

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Paola Caserta**

**Procedura n° 476/2018**

**promossa da**

.....

**contro**

.....

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
**ed**  
**Allegati**

**LOTTO UNICO**

**Indice**

1.	<b>Svolgimento delle operazioni peritali.....</b>	pag. 4
2.	<b>Risposte ai quesiti .....</b>	pag. 6
	<b>Verifica delle completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ....</b>	pag. 7
2.1	<b>Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento .....</b>	pag. 8
2.2	<b>Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....</b>	pag. 9
2.3	<b>Identificazione catastale del bene pignorato.....</b>	pag. 24
2.4	<b>Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....</b>	pag. 33
2.5	<b>Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</b>	pag. 34
2.6	<b>Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati .....</b>	pag. 36
2.7	<b>Stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	pag. 40
2.8	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....</b>	pag. 41
2.9	<b>Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....</b>	pag. 44
2.10	<b>Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....</b>	pag. 44
2.11	<b>Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	pag. 44
2.12	<b>Valutazione dei beni.....</b>	pag. 45
2.13	<b>Valutazione della quota indivisa.....</b>	pag. 53
2.14	<b>Certificato di Stato Civile, Certificato di matrimonio con annotazioni.....</b>	pag. 53

**Allegati**

- "A" **Ispezioni ipotecarie**.....
- "B" **Atti di provenienza**.....
  - Notaio De Rosa anno 2005 rep. 63222**.....
  - Notaio De Rosa anno 2005 rep. 63223**.....
  - Notaio Farinaro anno 1981**.....
- "C" **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche** .....
- "D" **Certificato di matrimonio con annotazioni**.....
- "E" **Preventivo di spesa**.....

## **1 - Svolgimento delle operazioni peritali**

**Procedimento n ° 476/2018**

..... **contro** .....

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott.ssa Paola Caserta.

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

Con atto di pignoramento trascritto il 14/09/2018 ai nn. 41444/32126 la ..... con sede in Bolzano, sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà del Sig. .... – deceduto – e per esso, stante l'intervenuta rinuncia all'eredità della moglie ..... e la mancata accettazione da parte dei figli minori, .....

La ....., rappresentata e difesa dall' Avv. Sara Zanirato, chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa P. Caserta, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, conferiva incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Avv. Assunta Raimondo provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali, che avrebbero avuto inizio il giorno **12/07/2021** alle ore 15:30 sui luoghi oggetto del pignoramento.

Durante il sopralluogo si provvedeva ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei luoghi.

Si rimanda ai verbali di accesso redatti dal nominato custode giudiziario Avv. Assunta Raimondo.

## **2 - Risposte ai quesiti**

## a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

**Pignoramento trascritto il 14/09/2018 ai nn. 41444/32126**

Il creditore procedente:

1) ha depositato in data 04/10/2018 certificazione notarile sostitutiva che si estende a ritroso fino al 1989 con la trascrizione di successione presentata nel 1987;

**manca la trascrizione dell'accettazione dell'eredità e l'atto inter vivos ante ventennio.**

**Quest'ultimo è stato acquisito dagli ausiliari (cfr – Allegato B – Atti di provenienza – Atto Farinaro 1981);**

2) i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva; l'immobile è stato acquistato dal debitore in regime di separazione dei beni;

3) è stato acquisito il certificato di matrimonio con annotazioni degli esecutati: ..... (Napoli, 21/04/1975) e ..... (Casoria, 22/06/1976) hanno contratto matrimonio civile il 28/10/1996 e con atto del Notaio De Rosa Rep. 63222 in data 24/10/2005 hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr – *Allegato D – Certificato di matrimonio con annotazioni*).

## 2.1 Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di ½, ¼, etc) ed i beni oggetto del pignoramento.

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.**

**Non sono state riscontrate difformità formali** visto che la provenienza e la titolarità è stata provata sia dalla continuità delle trascrizioni sia da quanto evidenziato nell'atto di compravendita del Notaio De Rosa del 2005 (atto Notaio De Rosa anno 2005 rep. 63223 - *Allegato B*).

**Considerando quanto risulta dai documenti agli atti e quanto emerso dalla ricerca ipocatastale effettuata e viste le caratteristiche degli immobili, la sottoscritta procede nel relazionare formando un unico lotto.**

**LOTTO UNICO**: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Provinciale ex Alleati snc – piano primo

**Appartamento nel NCEU foglio 5 p.la 281 sub 5 piano primo**

**cat. A/2, cl. 4, consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale mq152, rendita € 464,81**

catastalmente In ditta:

....., (Napoli, 21/04/1975)	proprietà per 1/1
-----------------------------	-------------------



## 2.2 Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.

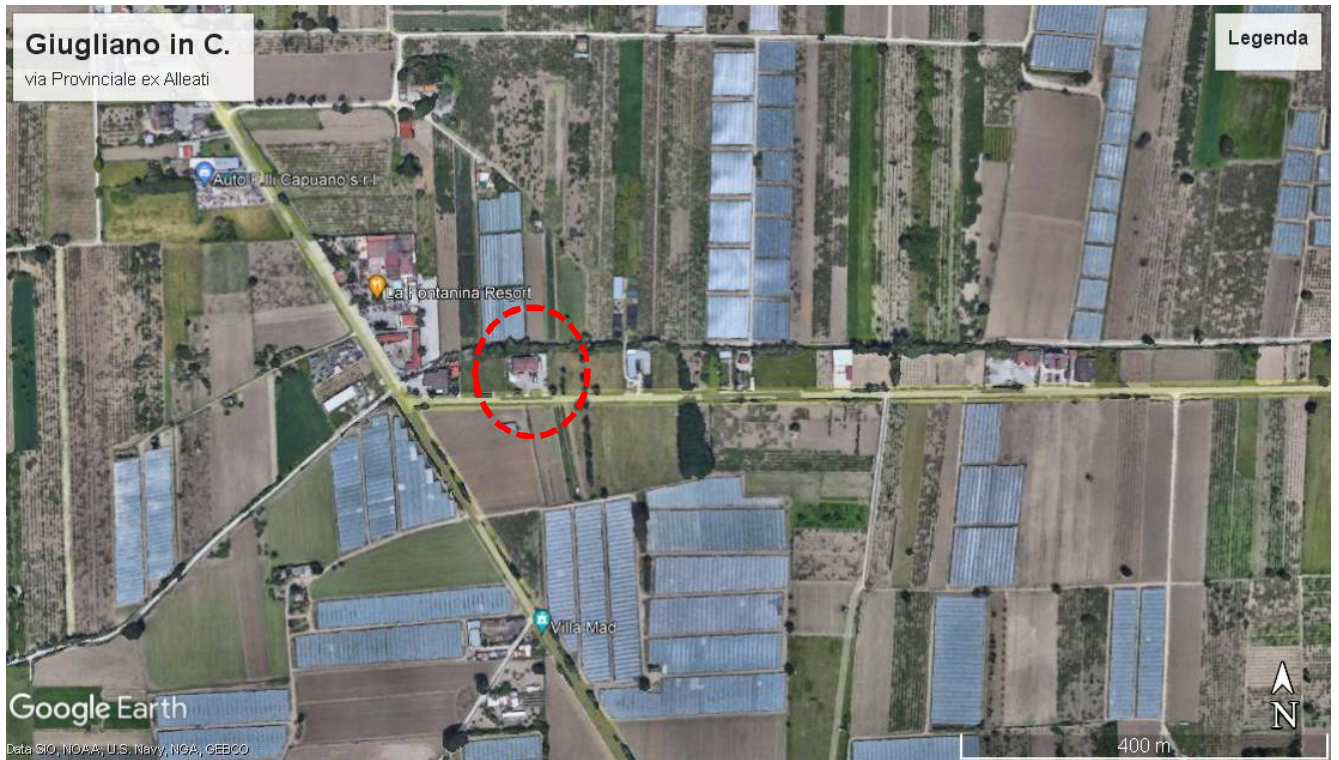
L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

**LOTTO UNICO** : immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Provinciale ex Alleati snc – piano primo

**Appartamento nel NCEU foglio 5 p.la 281 sub 5 piano primo**

**cat. A/2, cl. 4 , consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale mq152, rendita € 464,81**

- Tipologia: categoria catastale: appartamento civile A/2
- Accessi: accesso pedonale e carrabile sulla corte interna dalla via Provinciale ex Alleati.
- L'immobile non è dotato in via esclusiva di altri spazi.
- La corte comune afferente all'immobile sub 5 è rappresentata dal sub 12 (come si evince dall'elaborato planimetrico agli atti – cfr. pag.25)
- Non è istituita amministrazione condominiale.
- Contesto: zona a carattere residenziale.



Giugliano in C. (NA) - Individuazione dell'immobile

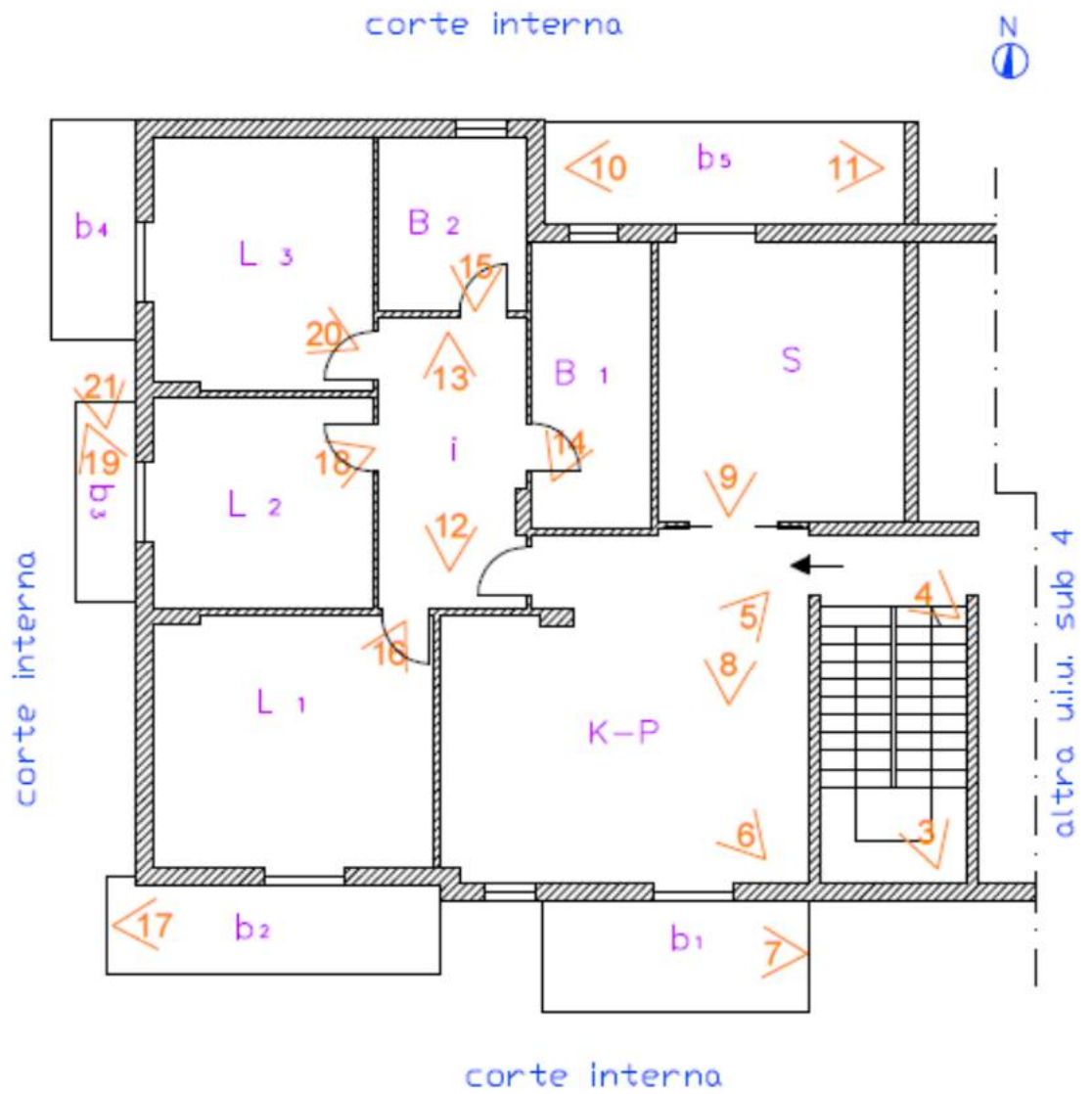




1 - Vista del fabbricato dalla corte interna



2 - Vista del fabbricato dalla corte interna



2

1

**Coni ottici**



**3 - Le scale che conducono ai piani**



**4 - L'ingresso al sub 5**



5 – La cucina-pranzo K-P



6 - La cucina -pranzo K-P



7 – Il Balcone b1



8 - Il soggiorno S



9 - Il soggiorno S



10 - Il Balcone b5

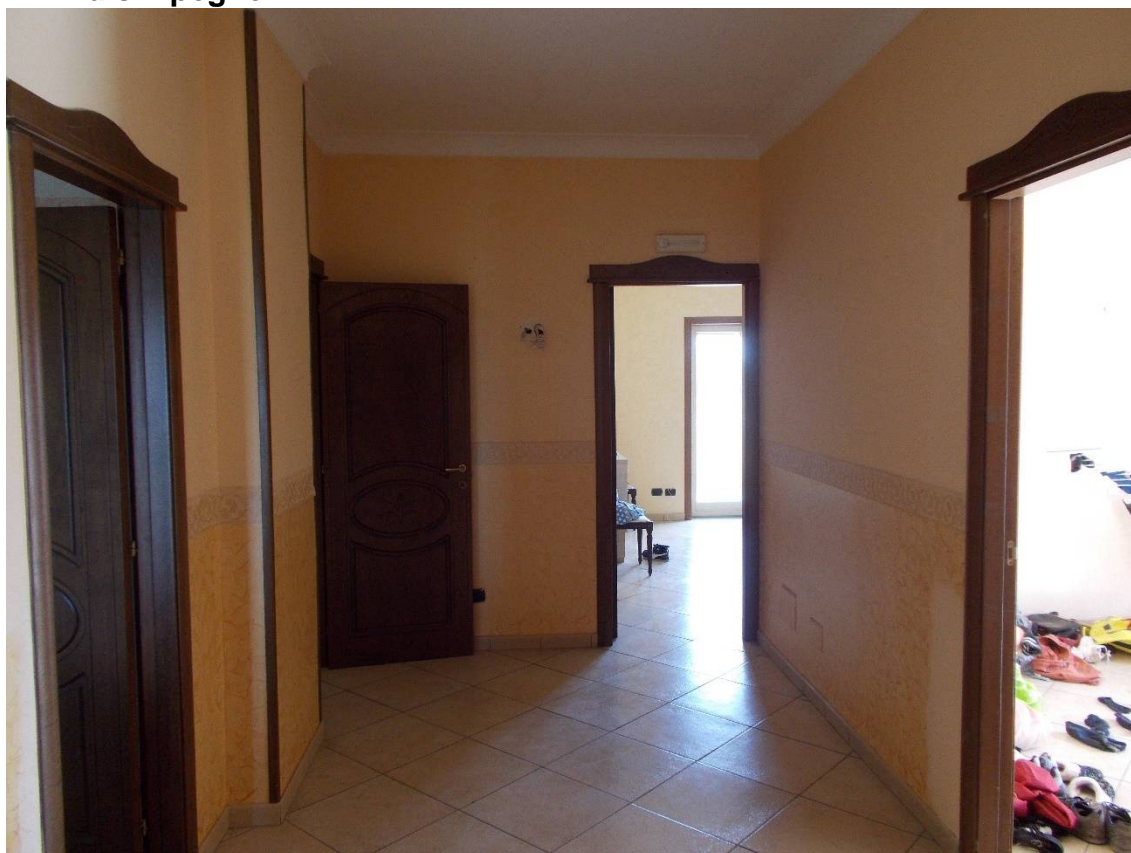


11 - Il Balcone b5





12 – Il disimpegno i



13 – Il disimpegno i



14 – Il bagno B1



15 – Il bagno B2



16 – La camera L1



17 – Il Balcone b2



18 – La camera L2



19 – Il Balcone b3



20 – Il La camera L3



21 – Il Balcone b4

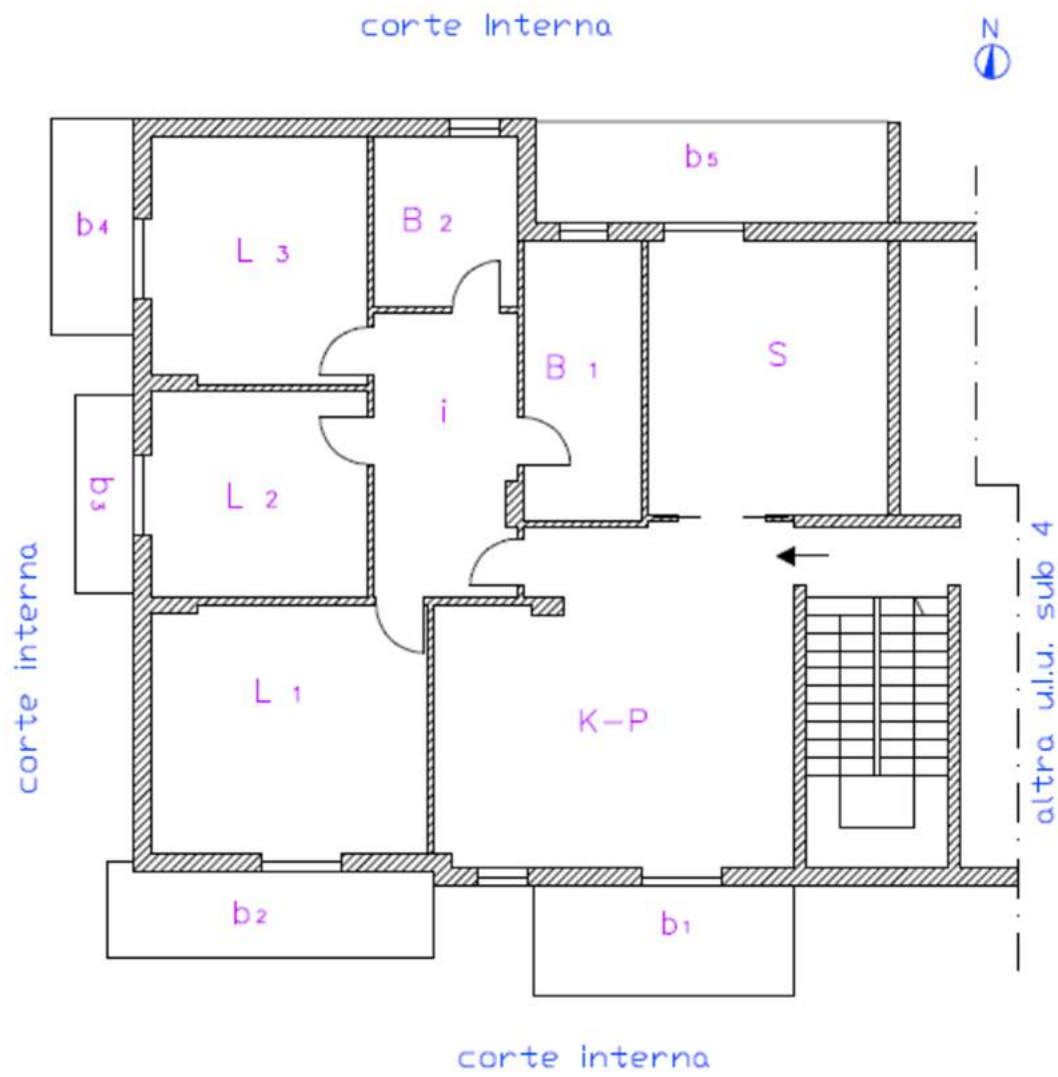
**Superficie commerciale:**

vani principali Superficie lorda (coeff. 1)	mq 145,00	<b>mq 145,00</b>
balcone b1 Superficie lorda (coeff. 0.30)	mq 8,20	<b>mq 2,46</b>
balcone b2 Superficie lorda (coeff. 0.30)	mq 8,15	<b>mq 2,53</b>
balcone b3 Superficie lorda (coeff. 0.30)	mq 3,25	<b>mq 0,98</b>
balcone b4 Superficie lorda (coeff. 0.30)	mq 5,10	<b>mq 1,53</b>
balcone b5 Superficie lorda (coeff. 0.30)	mq 10,17	<b>mq 3,05</b>
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 155,55</b>
Altezza utile	cm 300	
Esposizione	Nord-SudOvest	
Caratteristiche strutturali dello stabile	Struttura in c.a. e laterizi	
Impianti	Non risultano certificazioni	

<b>Certificato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti</b>	<b>Presente</b>	<b>Non presente X</b>
--	-----------------	---------------------------

**Costi necessari per l'acquisizione dell'Ape e del libretto degli impianti. Si stimano:**

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato



**Stato di fatto**

## 2.3 Identificazione catastale del bene pignorato.

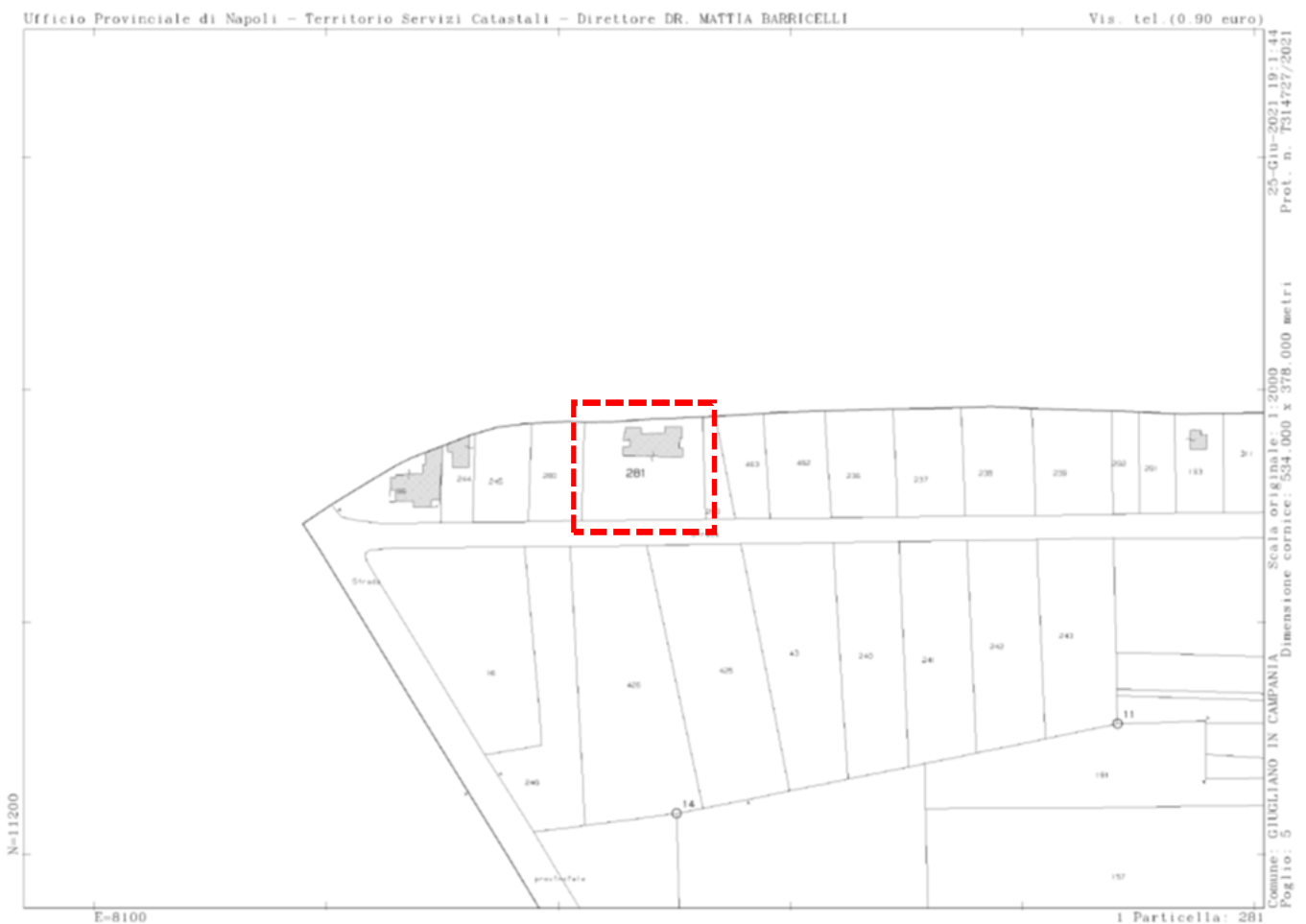
L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

**LOTTO UNICO**: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Provinciale ex Alleati snc – piano primo

**Appartamento nel NCEU foglio 5 p.la 281 sub 5 piano primo**

**cat. A/2, cl. 4 , consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale mq152, rendita € 464,81**

Sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e le corrispondenti planimetrie catastali.



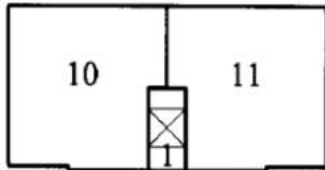
*Mappa catastale*



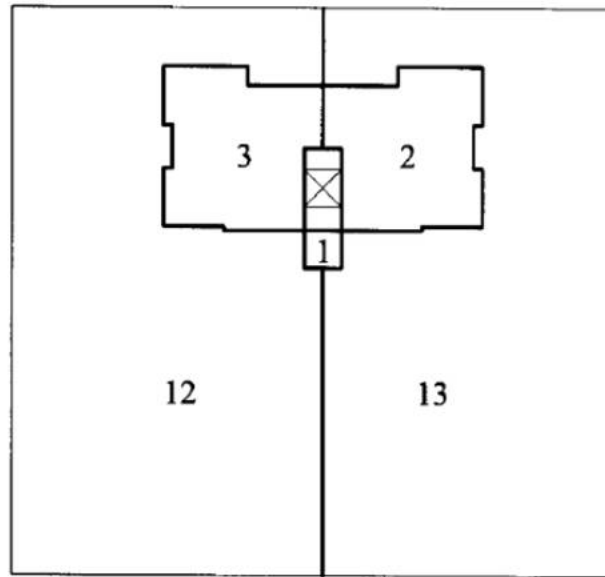
Data: 25/06/2021 - n. T313445 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</b>	
Compilato da: Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Napoli N. 8392			
Comune di Giugliano In Campania		Protocollo n. 000851892 del 25/11/2003	
Sezione: Foglio: 5	Particella: 281	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

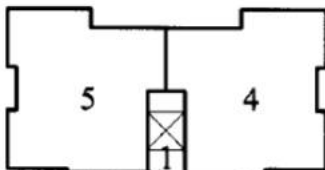
**PIANO S/1**



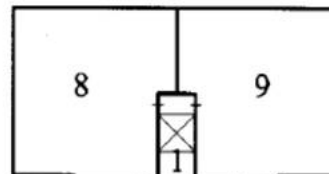
**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



- Sub. 1 Bene Comune non censibile (scale) Piano S/1, Terra, Primo e Secondo
- Sub. 2 Appartamento int.1 Piano Terra
- Sub. 3 Appartamento int.2 Piano Terra
- Sub. 4 Appartamento int.3 Piano Primo
- Sub. 5 Appartamento int.4 Piano Primo
- Sub. 8 Deposito Piano Secondo
- Sub. 9 Deposito Piano Secondo
- Sub. 10 Garage Piano S/1
- Sub. 11 Garage Piano S/1
- Sub. 12 Corte esclusiva ai Sub. 3, 5, 8 e 10 Piano Terra
- Sub. 13 Corte esclusiva ai Sub. 2, 4, 9 e 11 Piano Terra

Ultima planimetria in atti

Data: 25/06/2021 - n. T313445 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

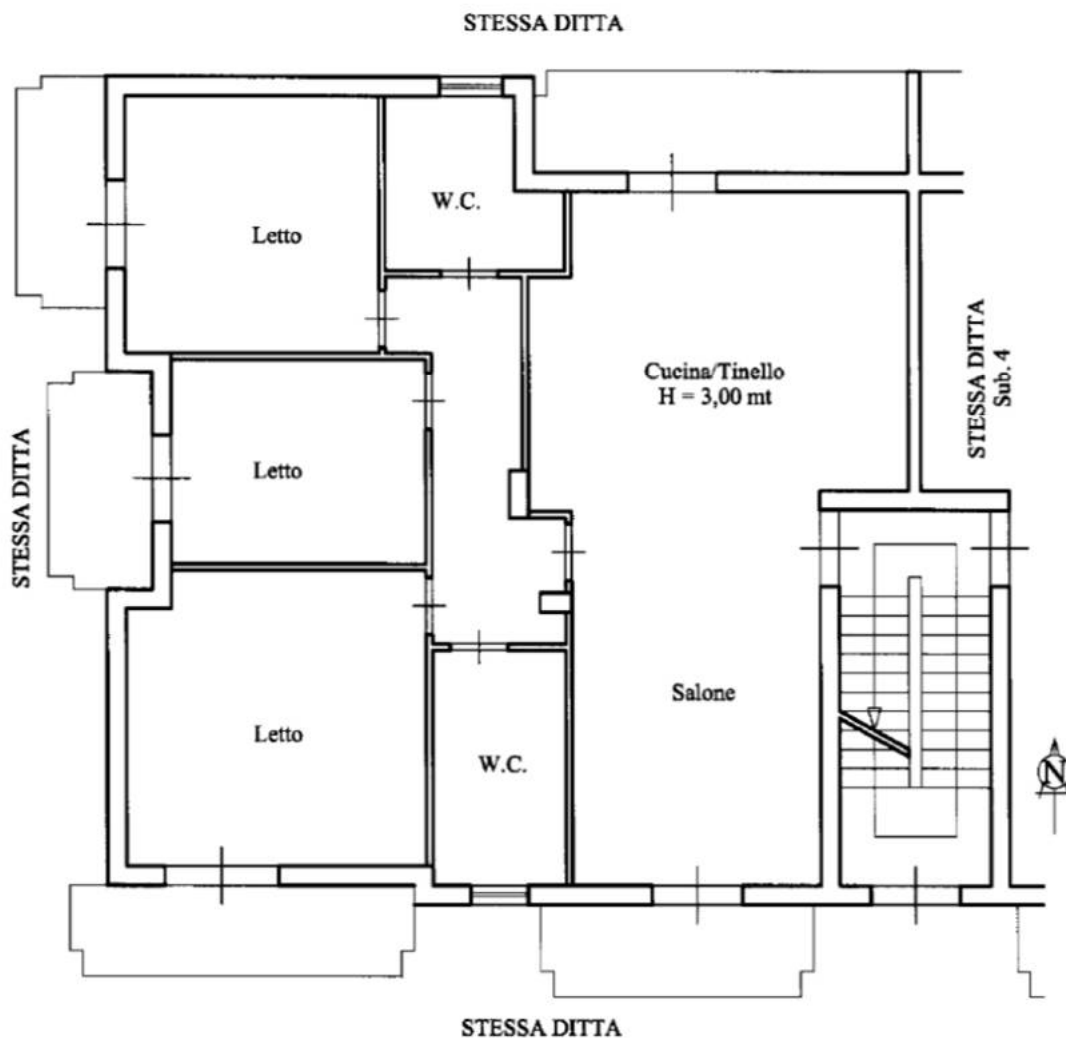
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2021 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 5 - Particella: 281 - Elaborato planimetrico

Data: 25/06/2021 - n. T312657 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. 000563506 del 10/07/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Giugliano In Campania Via Prov. Ex Alleati civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 281 Subalterno: 5	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Napoli N. 8392

Scheda n. 1 Scala 1:100

## PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2021 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 5 - Particella: 281 - Subalterno: 5 >  
 VIA PROVINCIALE EX ALLEATI piano: 1 interno: 4;

Ultima planimetria in atti

Data: 25/06/2021 - n. T312657 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/02/2022  
Ora: 14:21:26  
Numero Pratica: T22600/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/02/2022

**Dati identificativi:** Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)

Foglio 5 Particella 281 Subalterno 5

Busta mod.58: 358

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)  
(NA)

Foglio 5 Particella 281

**Classamento:**

Rendita: Euro 464,81

Categoria A/2<sup>nd</sup>, Classe 4, Consistenza 7,5 vani

Foglio 5 Particella 281 Subalterno 5

**Indirizzo:** VIA PROVINCIALE EX ALLEATI Interno 4 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 152 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 144 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

nato a NAPOLI (NA) il 21/04/1975

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

### > Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)  
(NA)

Foglio 5 Particella 281 Subalterno 5



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/02/2022  
Ora: 14:21:26  
Numero Pratica: T22600/2022  
Pag: 2 - Segue

### > Indirizzo

- |  |  |
|--|--|
| <p>📅 dall'impianto al 10/07/2003<br/><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di <b>GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)</b><br/>Foglio 5 Particella 281 Subalterno 5<br/>VIA PROV EX ALLEATI Interno 4 Piano 1<br/>Partita: <b>6805</b><br/>Busta mod.58: <b>358</b></p> | <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>  |
| <p>📅 dal 10/07/2003<br/><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di <b>GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)</b><br/>Foglio 5 Particella 281 Subalterno 5<br/>VIA PROVINCIALE EX ALLEATI Interno 4 Piano 1<br/>Busta mod.58: <b>358</b></p>                                | <p>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 10/07/2003 Pratica n. 563506 in atti dal 10/07/2003<br/>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 58301.1/2003)</p> |

### > Dati di classamento

- |  |   |
|--|---|
| <p>📅 dall'impianto al 10/07/2003<br/><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di <b>GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)</b><br/>Foglio 5 Particella 281 Subalterno 5<br/>Categoria <b>F/3<sup>q</sup></b>, Consistenza <b>m<sup>2</sup></b><br/>Partita: <b>6805</b><br/>Busta mod.58: <b>358</b></p>                      | <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>   |
| <p>📅 dal 10/07/2003 al 10/07/2003<br/><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di <b>GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)</b><br/>Foglio 5 Particella 281 Subalterno 5<br/>Rendita: <b>Euro 333,11</b><br/>Categoria <b>A/2<sup>al</sup></b>, Classe <b>2</b>, Consistenza <b>7,5 vani</b><br/>Busta mod.58: <b>358</b></p> | <p>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 10/07/2003 Pratica n. 563506 in atti dal 10/07/2003<br/>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 58301.1/2003)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p>     |
| <p>📅 dal 10/07/2003<br/><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di <b>GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)</b><br/>Foglio 5 Particella 281 Subalterno 5<br/>Rendita: <b>Euro 464,81</b><br/>Categoria <b>A/2<sup>al</sup></b>, Classe <b>4</b>, Consistenza <b>7,5 vani</b><br/>Busta mod.58: <b>358</b></p>               | <p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2003 Pratica n. 563506 in atti dal 10/07/2003 (n. 58301.2/2003)</p> <p>Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)</p> |



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/02/2022  
Ora: 14:21:26  
Numero Pratica: T22600/2022  
Pag: 3 - Segue

### > Dati di superficie

☞ dal 09/11/2015

#### Immobile attuale

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)  
(NA)

Foglio 5 Particella 281 Subalterno 5

Totale: 152 m<sup>2</sup>








Totale escluse aree scoperte : 144 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
10/07/2003, prot. n. 000563506

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)(NA) Foglio 5 Particella 281 Sub. 5

- ☞   
nato a AVERSA (CE) il 02/10/1937
- ☞ dall'impianto al 06/01/1987 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)
- ☞   
nata a AVERSA (CE) il 08/07/1941
- ☞ dal 06/01/1987 al 24/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 2/3 (deriva dall'atto 2)
- ☞   
nato a AVERSA (CE) il 24/05/1964
- ☞ dal 06/01/1987 al 24/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 2)
- ☞   
nato a AVERSA (CE) il 10/08/1968
- ☞ dal 06/01/1987 al 24/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 2)
- ☞   
nata a AVERSA (CE) il 03/03/1973
- ☞ dal 06/01/1987 al 24/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 2)
- ☞   
nato a AVERSA (CE) il 22/07/1965
- ☞ dal 06/01/1987 al 24/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 2)
- ☞   
nato a NAPOLI (NA) il 21/04/1975
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/01/1987 - SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) n. 560474.1/2003 - Pratica n. 563506 in atti dal 10/07/2003
3. Atto del 24/10/2005 Pubblico ufficiale DE ROSA ENNIO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 63223 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32751.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 31/10/2005



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/02/2022  
Ora: 14:21:26  
Numero Pratica: T22600/2022  
Pag: 4 - Fine

📅 dal 24/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

- È stata riscontrata l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nelle risultanze delle ricerche catastali.
- Non sono state rilevate variazioni relative ai dati identificativi catastali che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

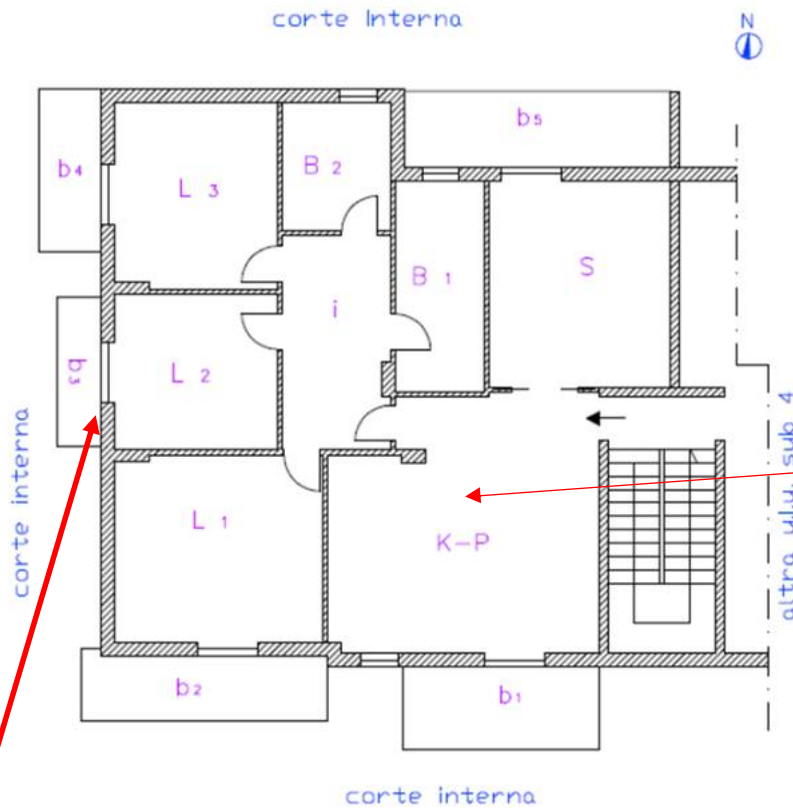
2) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo, con la planimetria catastale e con i grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizio-urbanistica si è rilevato che:

**- gli immobili non sono conformi ai grafici allegati al titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale:**

Per la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione si rimanda al **par.**

**2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 36.**

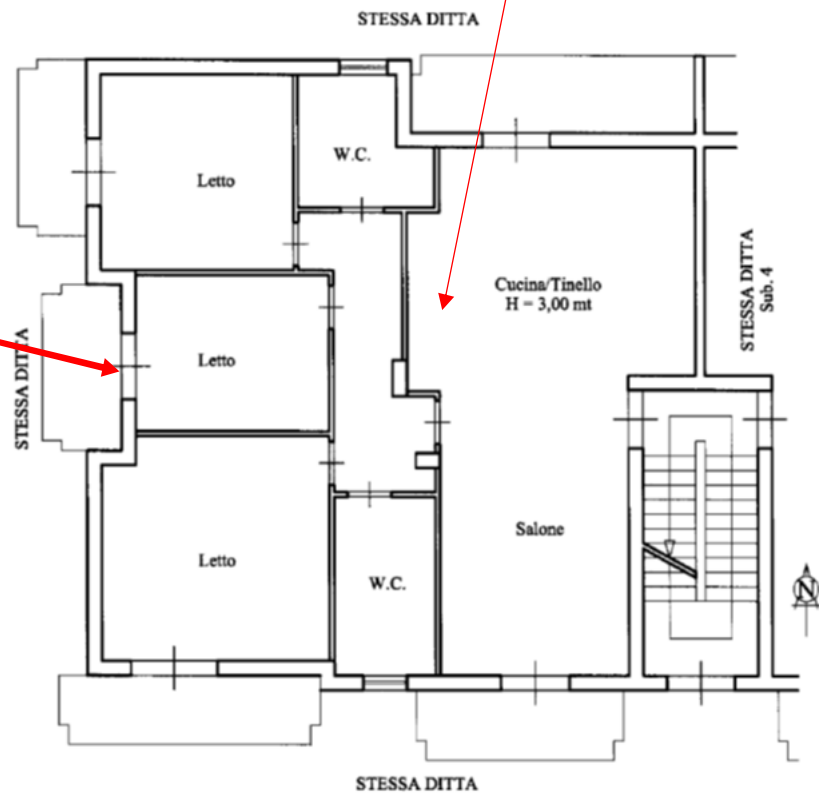
*Cfr. grafici di seguito allegati*



Diversa distribuzione degli spazi interni

**Stato di fatto**

Aumento di volumetria e superficie utile residenziale a discapito del balcone b3



**Planimetria catastale**



## 2.4 Schema sintetico-descrittivo dei lotti.

**LOTTO UNICO**: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Provinciale ex Alleati snc – piano primo

**Appartamento nel NCEU foglio 5 p.la 281 sub 5 piano primo**

**cat. A/2, cl. 4 , consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale mq152, rendita € 464,81**

- piena proprietà per 1/1 di :

appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due bagni, tre camere; l'immobile è dotato di cinque balconi sui diversi affacci;

- Confini: a Nord con corte comune, ad Est con scale comuni altra u.i.u. sub 4, a Sud e ad Ovest con corte comune.

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale ed ai grafici allegati alle autorizzazioni edilizio-urbanistiche.

- L' immobile non è conforme

- il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2842/86 rilasciata in data 15/12/2003.

- non è stata rilevata la presenza dell'attestato di prestazione energetica APE.

**PREZZO BASE €82.500,00 (valore immobile decurtato delle spese)**

## 2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto 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.

**Pignoramento trascritto il 14/09/2018 ai nn. 41444/32126**

### PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **24 ottobre 2005** atto di compravendita per Notaio Ennio De Rosa rep. 63223/114667 trascritto il 31/10/2005 ai nn. 59382/32751 con il quale ....., (Napoli, 21/04/1975) coniugato in regime di separazione legale dei beni, ha acquistato per la quota di 1/1 da ....., (Aversa, 08/07/1941), ....., (Aversa, 24/05/1964), ....., (Aversa, 22/07/1965), ....., (Aversa, 19/05/1968) e Fedele Fara (Aversa, 03/03/1973)

l'immobile oggetto di esecuzione.

(cfr. Allegato B – Atto Notaio De Rosa anno 2005 rep.63223 )

*NB: In pari data (24/10/2005) con atto per Notaio Ennio De Rosa rep. 63222/114666 i coniugi ....., (Napoli, 21/04/1975) e ....., (Casoria, 22/06/1976) hanno stipulato convenzione di separazione dei beni (cfr. Allegato B – Atto Notaio De Rosa anno 2005 rep. 63222).*

I Sigg.ri ....., (Aversa, 08/07/1941), ....., (Aversa, 24/05/1964), ....., (Aversa, 22/07/1965), ....., (Aversa, 19/05/1968) e ....., (Aversa, 03/03/1973) hanno ricevuto l' immobile oggetto di esecuzione per

successione ex lege dal coniuge e genitore ....., (Aversa, 02/10/1937) deceduto il 06/01/1987.

**La dichiarazione di successione è stata trascritta il 27/06/1989 ai nn. 18307/13510.**

Dalle ispezioni effettuate a carico di ....., (Aversa, 08/07/1941), ....., (Aversa, 24/05/1964), ....., (Aversa, 22/07/1965), ....., (Aversa, 19/05/1968) e ....., (Aversa, 03/03/1973) relativamente all'immobile oggetto della presente esecuzione non si evince la presenza della trascrizione dell'Accettazione di eredità del de cuius ....., coniuge e padre.

(cfr. *Allegato A –Ispezioni ipotecarie*)

**- 4 novembre 1981 atto di compravendita per Notaio Domenico Farinaro rep. 15665/7956 trascritto il 10/11/1981 al n. 26967** con il quale ....., (Aversa, 02/10/1937) acquistava in regime di comunione legale dei beni da ....., (Aversa, 16/08/1951), ....., (Aversa, 13/07/1958) ed i coniugi ....., (Aversa, 03/04/1951) e ....., (Cesa, 11/02/1956) il terreno al foglio 5 p.la 281 su cui in seguito sarà edificato il fabbricato in cui si trova l' immobile oggetto di esecuzione.

(cfr. *Allegato B – Atto Notaio Farinaro anno 1981*)

(cfr. *Allegato A –Ispezioni ipotecarie*)

## 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica

L'esperto proceda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile
- gli estremi del provvedimento autorizzativo
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

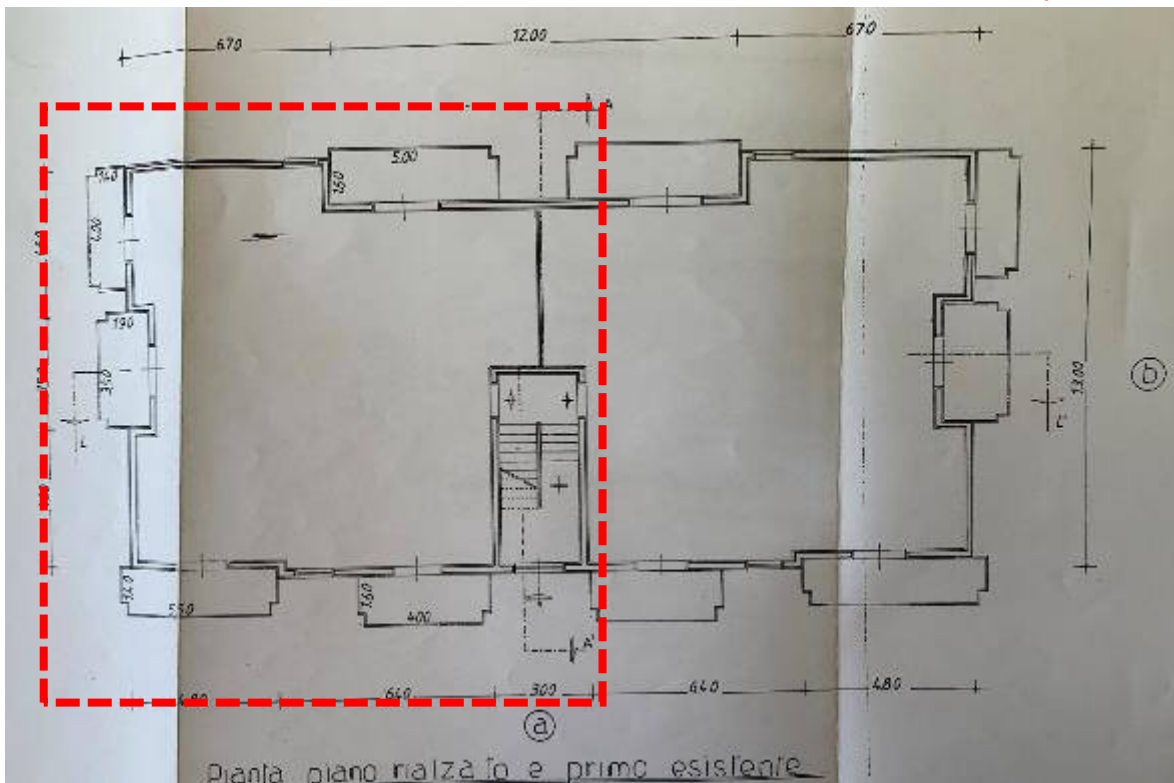
**LOTTO UNICO**: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Provinciale ex Alleati snc – piano primo

**Appartamento nel NCEU foglio 5 p.la 281 sub 5 piano primo**

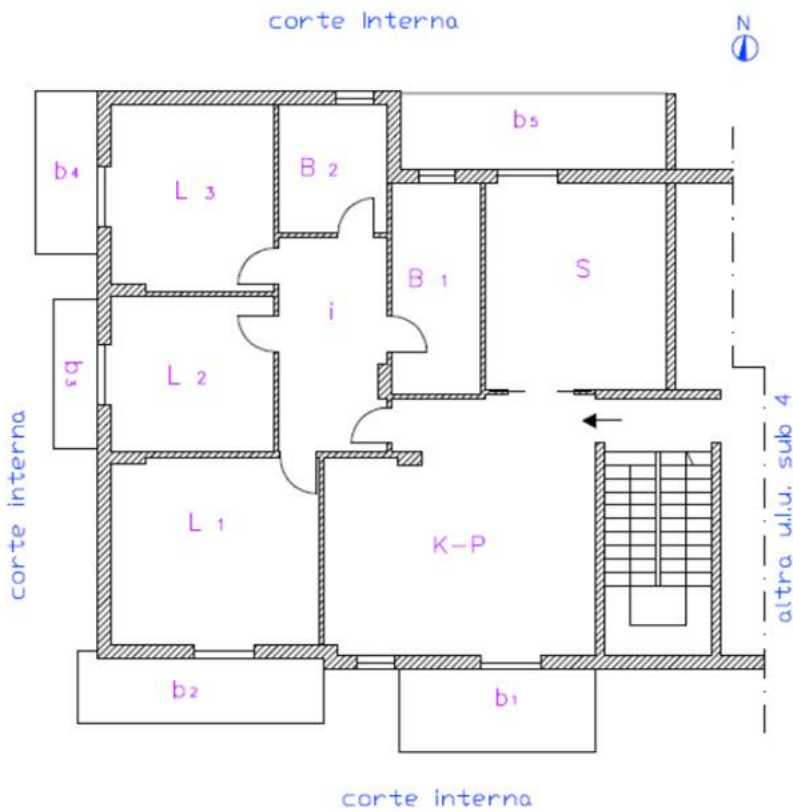
**cat. A/2, cl. 4 , consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale mq 152, rendita € 464,81**

**A seguito delle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Giugliano è emerso che:**

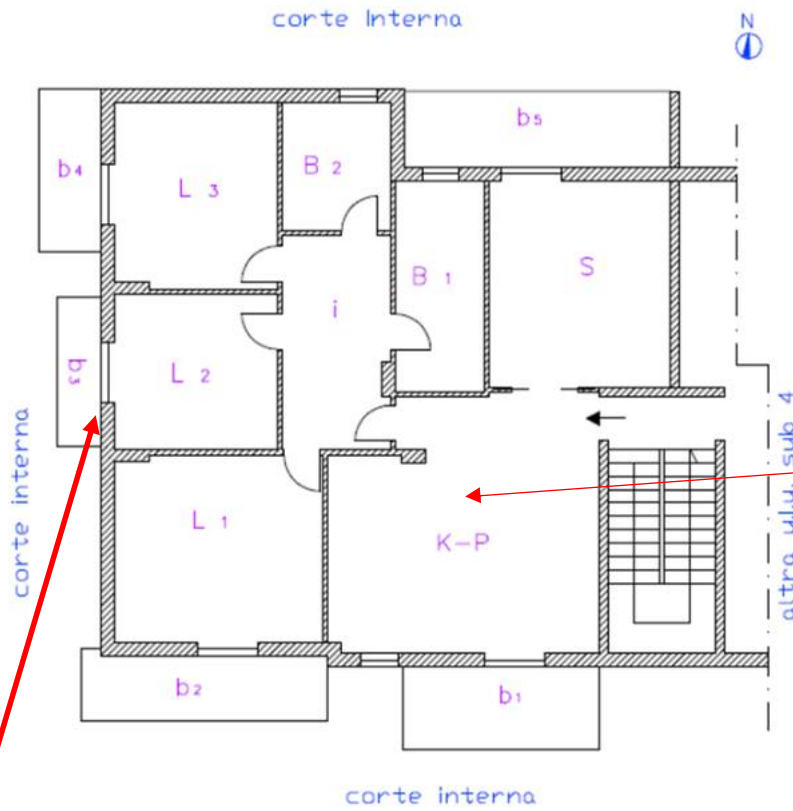
- il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2842/86 rilasciata in data 15/12/2003.
- L'immobile non risulta conforme: presenta una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale agli atti, mentre nei grafici allegati al titolo autorizzativo non presenta alcuna partizione interna. Inoltre, rispetto ai grafici autorizzativi l'appartamento presenta un aumento di volumetria a discapito del balcone b3: l'abuso non può essere sanato, pertanto si prevederà la demolizione ed il ripristino dello stato autorizzato.



**Stralcio dai grafici allegati all' autorizzazione edilizia**



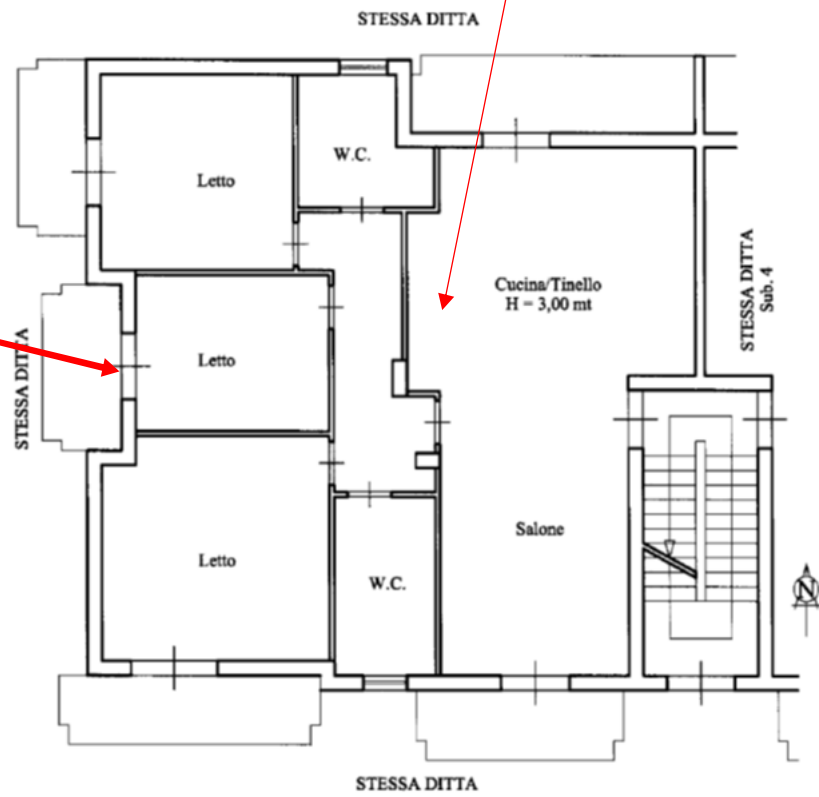
**Stato di fatto**



Diversa distribuzione degli spazi interni

**Stato di fatto**

Aumento di volumetria e superficie utile residenziale a discapito del balcone b3



**Planimetria catastale**

**Cila (Accertamento di conformità)**

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Giugliano

€ 278,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

**TOT €1.903,20 + €1.000,00 + €278,00 + €634,40 = €3.815,60**

**Aggiornamento catastale**

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

**TOT €430,64**

**Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti**

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

**TOT €634,40**

**Costi per il ripristino dello status quo ante legittimato**

€ 5.000,00 ed IVA corrente per demolizioni, ricostruzioni e messa in pristino

**TOT €6.100,00**

## 2.7 Stato di possesso attuale dell'immobile

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

**LOTTO UNICO** : immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Provinciale ex Alleati snc – piano primo

**Appartamento nel NCEU foglio 5 p.la 281 sub 5 piano primo**

**cat. A/2, cl. 4 , consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale mq152, rendita € 464,81**

- In sede di primo accesso in data 12/07/2021 l'immobile risultava occupato sine titolo dal Sig. ...., nato in Albania il 10/10/1993, identificato con passaporto n. N13D4007049.

- In occasione di accesso periodico in data 19/02/2022 l'immobile risultava occupato sine titolo dalla Sig.ra ..... , identificata con passaporto n. BCD216132 – 565606083F.

**L'indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante può essere stimata in € 250,00 mensili.

L'immobile **LOTTO Unico** non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore.



## 2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

- non sono state rilevate pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non sono stati rilevati procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non è istituito un regolamento condominiale
- non sono emersi atti impositivi di servitù sui beni pignorati

### ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) nessuno

### ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, i beni staggiti sono stato oggetto delle seguenti formalità:

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

- 1) Ipoteca legale del 17/01/2007 iscritta ai nn. 3485/589 in favore di .....,con sede in Napoli
- 2) Ipoteca volontaria iscritta il 22/01/2007 ai nn. 4634/926 per Notaio S. Fabbrocini in favore di .....,con sede in Bolzano.
- 3) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 14.09.2018 ai nn. 41444/32126 a favore di .....,con sede in Bolzano.

Da una disamina della visura ipotecaria relativa al debitore ....., si rinviene l'iscrizione del 31/10/2005 nn. 59383/20196 a concessione di mutuo per Notaio E. De Rosa; detta iscrizione di ipoteca volontaria è relativa ai subalterni 3 e 10, differenti dal cespite oggetto del presente pignoramento.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2005 - Registro Particolare 20196 Registro Generale 59383  
Pubblico ufficiale DE ROSA ENNIO Repertorio 63237/11475 del 26/10/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)

Da una disamina della visura ipotecaria relativa al debitore ....., si rinviene la trascrizione di un ulteriore pignoramento del 13/03/2018 trascritto ai nn. 11307/8748 relativo ai subalterni 3 e 10, differenti dal cespite oggetto del presente pignoramento.

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2018 - Registro Particolare 8748 Registro Generale 11307  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 1836 del 09/02/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)  
Nota disponibile in formato elettronico

**ALTRE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (domande giudiziarie, misure di prevenzione, sequestri, confische, ecc.)**

-NON RISULTANO.

2) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali:

**Cila (Accertamento di conformità)**

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Giugliano

€ 278,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

**TOT €1.903,20 + €1.000,00 + €278,00 + €634,40 = €3.815,60**

**Aggiornamento catastale**

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

**TOT €430,64**

**Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti**

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

**TOT €634,40**

**Costi per il ripristino dello status quo ante legittimato**

€ 5.000,00 ed IVA corrente per demolizioni, ricostruzioni e messa in pristino

**TOT €6.100,00**

## **2.9 Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## **2.10 Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle ricerche effettuate non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

## **2.11 Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Nessuna.

## 2.12 Valutazione dei beni

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

### **Metodo sintetico - Market Comparison Approach**

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

**LOTTO UNICO**: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Provinciale ex Alleati snc – piano

primo

**Appartamento nel NCEU foglio 5 p.la 281 sub 5 piano primo**

**cat. A/2, cl. 4 , consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale mq152, rendita € 464,81**

O.M.I. 1° semestre 2021	Borsino immobiliare Provincia di Napoli
<b>Appartamenti zona FASCIA RURALE SETTENTRIONALE POCO EDIFICATA</b>	<b>Appartamenti zona FASCIA RURALE SETTENTRIONALE POCO EDIFICATA</b>
€/mq 720,00 - €/mq 1.100,00	€/mq 872,00 (fascia media)

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$720,00 + 1.100,00 = 1.820,00/2 = 910,00 \text{ €/mq}$$

$$872,00 \text{ €/mq}$$

$$910,00 + 872,00 = 1.782,00/2 = 891,00 \text{ €/mq}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**<sup>1</sup> della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;
- 2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 3) La superficie dei balconi o terrazzi viene considerata in ragione del 30%

#### **Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale**

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

*Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).*

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito ( **Tabella A** ). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

<sup>1</sup> Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

**COEFFICIENTI DI MERITO**

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	<b>Luminoso</b>	<b>1.00</b>
<b>Medio</b>	<b>0.90</b>	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
<b>Senza riscaldamento</b>	<b>0.97</b>	Occupato	0.70
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
<b>Con posto auto</b>	<b>1.10</b>		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
<b>Vicino ai collegamenti</b>	<b>1.10</b>	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	<b>Più balconi</b>	<b>1.02</b>
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
<b>No servizi pubblici</b>	<b>0.90</b>	Nessun balcone	0.90
<b>Traffico scarso</b>	<b>1.00</b>	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	<b>Doppi servizi</b>	<b>1.00</b>
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
<b>No servizi commerciali</b>	<b>0.85</b>		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	<b>P. primo</b>	<b>1.00</b>
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70



TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
<b>Abit. di tipo civile A/2</b>	<b>1.20</b>	Storico	1.05
Abit. di tipo economico A/3	1.05	<b>Tra 10 e 40 anni</b>	<b>0.90</b>
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	<b>Mediocre</b>	<b>0.80</b>
<b>Popolaz. &gt; 100.000 abit.</b>	<b>1.05</b>	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
<b>Zona periferica (2)</b>	<b>1.00</b>		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.20		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

**valore del coefficiente correttivo:**  $0,90 \times 0,97 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80 = 0,747 = \mathbf{0,75}$

**Valore corretto = Prezzo di mercato medio 891,00 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0,75 = 668,25 Euro/mq**

**Valore corretto = 668,00 Euro/mq**

**Superficie commerciale:**

vani principali Superficie lorda (coeff. 1)	mq 145,00	<b>mq 145,00</b>
balcone b1 Superficie lorda (coeff. 0.30)	mq 8,20	<b>mq 2,46</b>
balcone b2 Superficie lorda (coeff. 0.30)	mq 8,15	<b>mq 2,53</b>
balcone b3 Superficie lorda (coeff. 0.30)	mq 3,25	<b>mq 0,98</b>
balcone b4 Superficie lorda (coeff. 0.30)	mq 5,10	<b>mq 1,53</b>
balcone b5 Superficie lorda (coeff. 0.30)	mq 10,17	<b>mq 3,05</b>
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 155,55</b>

**Valore commerciale:**

**155,55 mq x €668,00 = €103.907,40**

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, e per l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

**€103.907,40 – 10% = €93.516,66**

**Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:**

**valore commerciale €93.516,66**

**Cila (Accertamento di conformità)**

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Giugliano

€ 278,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

**TOT €1.903,20 + €1.000,00 + €278,00 + €634,40 = €3.815,60**

**Aggiornamento catastale**

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

**TOT €430,64**

**Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti**

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

**TOT €634,40**

**Costi per il ripristino dello status quo ante legittimato**

€ 5.000,00 ed IVA corrente per demolizioni, ricostruzioni e messa in pristino

**TOT €6.100,00**

**TOTALE: €3.815,60 + €430,64 + €634,40 + €6.100,00 = €10.980,64**

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

**€93.516,66 - €10.980,64 = €82.536,02 (valore immobile decurtato delle spese)**

**Valore arrotondato: €82.500,00 – prezzo a base d'asta**

## **2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

## **2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

È stato acquisito il certificato di matrimonio con annotazioni degli esecutati: ....., (Napoli, 21/04/1975) e ....., (Casoria, 22/06/1976) hanno contratto matrimonio civile il 28/10/1996 ed con atto del Notaio De Rosa Rep. 63222 in data 24/10/2005 hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr – Allegato D – Certificato di matrimonio con annotazioni).

A questo punto il sottoscritto Esperto Stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 54 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 20/02/2022

L'esperto stimatore

*(Arch. Carmela Dipierri)*