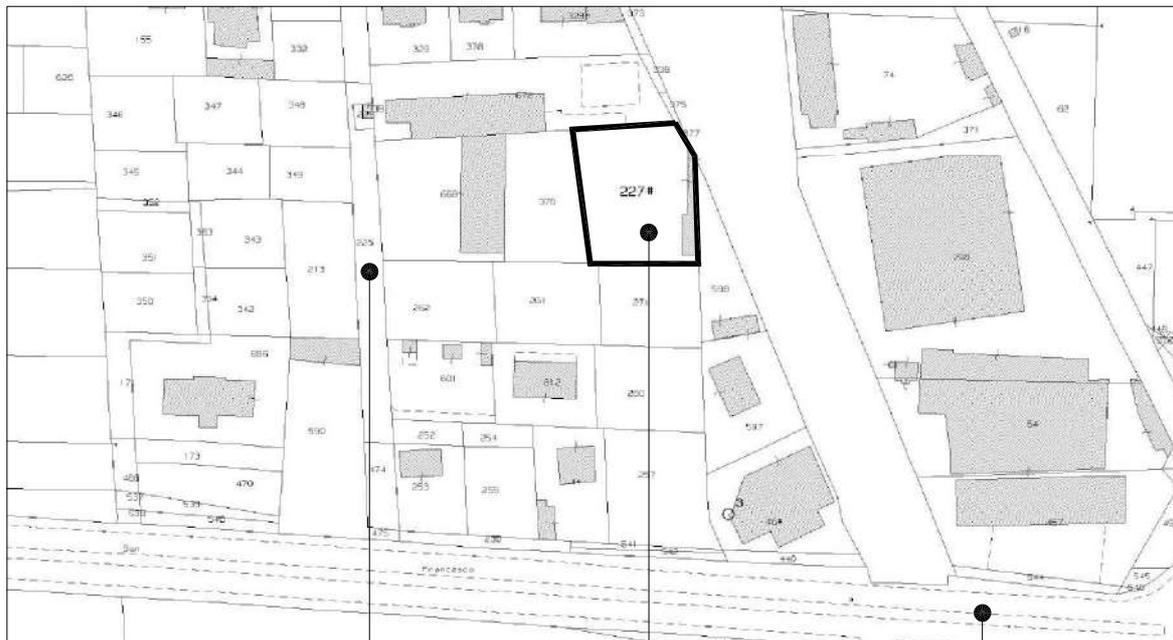
Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- STRALCIO DI MAPPA CATASTALE, con la posizione degli immobili di interesse;

- IMMAGINE SATELLITARE, con la posizione degli immobili di interesse.



Via I Traversa Ponte Riccio

Immobili di interesse

Via San Francesco a Patria



Via I Traversa Ponte Riccio

Immobili di interesse

Via San Francesco a Patria



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- STRALCIO DI MAPPA CATASTALE RIPORTATA IN SCALA 1:2000, con la sovrapposizione del perimetro di rilievo degli immobili di interesse;

- IMMAGINE SATELLITARE RIPORTATA IN SCALA 1:2000, con sovrapposizione del perimetro di rilievo e del perimetro catastale di immobili di interesse.



Perimetro di rilievo immobile di interesse, sovrapposto a mappa catastale, riportata in scala 1:2000

Perimetro catastale immobile di interesse, sovrapposto a immagine satellitare, riportata in scala 1:2000



Perimetro di rilievo immobile di interesse, sovrapposto a immagine satellitare, riportata in scala 1:2000

Perimetro catastale immobile di interesse, sovrapposto a immagine satellitare, riportata in scala 1:2000



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

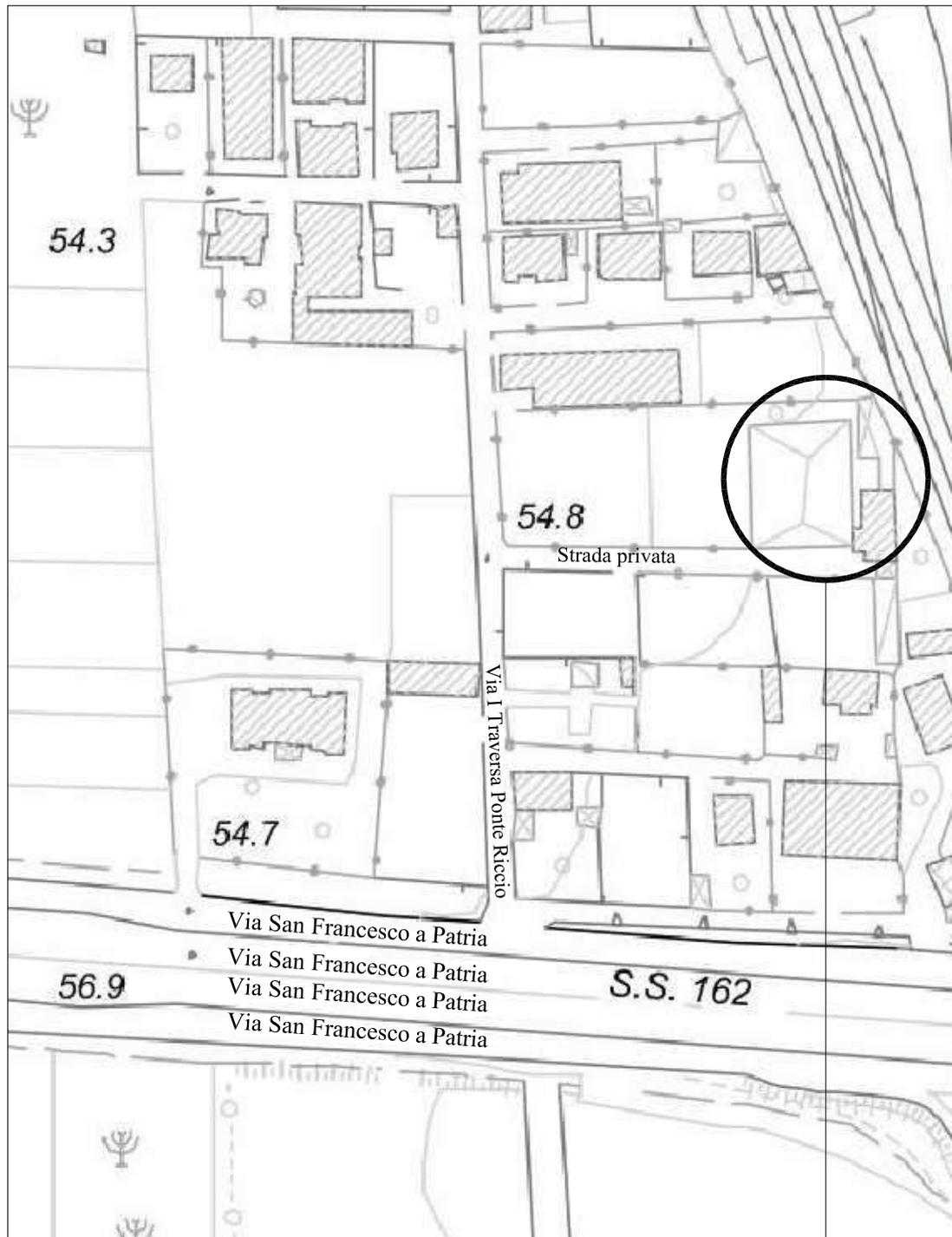
- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- Grafico di inquadramento - stralcio aerofotogrammetrico con la posizione degli immobili di interesse.



Immobili di interesse



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

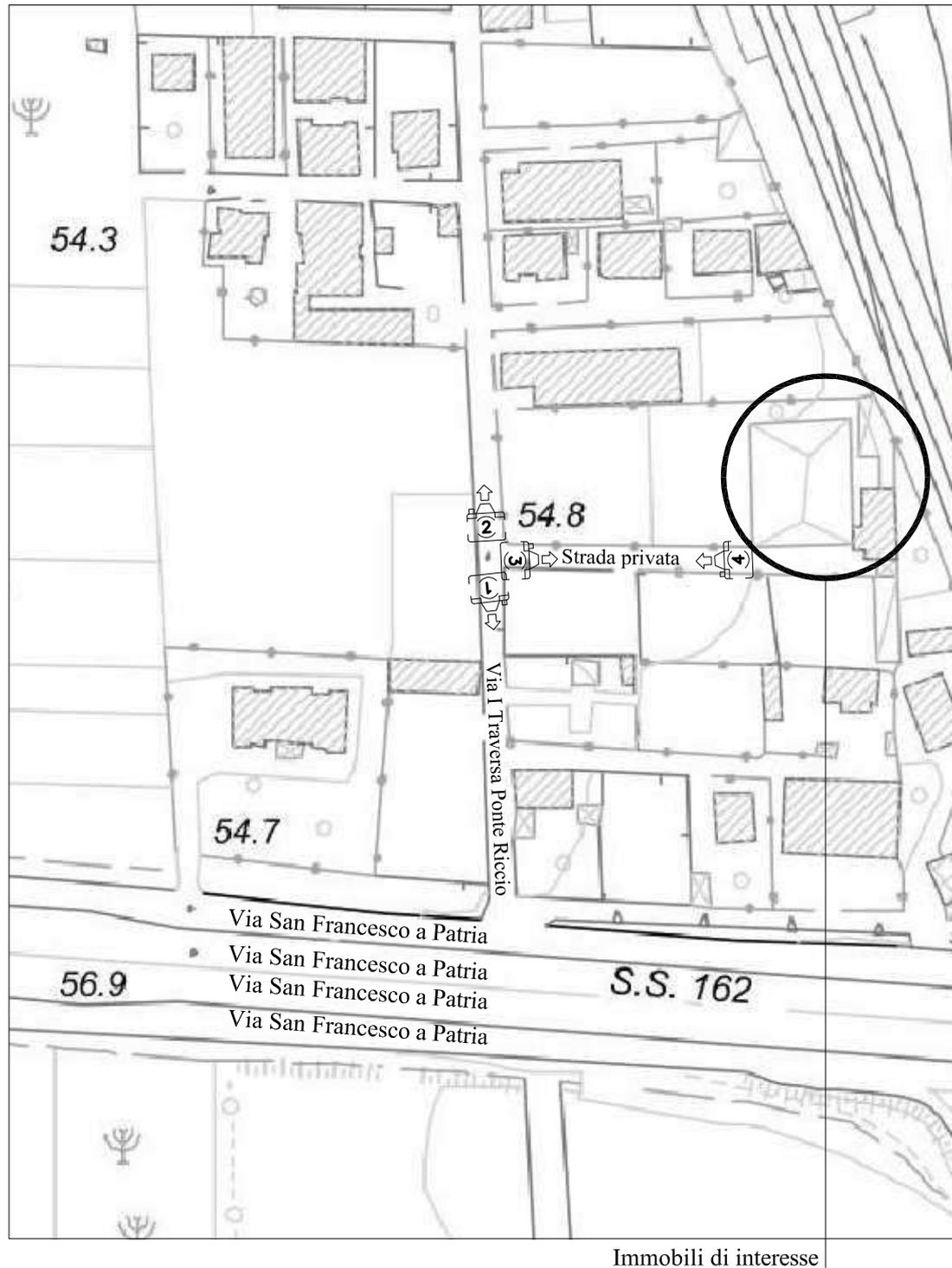
- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- Grafico di inquadramento - stralcio aerofotogrammetrico con la posizione degli immobili di interesse e con indicazione delle foto.



Immobili di interesse



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

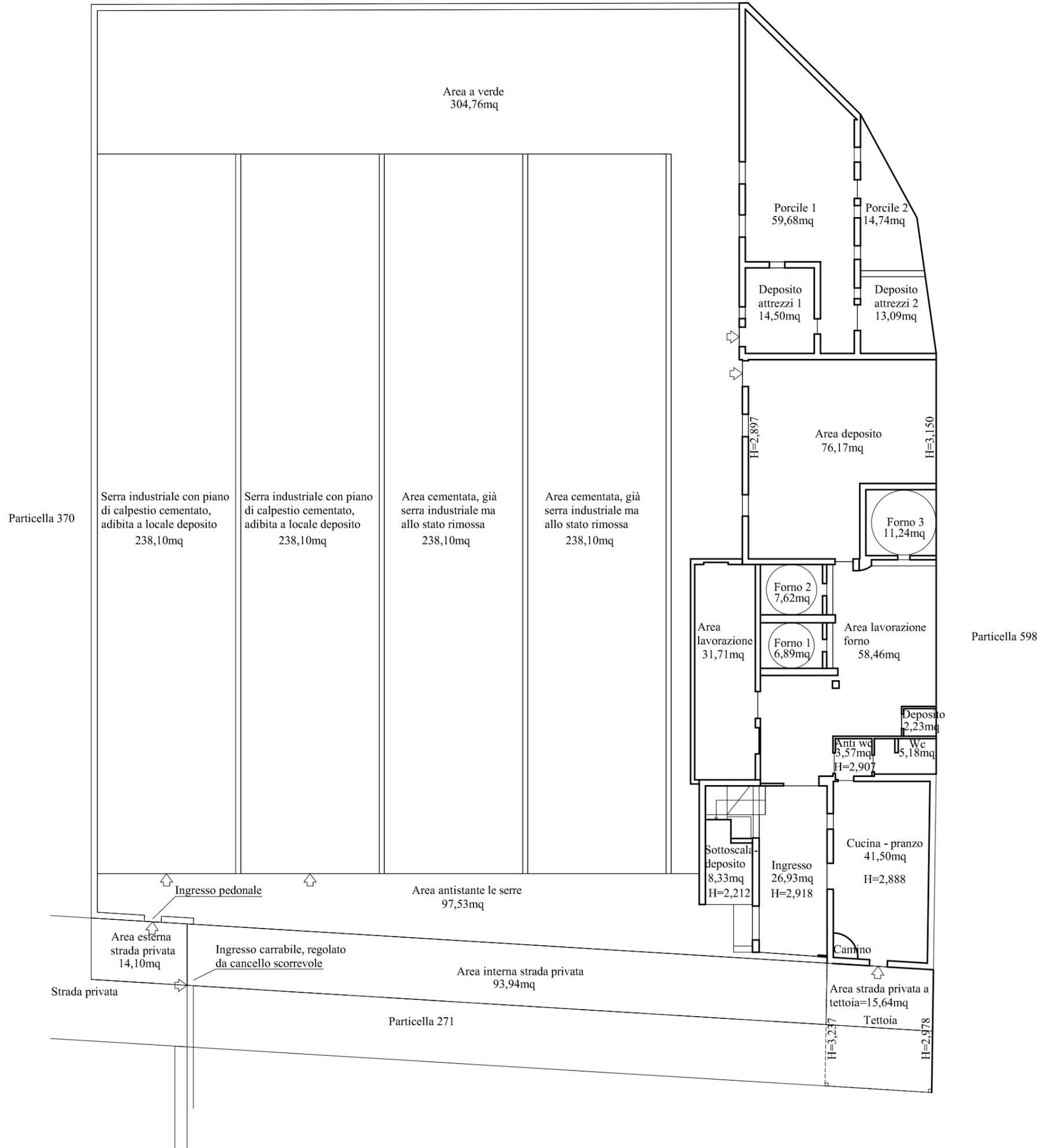
Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- Grafico di rilievo: pianta piano terra con pertinenze e sistemazioni esterne, scala 1:200.

Particella 672



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

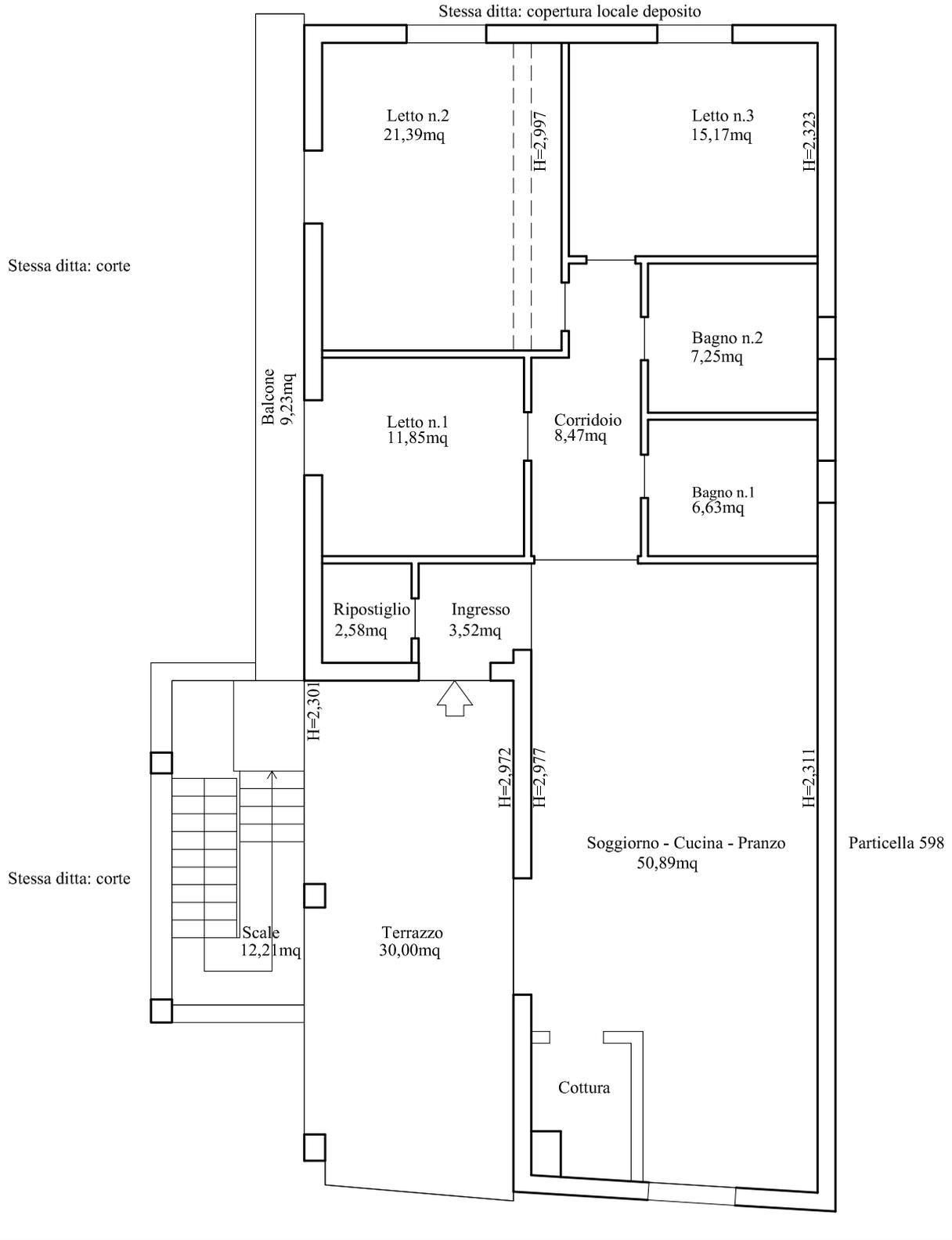
- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- Grafico di rilievo: pianta piano primo, scala 1:100.



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

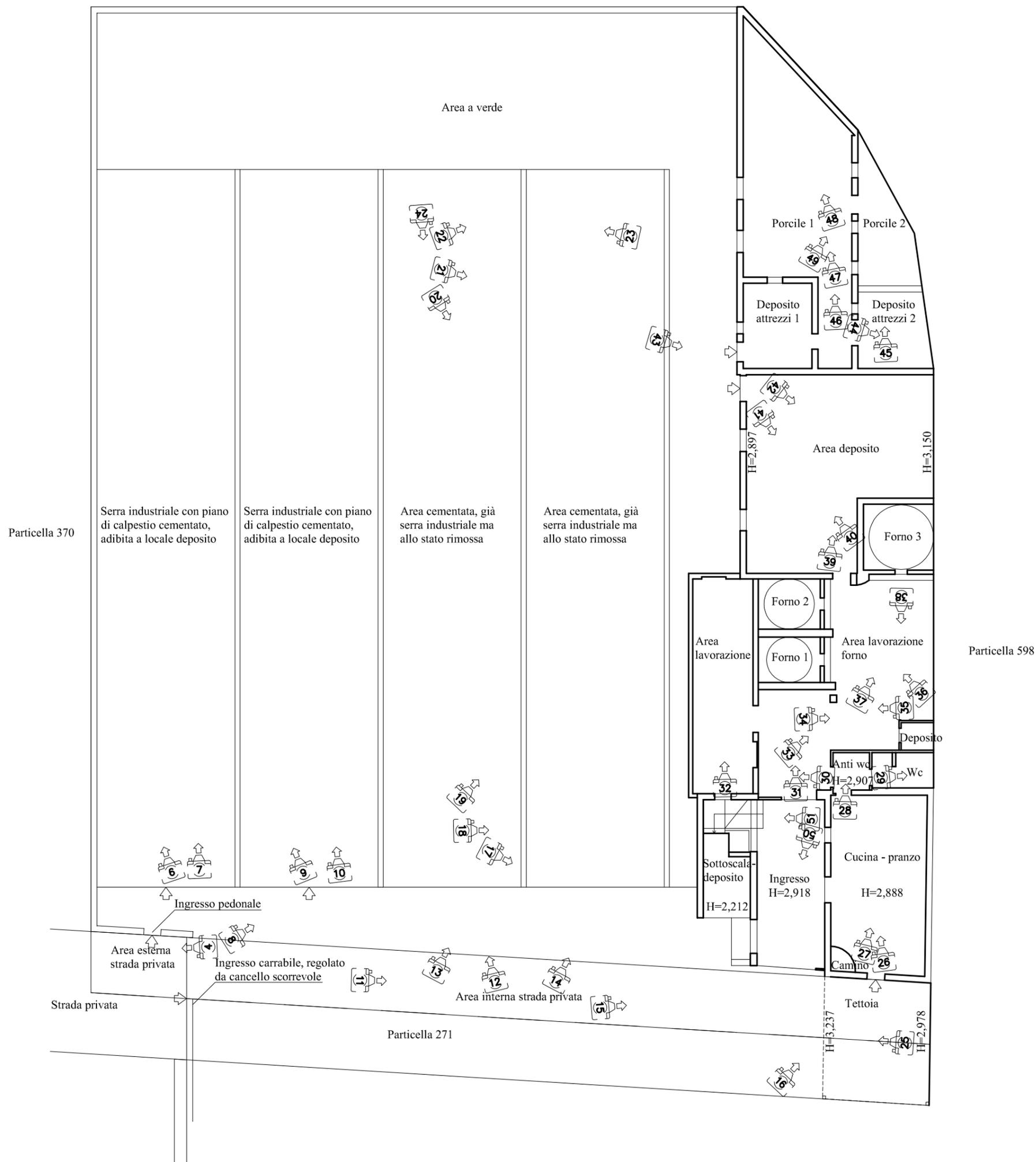
Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- Grafico di rilievo: pianta piano terra con pertinenze e sistemazioni esterne, con indicazione delle foto, scala 1:200.

Particella 672



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

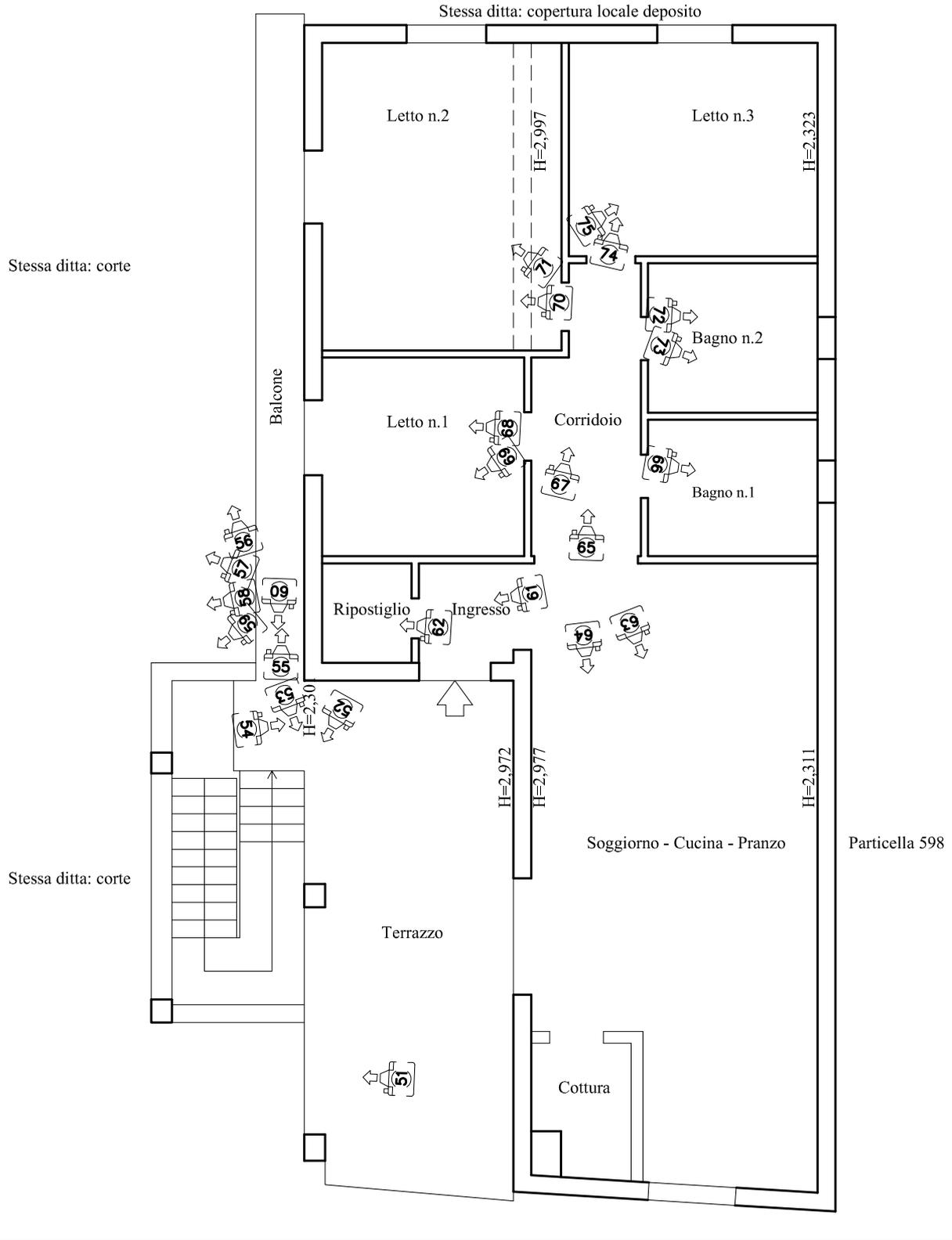
- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- Grafico di rilievo: pianta piano primo, con indicazione delle foto, scala 1:100.



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

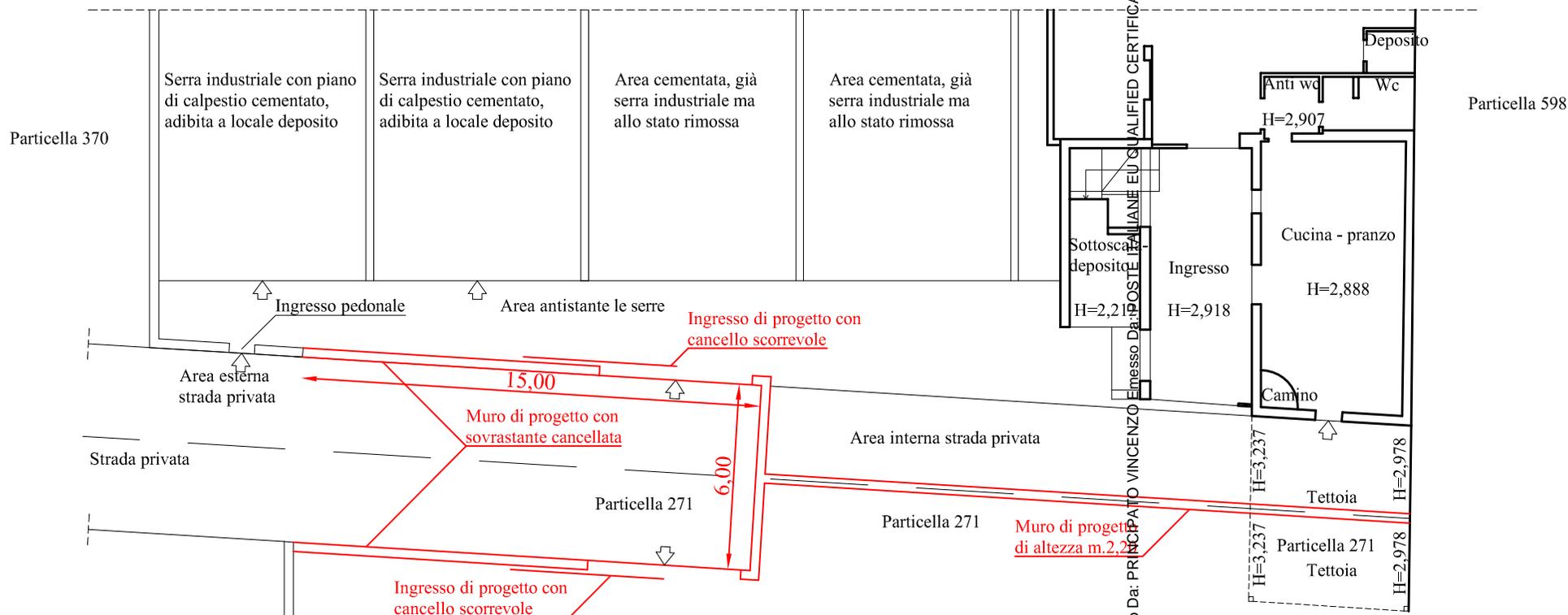
- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- Grafico opere a realizzare (disegnate con tratto di colore rosso) per separare il Lotto di interesse dalla particella 271, scala 1:200.



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

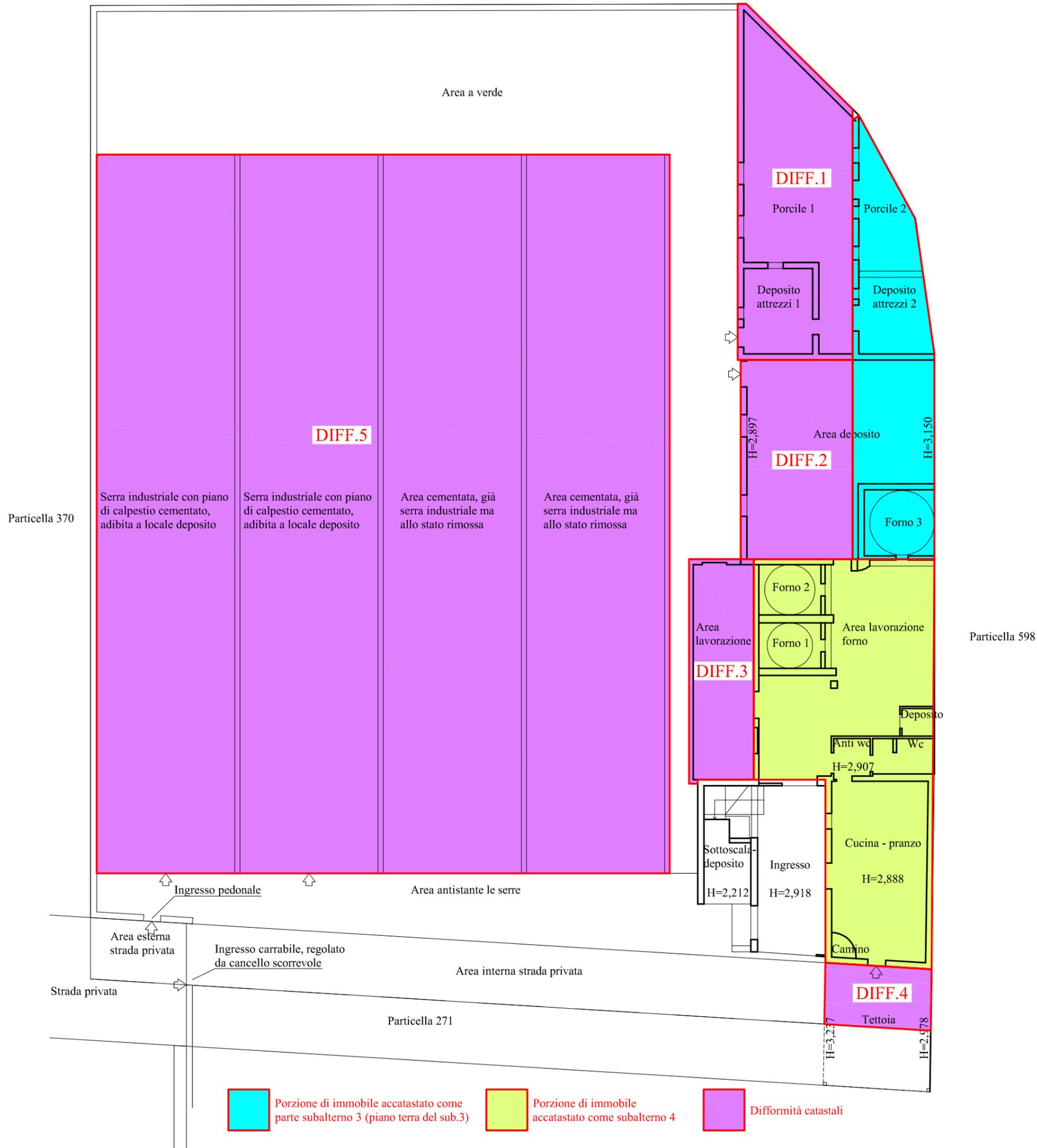
Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- Grafico di evidenza difformità catastali, pianta piano terra con pertinenze e sistemazioni esterne, scala 1:200.

Particella 672



LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di un mezzo di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

- Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €.506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;
- Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €.715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

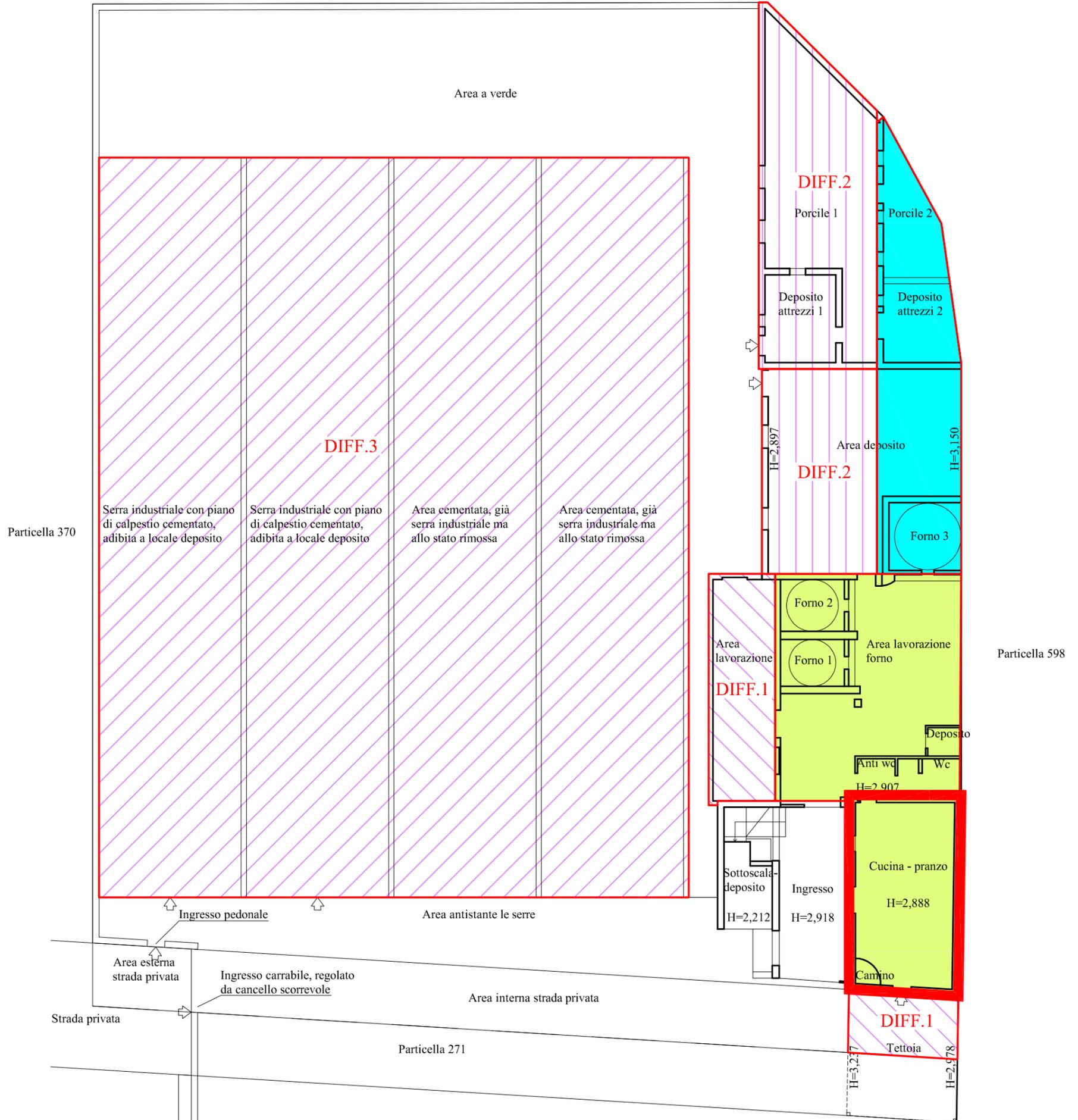
Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;
2. Locali deposito e porcili a piano terra;
3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina - pranzo, servizi;
4. Due serre del tipo "industriali" pavimentate in cemento, di circa mq.225,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;
5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l'area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l'area costruita distinta dalla particella 672.

- Grafico di evidenza difformità urbanistiche, pianta piano terra con pertinenze e sistemazioni esterne, scala 1:200.

Particella 672



Studio Tecnico Ing. Vincenzo Principato Via A. Gramsci n.8 c.a.p.81030 Parete (CE) Tel.0815017499, 0812785884 Fax.0815017499 e-mail principato.vincenzo@libero.it
 C:\IN CORSO\Lavori in corso\Pratiche\TU.G.E. Cirna\RGE 159-2017\Relazione RGE 159-2017_CON RIFERIMENTI.docx

 Le serre sono difformi dalla Concessione Edilizia n.20/91 per la posizione planimetrica, per la larghezza della singola serra, per lo sconfinamento sulla particella 370 confinante ad ovest e per l'avvenuta rimozione di n.2 serre.

 Perimetro immobile di circa mq.50, con volume di circa mq.150, che corrisponde alla consistenza degli abusi edilizi di cui all'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 47/85

 Porzione di immobile oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94

 Porzione di immobile difforme rispetto al grafico allegato all'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, poiché ha ampliato gli immobili oggetto di condono

 Porzione di immobile accatastato come subalterno 4

 Porzione di immobile difforme rispetto al grafico della planimetria del subalterno 4





FOTO N. 01



FOTO N. 02





FOTO N. 03



FOTO N. 04





FOTO N. 05



FOTO N. 06





FOTO N. 07



FOTO N. 08





FOTO N. 09

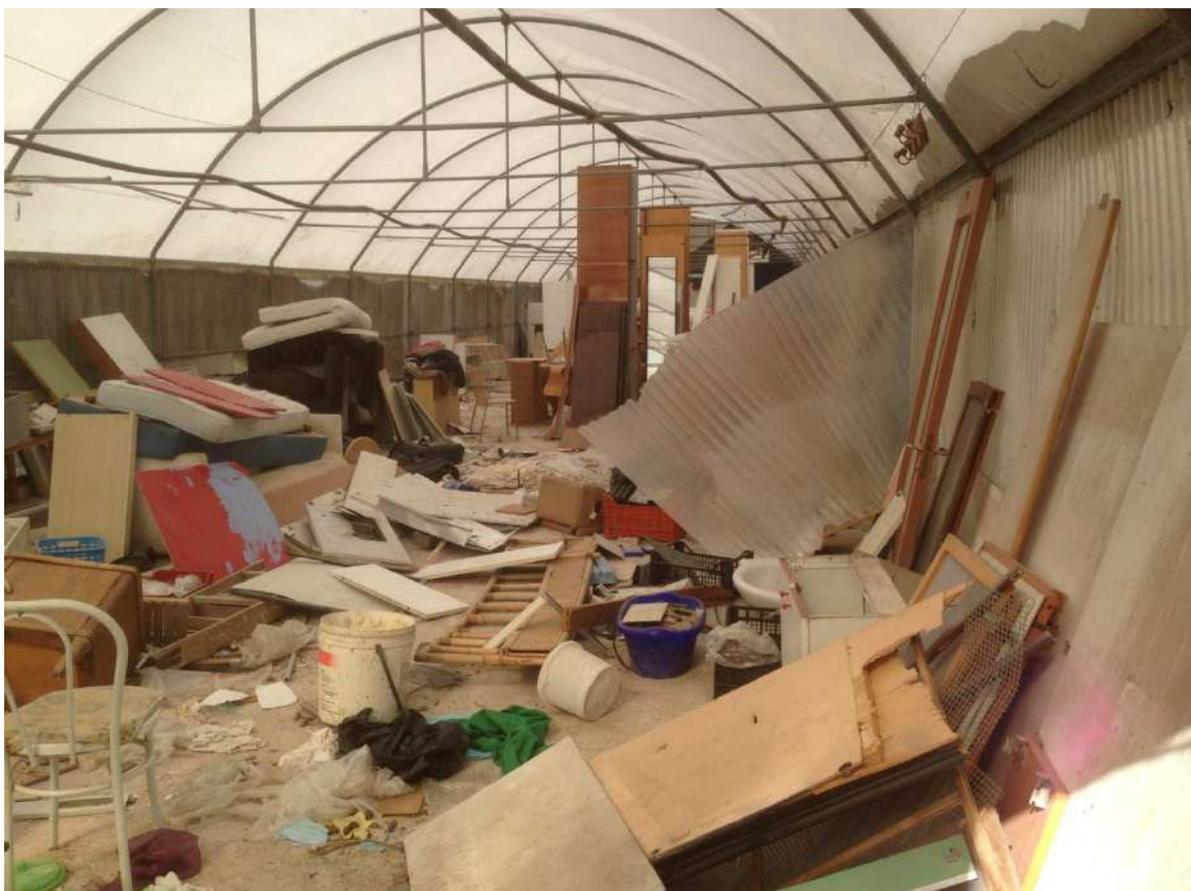


FOTO N. 10





FOTO N. 11



FOTO N. 12





FOTO N. 13



FOTO N. 14





FOTO N. 15



FOTO N. 16





FOTO N. 17



FOTO N. 18





FOTO N. 19

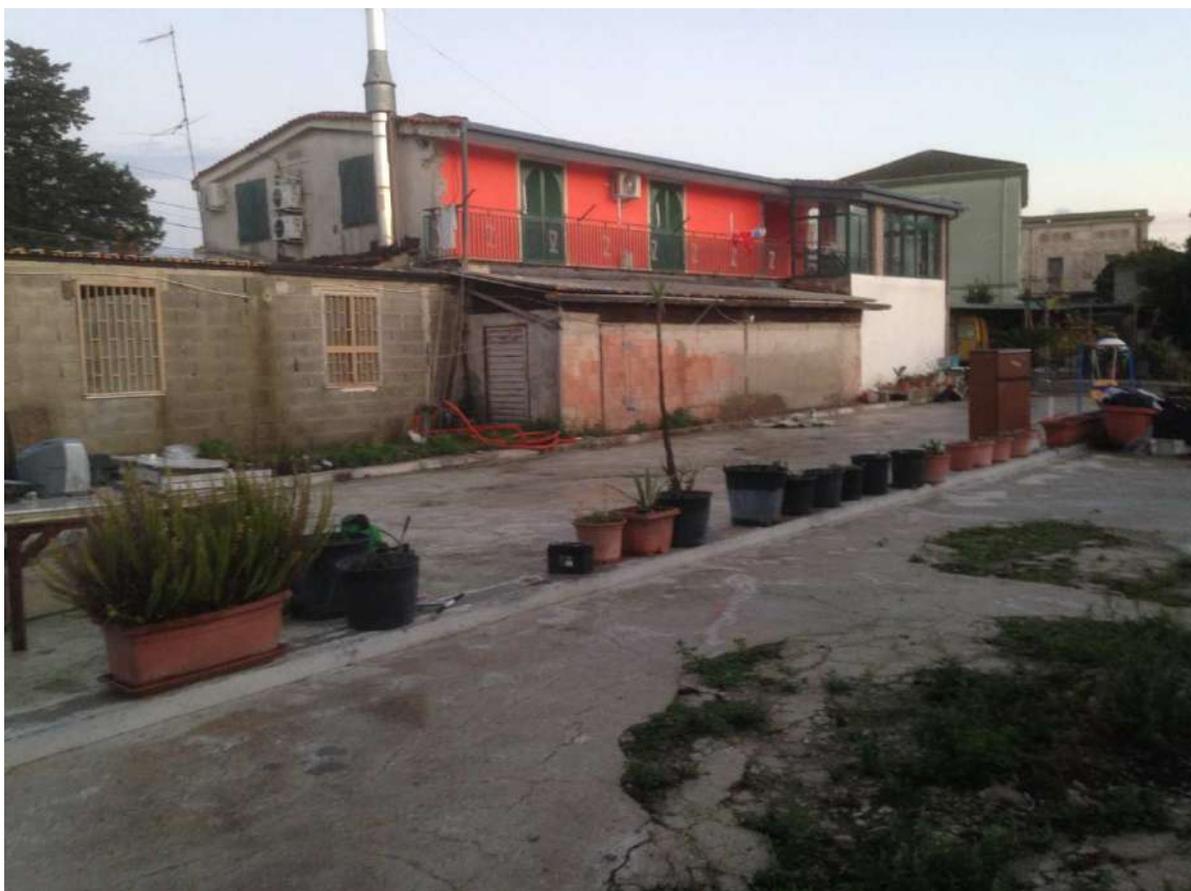


FOTO N. 20





FOTO N. 21



FOTO N. 22





FOTO N. 23

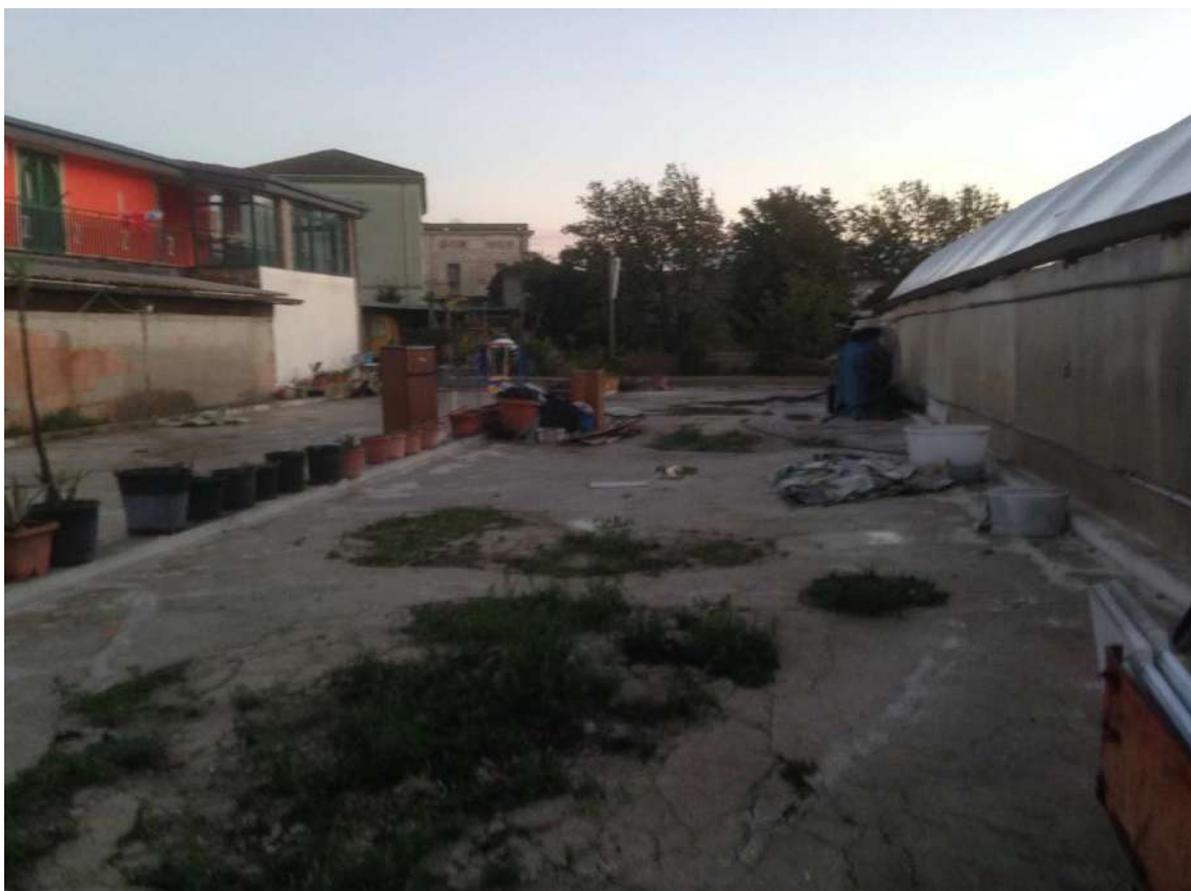


FOTO N. 24





FOTO N. 25



FOTO N. 26



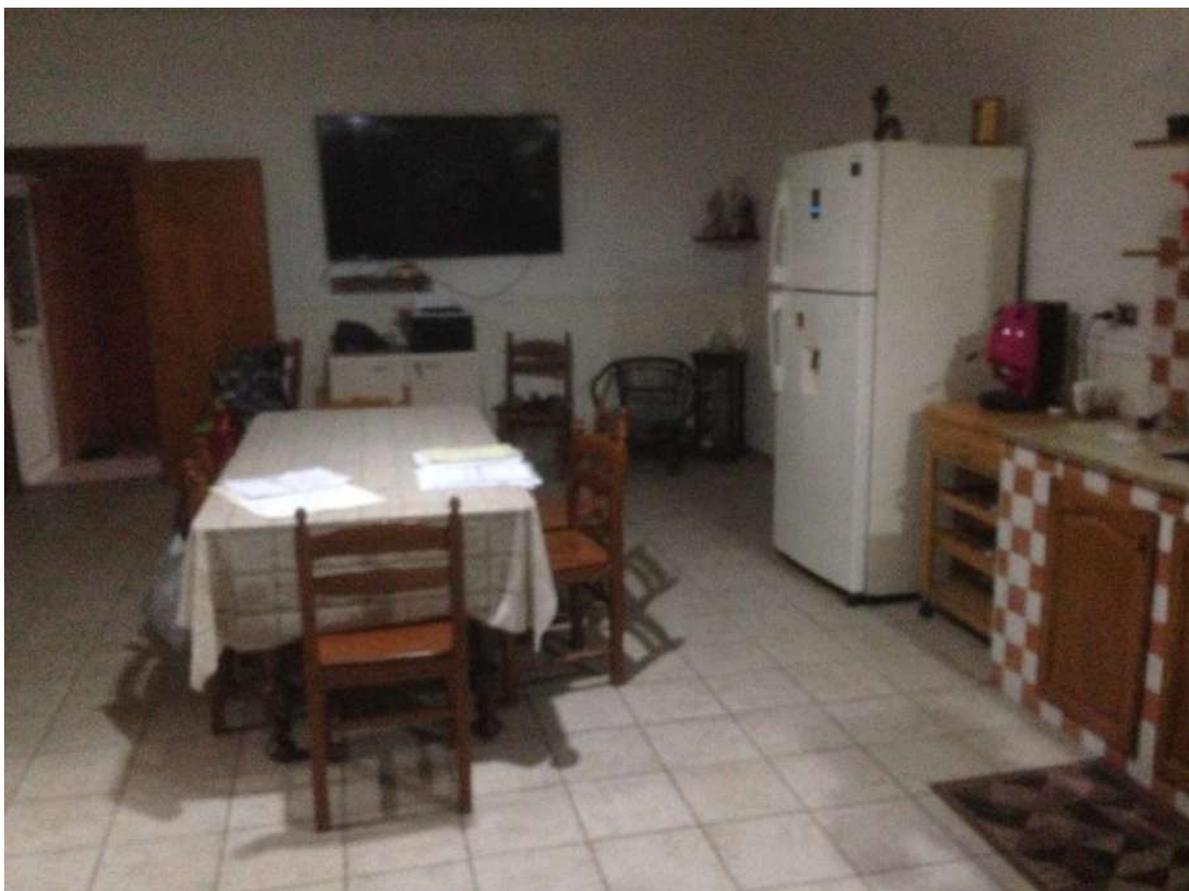


FOTO N. 27

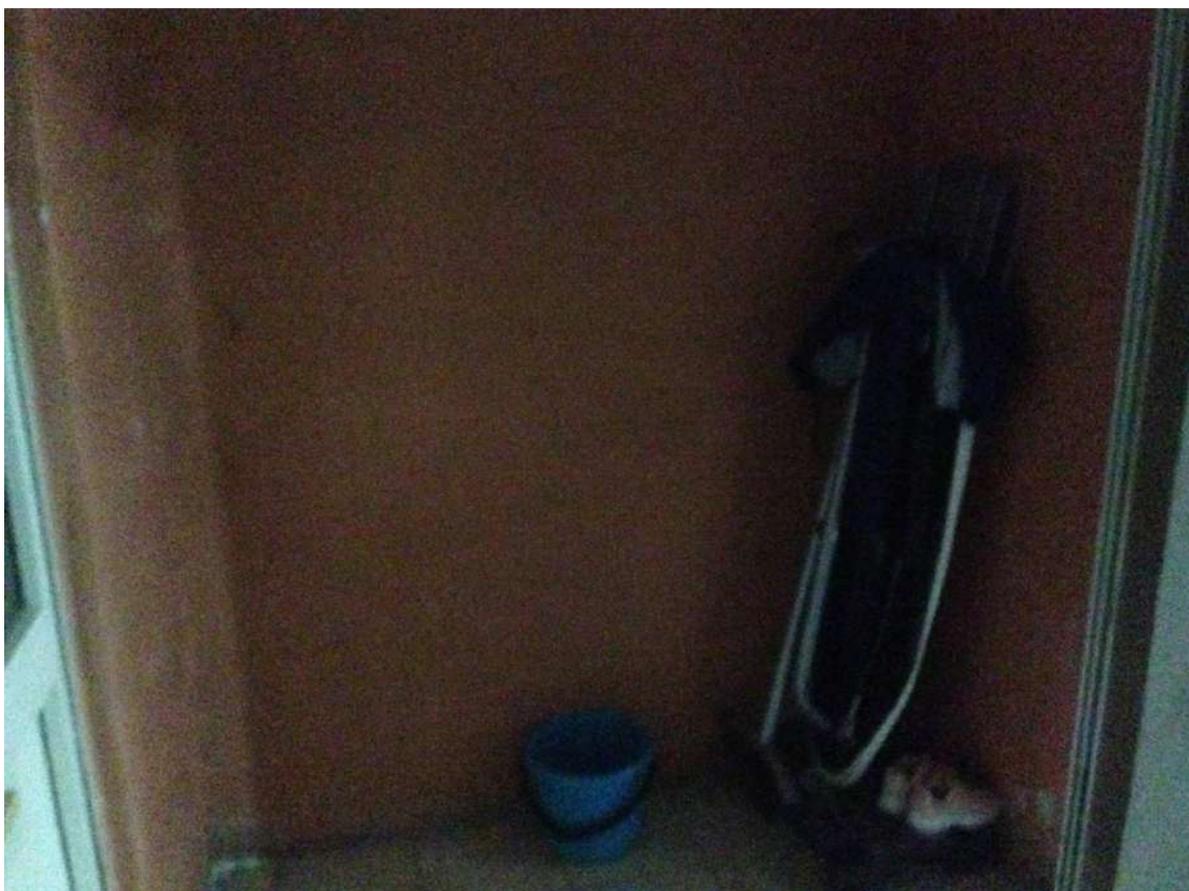


FOTO N. 28





FOTO N. 29



FOTO N. 30





FOTO N. 31



FOTO N. 32





FOTO N. 33



FOTO N. 34





FOTO N. 35



FOTO N. 36





FOTO N. 37



FOTO N. 38



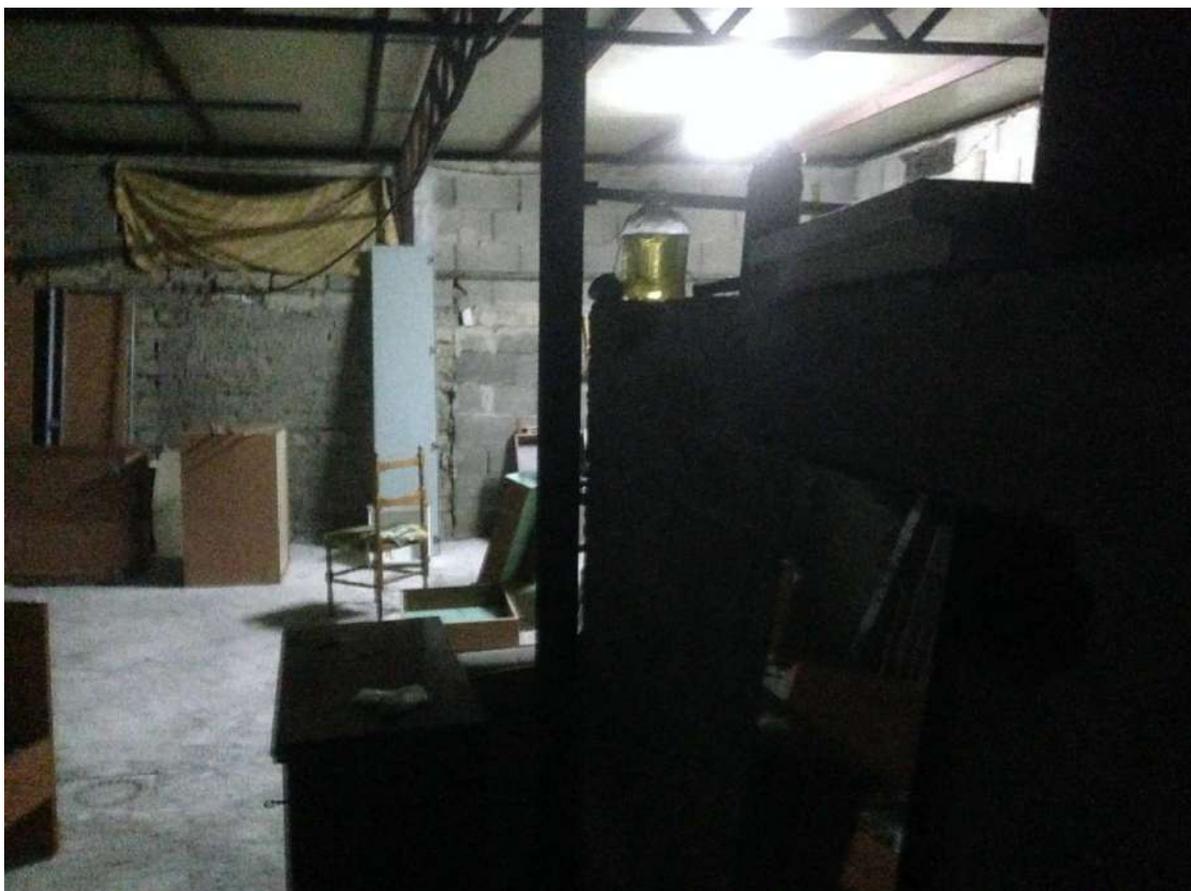


FOTO N. 39



FOTO N. 40





FOTO N. 41



FOTO N. 42





FOTO N. 43



FOTO N. 44





FOTO N. 45



FOTO N. 46





FOTO N. 47



FOTO N. 48





FOTO N. 49

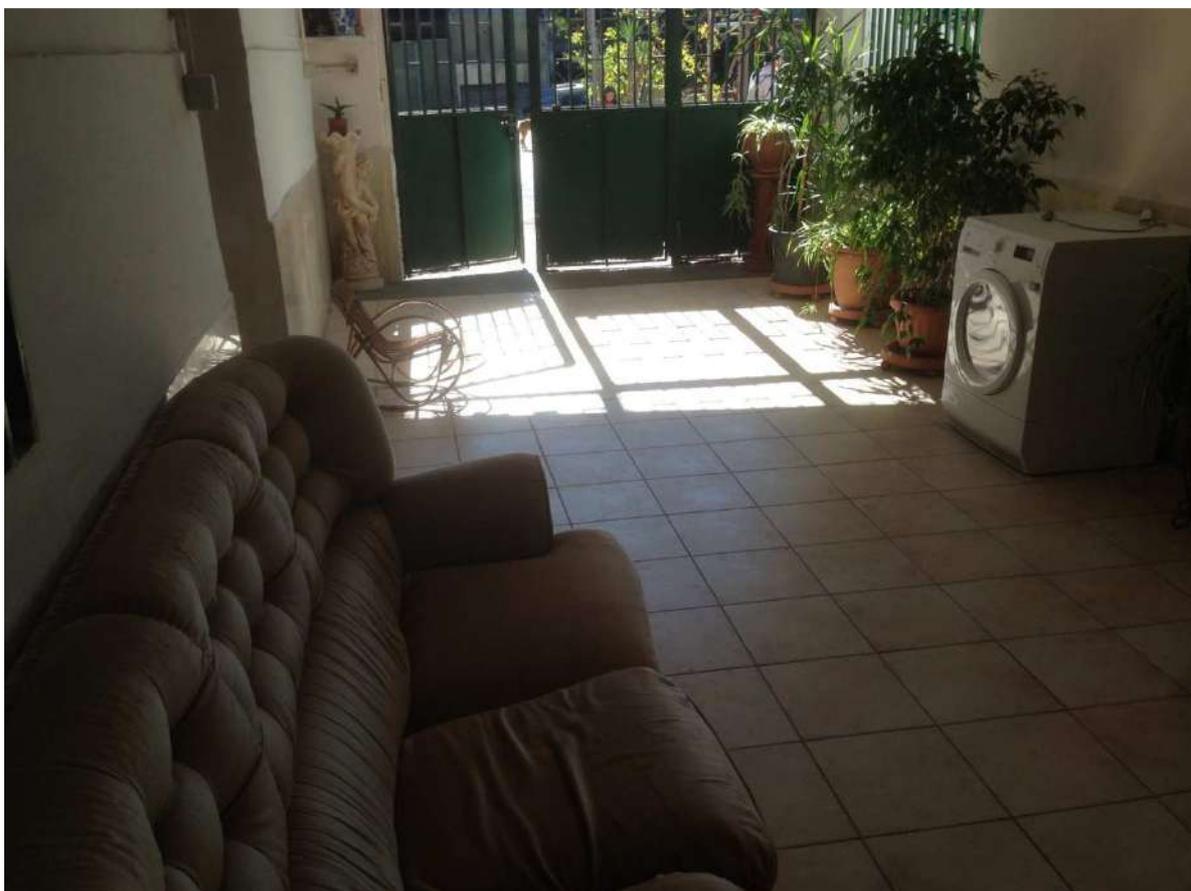


FOTO N. 50



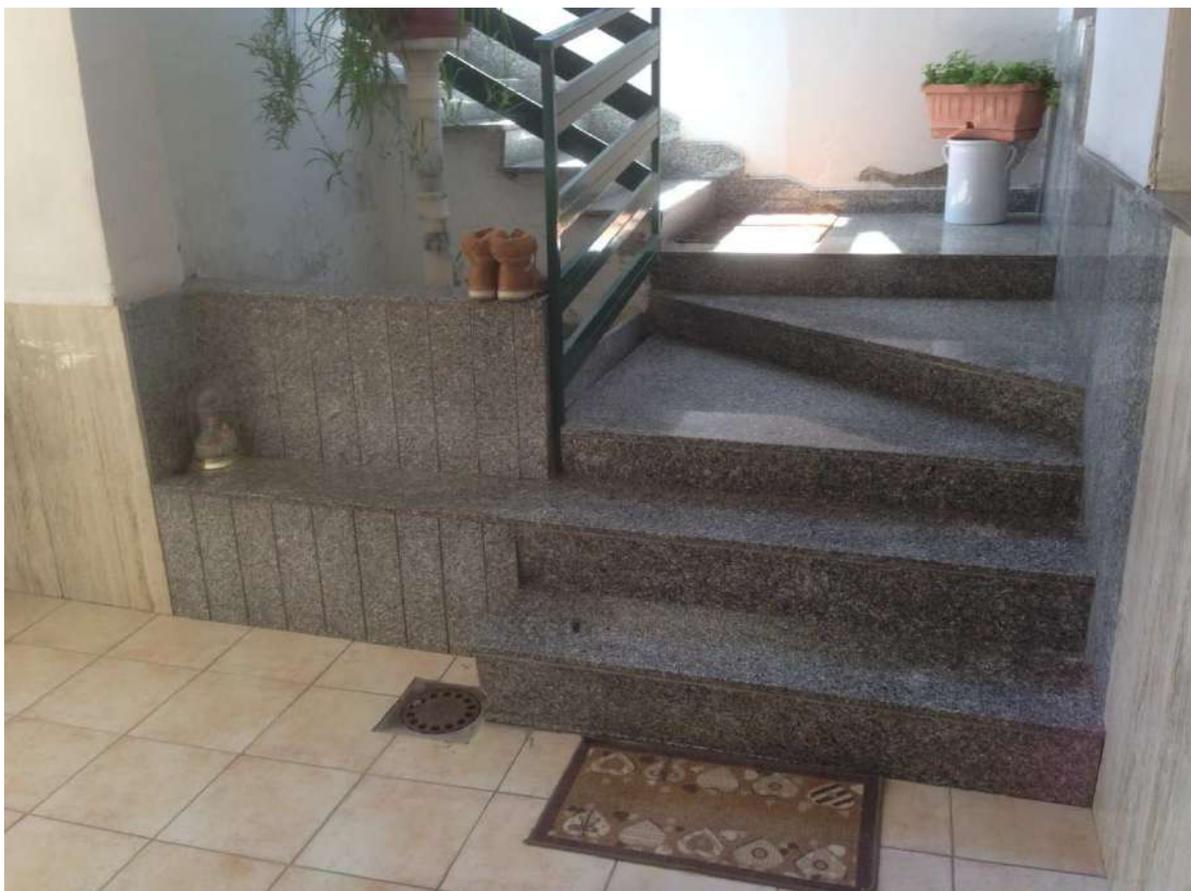


FOTO N. 51

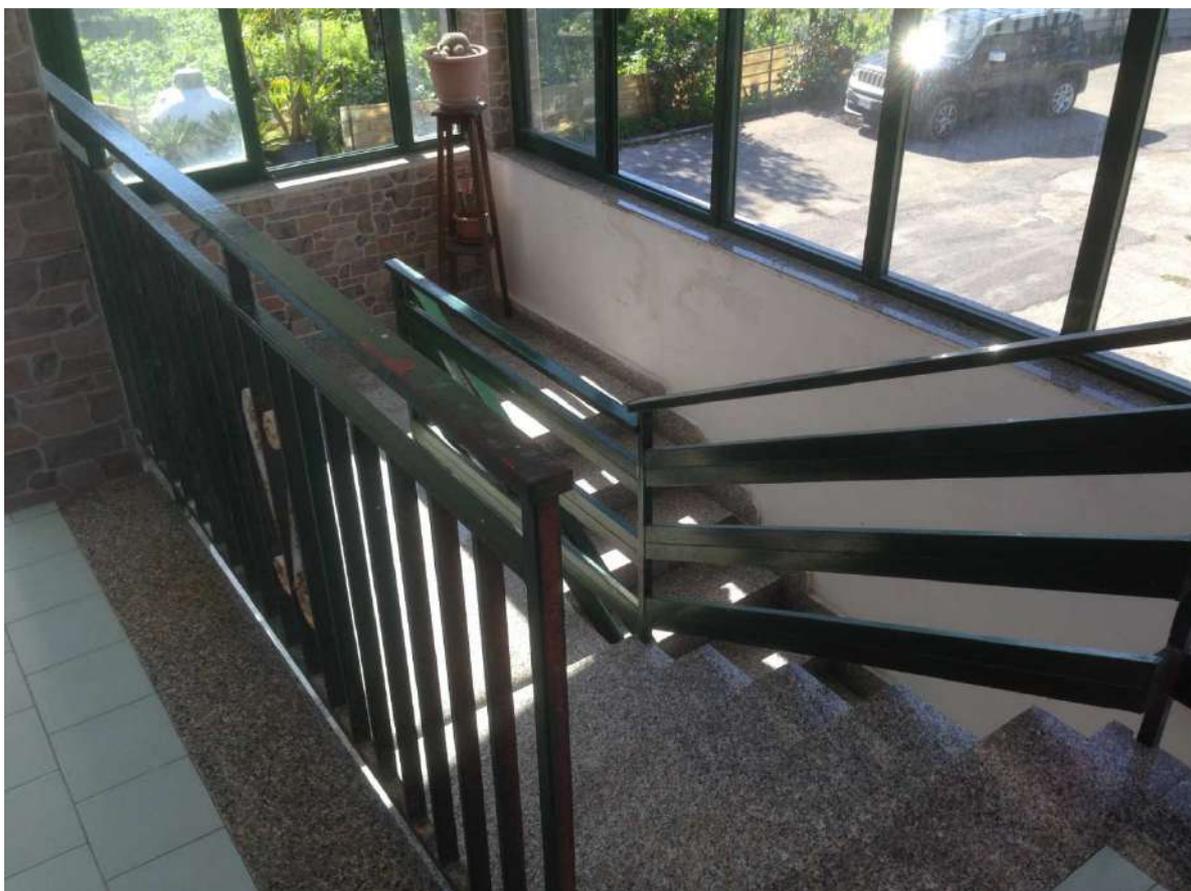


FOTO N. 52



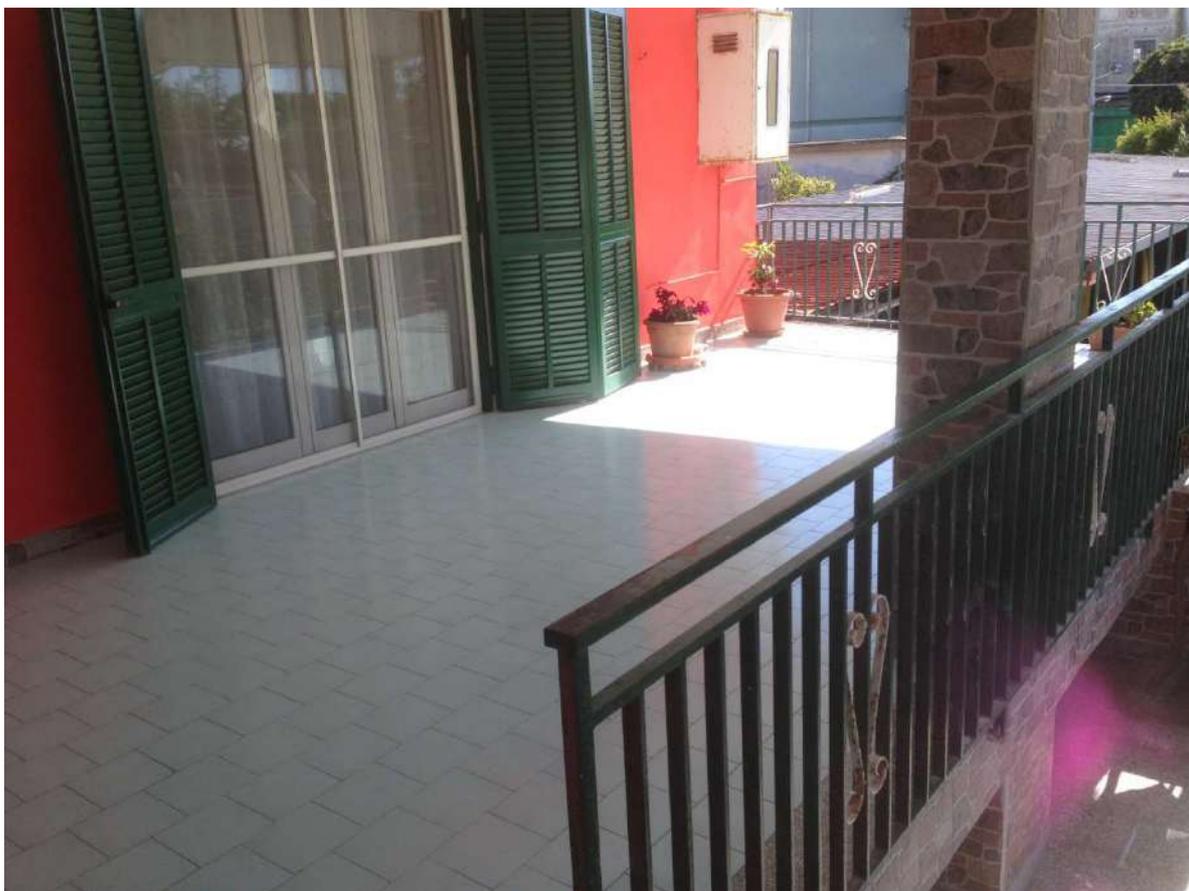


FOTO N. 53

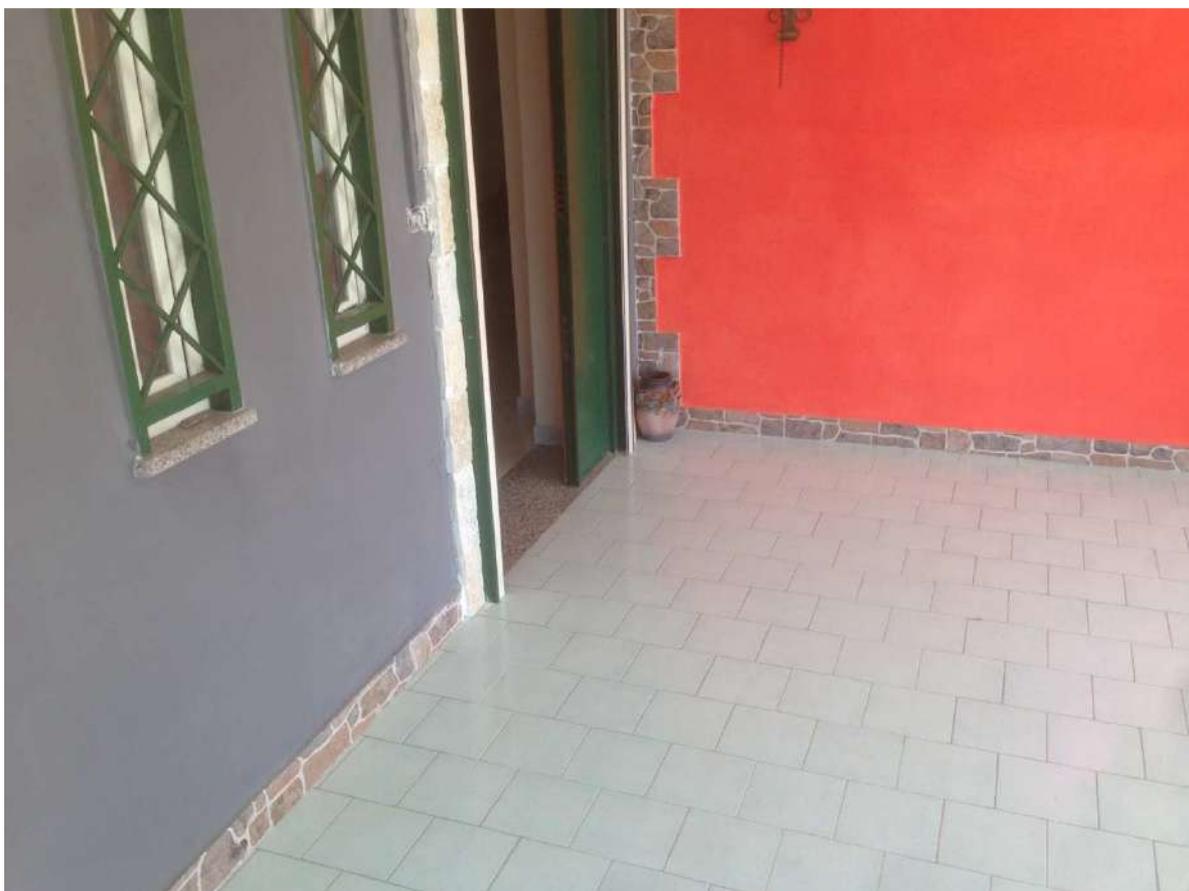


FOTO N. 54





FOTO N. 55



FOTO N. 56





FOTO N. 57

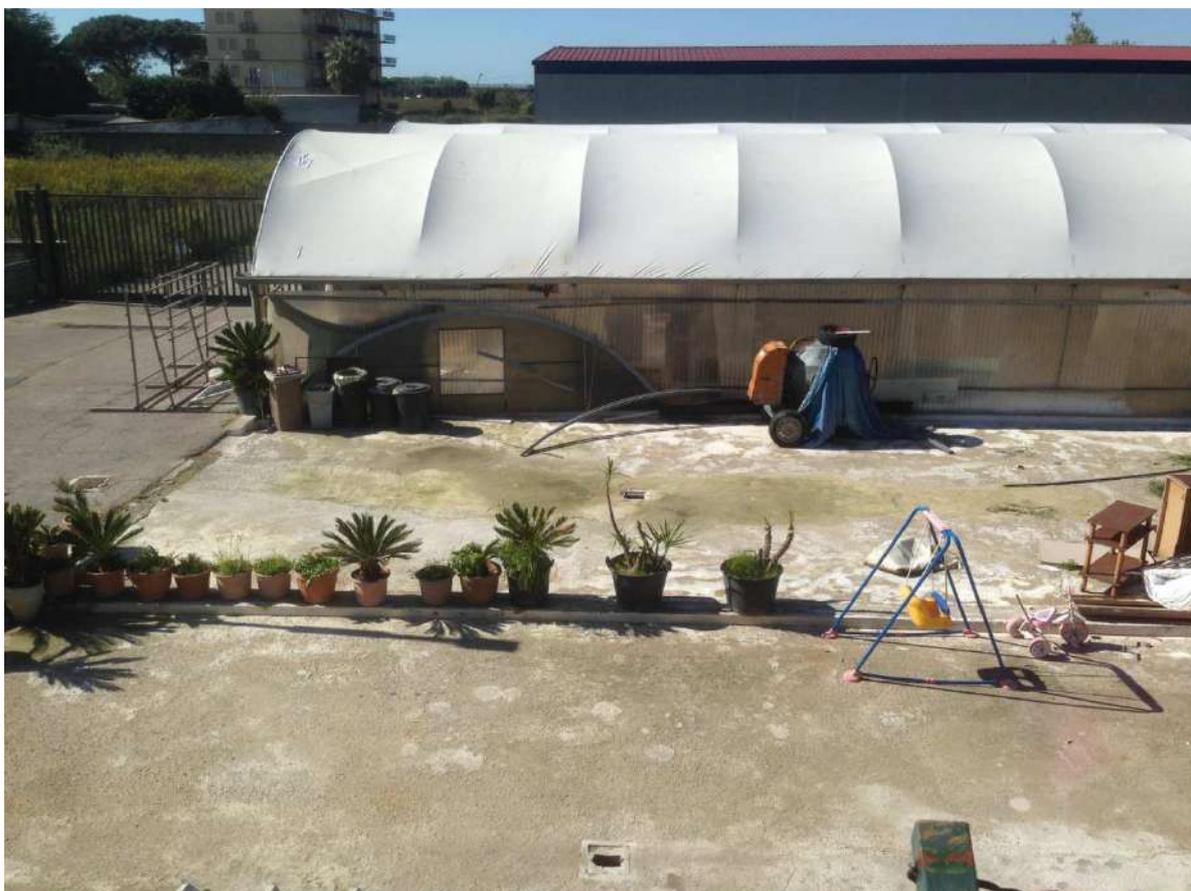


FOTO N. 58





FOTO N. 59

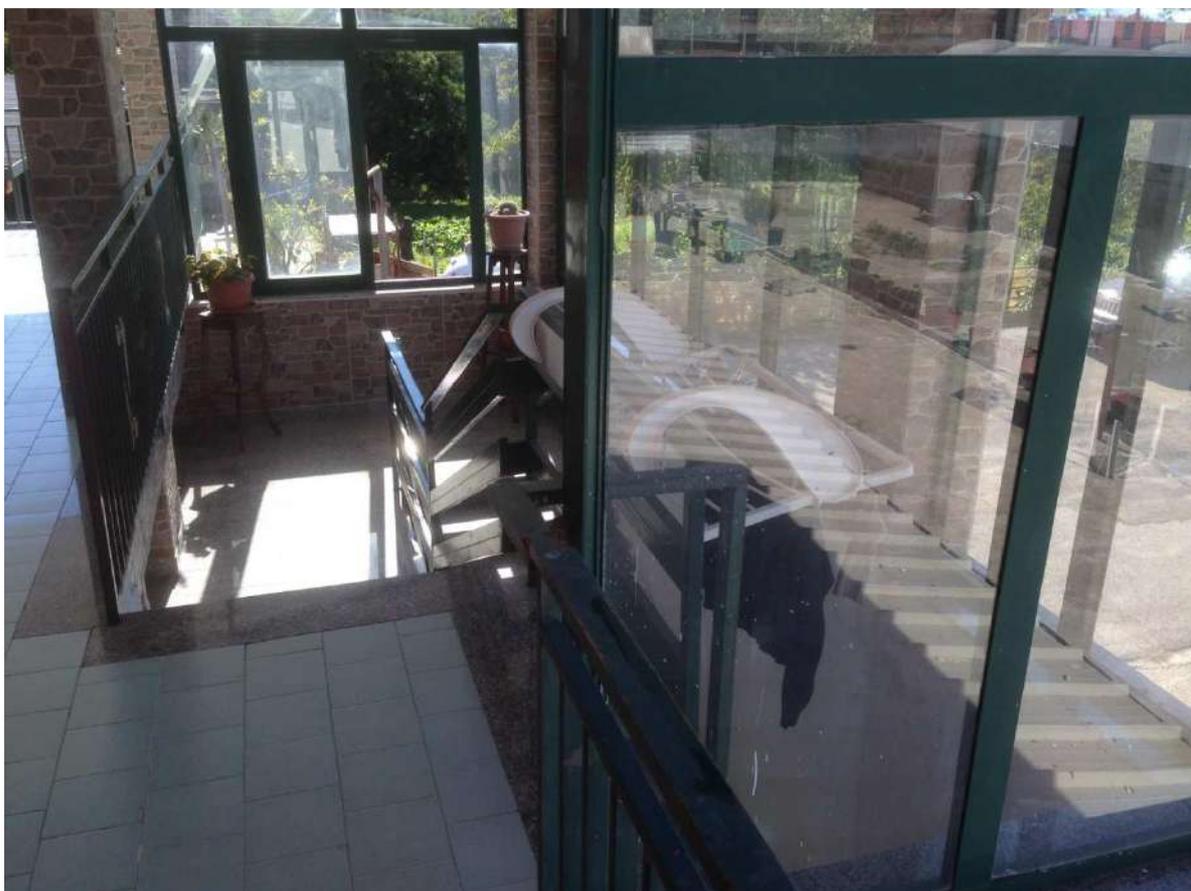


FOTO N. 60



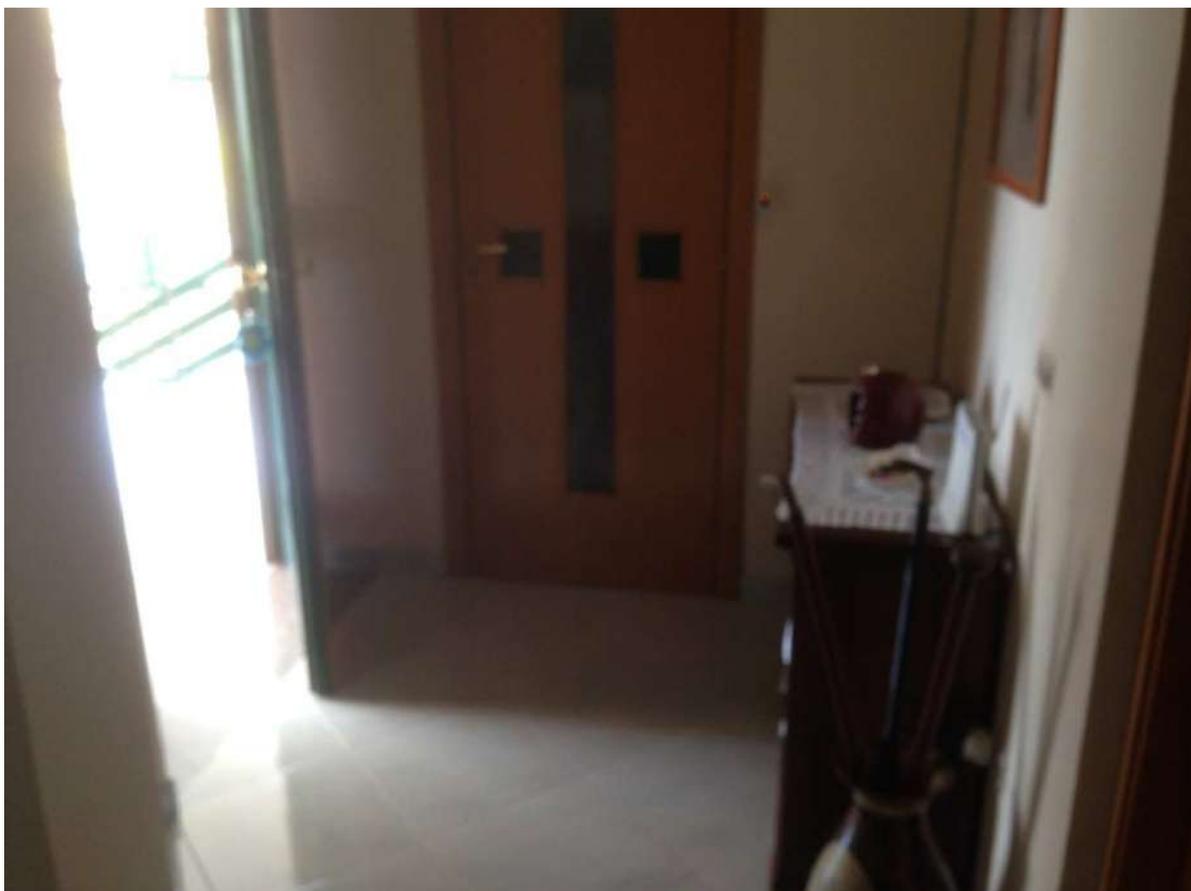


FOTO N. 61

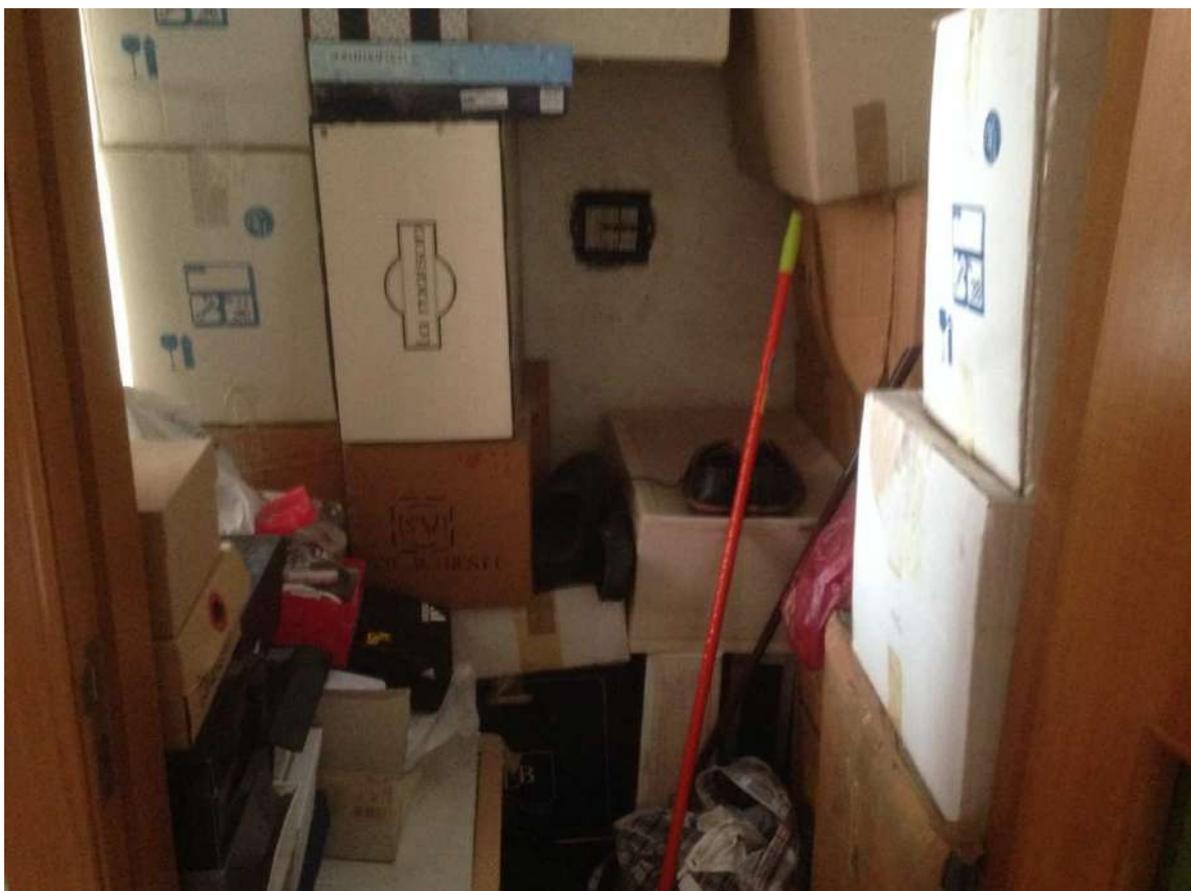


FOTO N. 62





FOTO N. 63

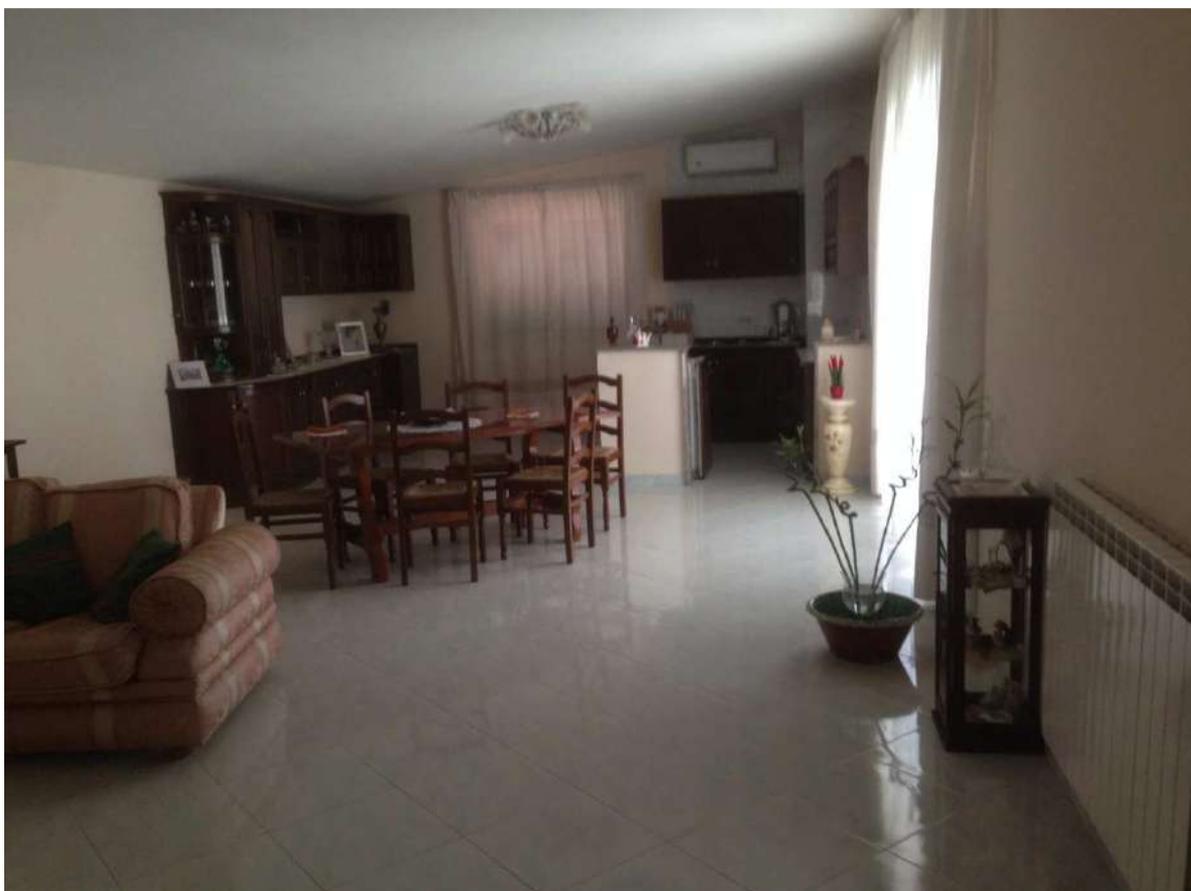


FOTO N. 64





FOTO N. 65

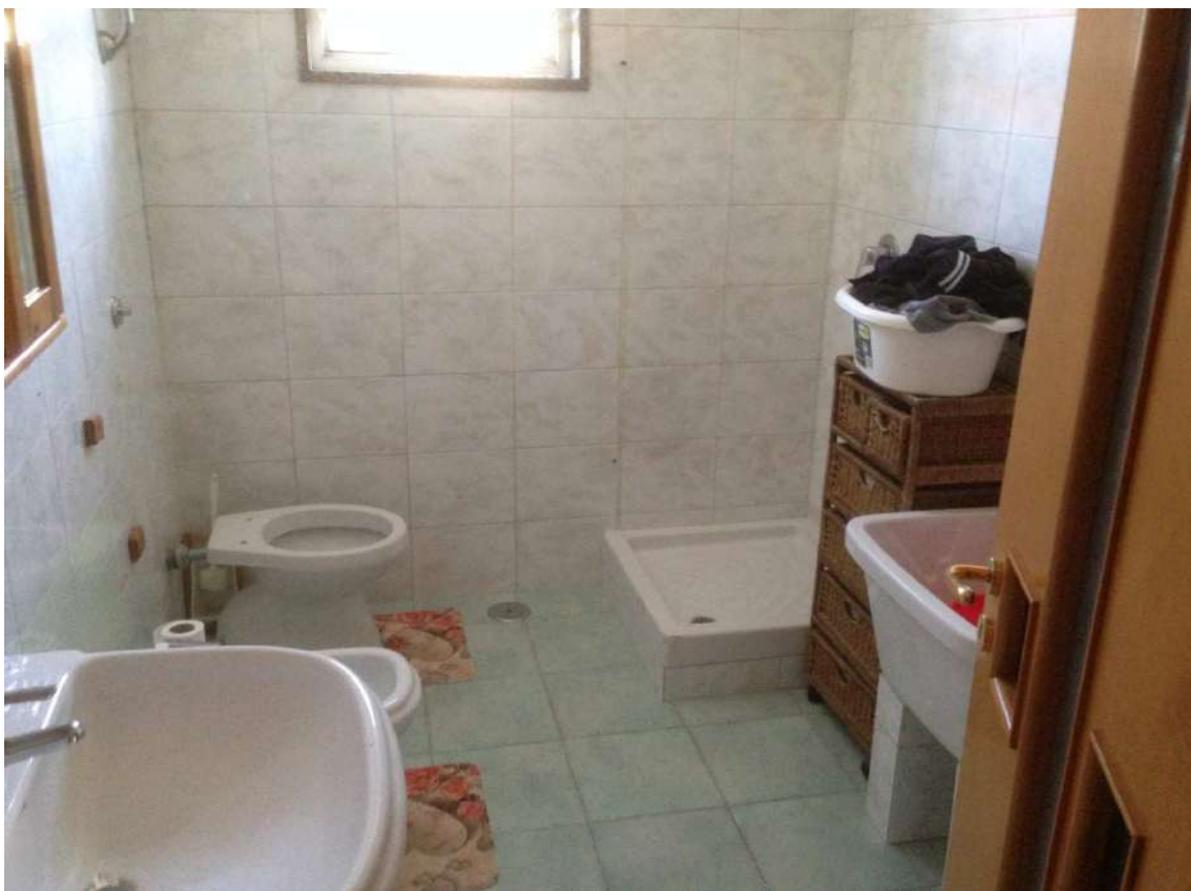


FOTO N. 66





FOTO N. 67



FOTO N. 68



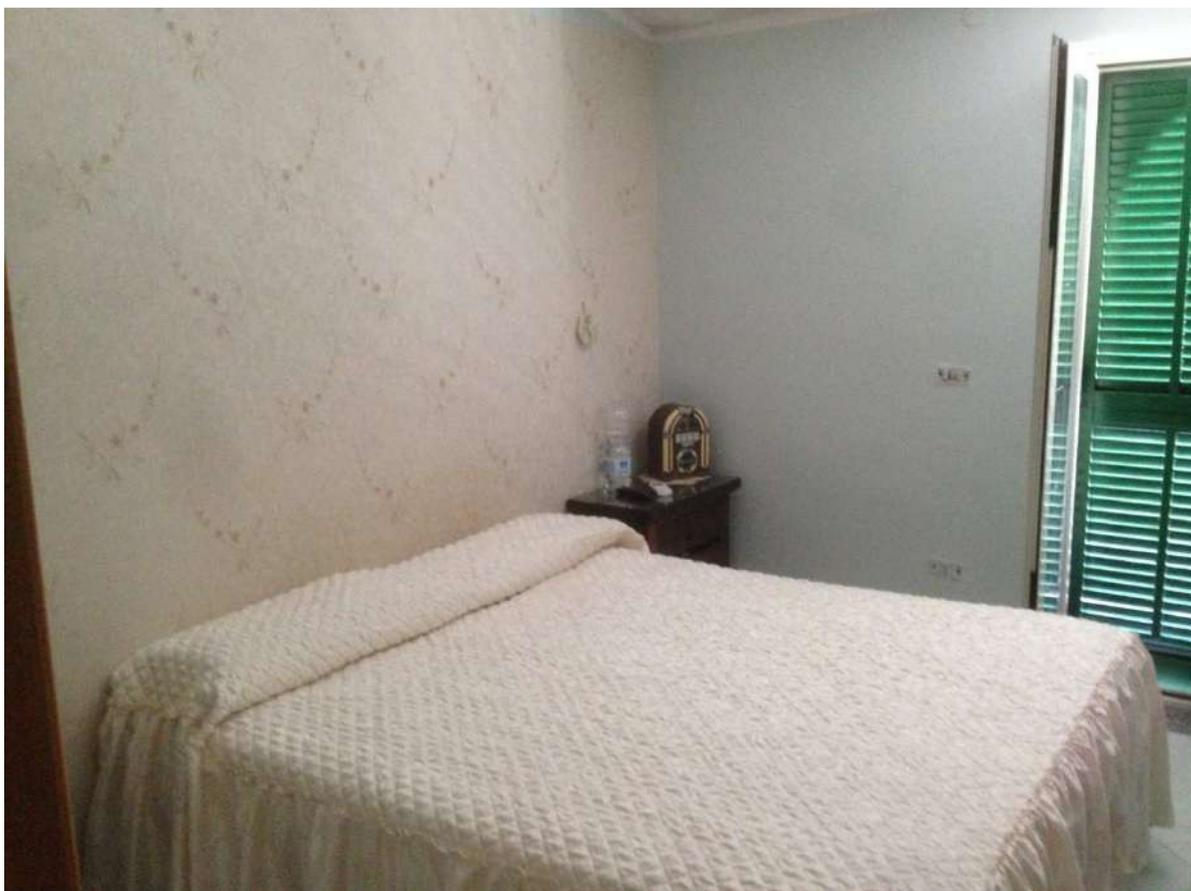


FOTO N. 69

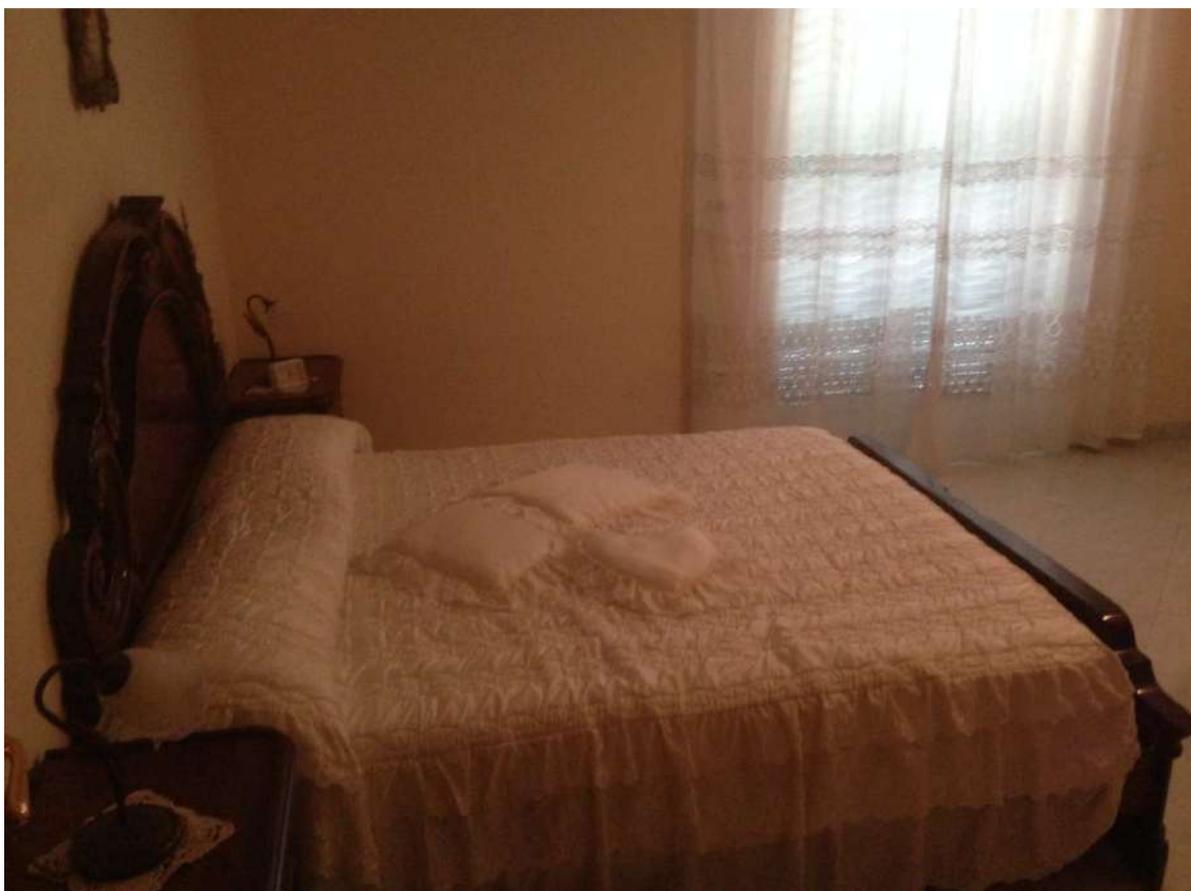


FOTO N. 70



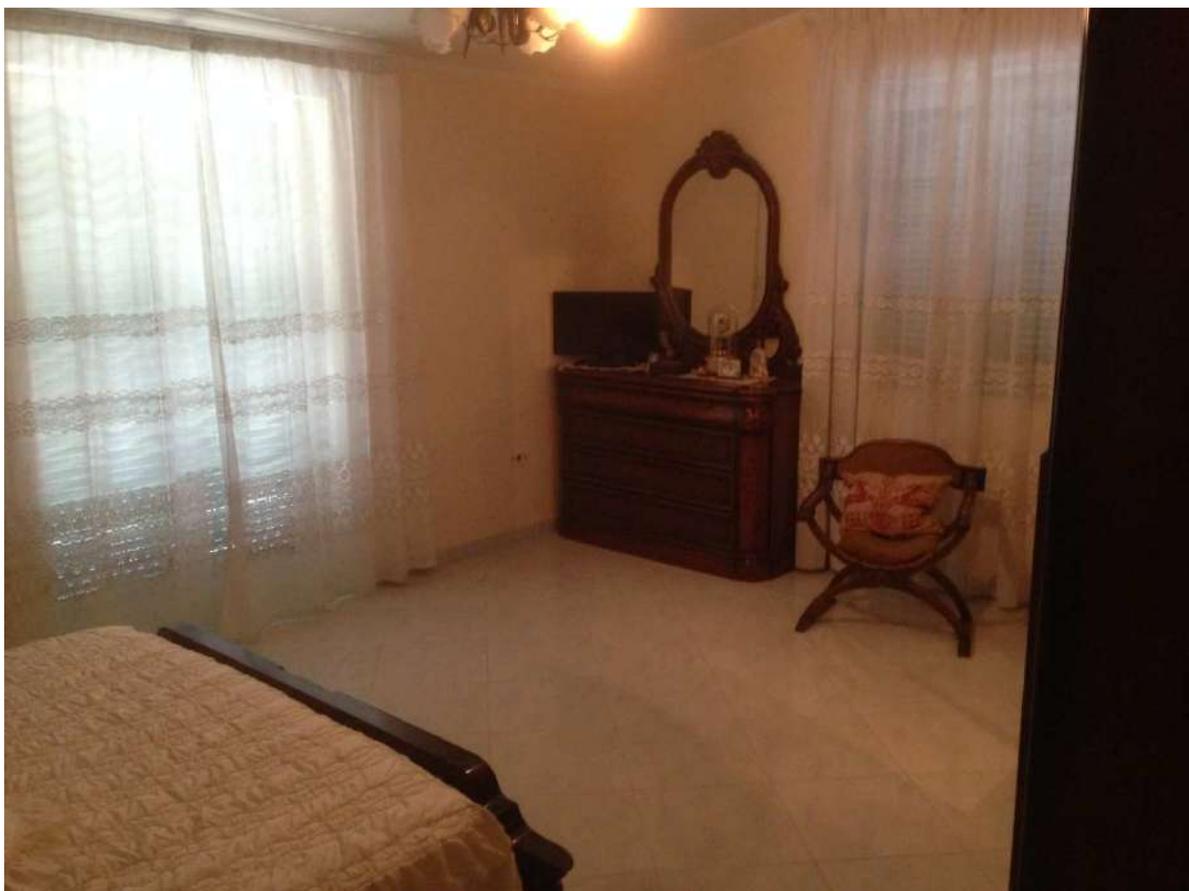


FOTO N. 71



FOTO N. 72





FOTO N. 73



FOTO N. 74





FOTO N. 75

