

espr. imm. n. 507/2021– [REDACTED]

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**III<sup>a</sup> Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari**

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 507/2021– INTESA**

-----

**All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Margherita Loyodice**

**PREMESSO**

- che, con decreto del 6.07.2023, il G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice, nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

**SEZIONE A:**

**CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

*Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:*

**CONTROLLO PRELIMINARE:**

**Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;*  
*oppure:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.*  
*Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*
  - *se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
  - *se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*





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

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

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

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

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

#### **QUESITO n. 1:**

##### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

Un 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.*

**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 allegate 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.

**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 accorpate 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.

**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**:





~~ES710004 - INTERA SANPAOLO S.P.A. - L. A. L. O. S. P. A. - L. A. L. O. S. P. A.~~

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

**QUESITO n. 6:**





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.*

#### **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.).*

#### **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.

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:

- 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.

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

Tra questi si segnalano:

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

**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.*

**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.*

**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:***

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

**QUESITO n. 12:**

**Procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). “Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene*



venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”

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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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.

**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.

**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**.

**CIO' PREMESSO**

Esaminati gli atti e i documenti di causa, **il bene pignorato**, di proprietà del debitore esecutato risultava il seguente:

*“immobile sito in Giugliano in Campania, alla via del Mare (Palazzina Coppola) censito al Catasto Fabbricati al Foglio 83, Particella 264, Subalterno 5, Cat. A/2...” (cfr. atto di pignoramento).*



507/0004 - INTERA SANPAOLO S.p.A. - L. 1.10.2023 - n. 1.10.2023

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

#### **- Svolgimento delle operazioni peritali.**

In data 16.10.2023 alle ore 10,10, mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Carlo Cipullo, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Giugliano in Campania (Na), alla via del Mare nn. 3-5, presso l'immobile subastato, di proprietà del debitore esecutato, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cf. ALLEGATO 1**). Sul posto non abbiamo rinvenuto nessuno per cui non è stato possibile accedere ai luoghi sottoposti a pignoramento. In ogni caso, da informazioni assunte sul posto, si apprendeva della mancanza di condominio e dell'esistenza di una persona di fiducia dei proprietari dello stabile che si occupa, informalmente, della gestione delle parti comuni, [REDACTED] rinvenuto in loco, riferiva che l'immobile subastato è occupato e che gli inquilini erano momentaneamente assenti, allorché, su richiesta del Custode Giudiziario, lo stesso informava telefonicamente i familiari dell'esecutato che si dichiaravano disponibili ad avvisare gli occupanti della data del successivo accesso.

In data 25.10.2023 alle ore 17,00, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e precisamente in Giugliano in Campania (Na), alla via del Mare nn. 3-5 presso l'immobile subastato servito dalla scala A, posto al piano 1° dello stabile, int. 5. Sul posto ho rinvenuto: il Custode Giudiziario, Avv. Carlo Cipullo, [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi, e alla loro presenza, effettuavo il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATI 2-3**). In questa sede l'occupante forniva al Custode Giudiziario il contratto di locazione con gli estremi di registrazione (**cf. ALLEGATO 4**).

Confrontavo altresì la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali.





Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax catastale, visure attuali, visure pregresse e corrispondenti planimetrie catastali) per l'esatta identificazione dell'unità immobiliare pignorata (**cf. ALLEGATI 5-6-7-8**) nonché presso l'Archivio Notarile del Comune di Napoli per richiedere e acquisire copia dei titoli di provenienza (**cf. ALLEGATI 9-35**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli II per effettuare le visure e le ispezioni ipotecarie relative al bene, oggetto di pignoramento e al debitore esecutato (**cf. ALLEGATI 10-11-12-13-14-27-28-33-36-37-38**) nonché presso l'Ufficio Anagrafe del Comune del Comune di Napoli per richiedere e acquisire l'estratto di matrimonio del debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 15**) e del Comune di Giugliano in Campania per acquisire residenza storica e stato di famiglia dell'occupante (**cf. ALLEGATI 29-30-31**).

Mi sono inoltre recata più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania per richiedere i titoli abilitativi relativi al fabbricato, di cui è parte l'immobile staggito, e lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (**cf. ALLEGATI 18-19-20-21-22-23-25**).

Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi similari, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

**CONTROLLO PRELIMINARE:**

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

**Il pignoramento**, per il quale si procede, è stato trascritto in data **21.01.2022**, ai nn. 2550/2004.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

E' stata verificata la **incompletezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco dell'8.02.2022.

La relazione notarile, depositata agli atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza, nel ventennio e si estende fino:



- [REDACTED]
- alla successione, trascritta a Napoli 2 il 27.07.1984 ai nn. 25447/21704, in morte del Sig. [REDACTED]
  - L'atto di divisione successivo, per notar Castaldo Vincenzo, del 2.03.1992, rep. 215005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 il **20.03.1992** ai **nn. nn.12834/10329**, sebbene trascritto in data antecedente al ventennio, si ritiene che **non** possa costituire il primo atto a titolo traslativo (**cf. ALLEGATI 9-10**) del bene subastato in base alle recenti pronunce della Corte di Cassazione, come di seguito indicato.
  - Con il suindicato atto veniva attribuito al debitore esecutato, [REDACTED] [REDACTED] celibe, il lotto costituito dalla quota di  $\frac{1}{2}$  della **nuda** proprietà ed  $\frac{1}{2}$  della **piena proprietà** di alcuni immobili tra cui quello subastato, identificato, *illo tempore*, con gli stessi dati catastali: partita 4108, via del Mare, **F.83, p.lla 264, sub 5, piano 1, scala A, int. 5, cat. A/2, classe 7, vani 5,5.**
  - In data 9.08.2001 è deceduta la [REDACTED] [REDACTED] e l'usufrutto ad essa spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà.

**E' questione altamente dibattuta in dottrina quella della natura costitutiva o dichiarativa della divisione.<sup>1</sup>**

*La giurisprudenza successiva alla pronuncia della corte SS.UU. n. 25021/2019<sup>2</sup> ha chiarito che l'assimilabilità della divisione agli atti traslativi, nella logica seguita dalle Sezioni Unite, è operata*

<sup>1</sup> *La tesi della natura dichiarativa, attestata da una consolidata tradizione, si basa principalmente sull'efficacia retroattiva della divisione: in virtù di questa efficacia retroattiva il partecipante si ritrova titolare di un diritto (proprietà esclusiva di una porzione del bene) di cui è già reputato titolare anteriormente all'atto divisionale. Alla tesi della natura dichiarativa si obietta che la divisione è un atto che assegna a ciascun partecipante un bene in proprietà esclusiva in luogo della quota astratta di comunione di cui prima era titolare, realizzando un oggettivo mutamento nella situazione giuridica preesistente. La divisione va pertanto correttamente riconosciuta quale negozio avente carattere costitutivo, in quanto all'acquisto della porzione corrisponde l'estinzione del diritto di quota. A tale tesi hanno aderito recentemente le Sezioni unite della Suprema Corte (Cass., S.U., n. 25021/2019), per le quali la divisione va annoverata fra gli atti ad efficacia tipicamente costitutiva e traslativa (cfr. LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SECONDA SEZIONE CIVILE. Oggetto: divisione P.U. l 7/09/ 2020 Rg. n. 6660/2016).*

<sup>2</sup> La **SS.UU. n. 25021/2019**, la Corte, in assenza di una definizione a livello normativo, qualifica la divisione come il **contratto plurilaterale** con il quale la quota ideale spettante a ciascun condividente (pars quota) viene convertita in una



*per giustificare l'applicazione ad essa dei divieti stabiliti dalla disciplina urbanistica in materia di immobili abusivi, non già nel senso del riconoscimento che la divisione sia il risultato di un trasferimento delle quote indivise degli altri condomini, tale da rendere applicabili le regole del contratto traslativo.*<sup>3</sup>

Ciò premesso lo scrivente ausiliario, alla luce delle recenti sentenze, ritiene che la divisione **non** si possa considerare un atto traslativo, idoneo a fornire la prova della proprietà del bene, in ogni caso, su tale questione, ci si rimette, alle determinazioni che il GE riterrà più opportune.

In ogni caso, prudenzialmente, è stata estesa l'indagine dallo scrivente ausiliario fino ad individuare l'atto traslativo inter vivos precedente la successione, esso si riferisce all'acquisto del suolo su cui poi è stato edificato il fabbricato di cui è parte il cespite subastato, ossia:

-atto per notar Amedeo Sica del 6.11.1962, rep. 82848, trascritto il 12.11.1962 n. 46079 con il quale

Arenili di Licola, riportato nel Catasto Terreni alla partita 69486, foglio 83, p.lla 80, incolto produttivo di mq. 3560 (cfr. ALLEGATI 35-36)

Il creditore precedente **non** ha depositato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico relativo al cespite pignorato.

---

"porzione concreta" (pars quanta) dei beni comuni in titolarità esclusiva (c.d. "apporzionamento"); è definita inoltre un atto *inter vivos ad effetti reali, con funzione distributiva, che produce un effetto costitutivo, sostanzialmente traslativo*

<sup>3</sup> Cassazione reg. gen. 30825/2021-n. racc. gen. 6228/2023- pubblicazione 2/3/2023 .... In altre parole, il riconoscimento della natura costitutiva-traslativa della modificazione operata dalla divisione, condiviso da larga parte della dottrina, deve svolgersi pur sempre nel quadro della retroattività reale che la legge attribuisce eccezionalmente all'atto divisionale, per cui l'acquisto dei singoli dividendi si considera avvenuto al momento iniziale della comunione (art. 757 c.c.). Nonostante il riconoscimento della sua natura costitutiva, la divisione continua a non potersi annoverare fra i titoli idonei a fornire, nel giudizio di rivendicazione proposto nei confronti dei terzi, la prova della proprietà dei beni compresi nei lotti rispettivamente assegnati, dovendosi inoltre escludere che la divisione sia da sola sufficiente a formare il titolo per l'usucapione abbreviata (Cass. n. 1976/1983; 1532/1967). Tali conclusioni da sempre chiare alla giurisprudenza, si confermano ancora esatte, depurate naturalmente dall'improprio riferimento alla natura dichiarativa della divisione, operato, in verità, in modo del tutto tralatizio nelle massime (Cass. n. 26692/2020).





Sono stati quindi acquisiti, dallo scrivente ausiliario, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli e allegati al presente elaborato peritale: vax catastale, visure storiche e corrispondenti planimetrie catastali (cfr. ALLEGATI 5-6-7-8), al fine di determinare in maniera univoca e puntuale tutte le variazioni catastali dell'unità immobiliare subastata e collegare il cespite pignorato alla più antica provenienza, come dettagliatamente specificato nella *storia catastale* e nella *ricostruzione dei passaggi di proprietà* dell'unità immobiliare staggita, riportate, rispettivamente, al capitolo 3 e 5 del presente elaborato peritale e a cui integralmente si rimanda.

Nella suindicata certificazione notarile sono riportati i **dati catastali attuali** che coincidono con quelli **storici** dell'immobile pignorato.

Dall'esame dei citati documenti e da quelli ipotecari acquisiti e allegati al presente elaborato peritale si può dunque affermare che vi è **continuità** tra le trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento ma si ritiene che occorra integrare la relazione notarile fino all'atto traslativo *inter vivos* suindicato.<sup>4</sup>

### Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

**I diritti reali**, oggetto di pignoramento, sono costituiti dalla **piena proprietà** di:

*“immobile sito in Giugliano in Campania, alla via del Mare (Palazzina Coppola) censito al Catasto Fabbricati al Foglio 83, Particella 264, Subalterno 5, Cat. A/2... ”* (cfr. atto di pignoramento).

**Il diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza suindicati (cfr. ALLEGATI 9-10).

<sup>4</sup> intendendosi come atto tra vivi ogni atto traslativo della proprietà ex art. 2643 cc quali ad es vendita, permuta, donazione e non quindi una successione; in caso di divisione (ereditaria o no) si tenga presente che essa non ha natura traslativa della proprietà, ma si presume solo dichiarativa ritenendosi i beni attribuiti come pervenuti fin dalla data della nascita della comunione (ex art. 757 cc) e pertanto bisognerà che sia indicato il titolo della comunione e quindi se ereditaria, l'atto tra vivi precedente la successione.



Si fa presente che, al momento della divisione del 2.03.1992, il debitore esecutato era **celibe**, come risulta dall'estratto di matrimonio allegato e, in ogni caso, trattavasi di trasferimento di beni personali<sup>5</sup> (**cf. ALLEGATO 15**).

regime della *separazione dei beni* <sup>6</sup>(**cf. ALLEGATO 15**).

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, nonché nel negozio di acquisto.

I dati indicati nell'atto di pignoramento **corrispondono** a quelli attuali e a quelli indicati nel titolo di provenienza.

**a) Non** si è nell'ipotesi di “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

Dalla trascrizione del pignoramento ad oggi non sono sopravvenute variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno).

**b) Si** è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”, nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi, come verrà meglio specificato al paragrafo 3 della presente relazione e al quale si rimanda integralmente.

Al fine dell'esatta e univoca identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla SOGEI (**cf. ALLEGATO 16**).

Il bene, oggetto di pignoramento, **non** è interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

<sup>5</sup> Art. 179 cc

<sup>6</sup> In data 1.03.2000 con provvedimento del Tribunale di Napoli n. 201802/1999, è stato omologato il verbale di separazione.



Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche del bene staggito, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona, dell'attuale suddivisione catastale, degli accessi e dell'aspetto urbanistico-edilizio del bene, lo scrivente ausiliario ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità sul mercato, di procedere, relativamente alla vendita, alla formazione di **un lotto unico** e, precisamente:

**LOTTO UNICO** : appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), via del Mare nn. 3-5, scala A, piano primo, int. 5, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, con i seguenti dati: Foglio 83, p.lla 264, sub 5.



p.lla 80 che identifica al Catasto Terreni il fabbricato di cui è parte l'immobile subastato.

### Confini

L'abitazione, insieme alle parti esterne confina, a:

- Nord-Est con appartamento adiacente che ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo a destra per chi sale le scale, pianerottolo di accesso, ascensore e appartamento attiguo con accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale le scale;



- Sud-est con ascensore e appartamento attiguo avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-ovest con area esterna comune (p.lla 80) adiacente la spiaggia.

### Estremi catastali

L'appartamento è riportato, nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, con i seguenti dati:

- Foglio 83, particella 264, sub 5, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 110 mq. escluse aree scoperte 105 mq., rendita Euro 553,90, indirizzo Via Licola Mare, scala A,

proprietà 1000/1000 (cfr. ALLEGATI 6-7).

### **QUESITO n. 2:**

*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*



*Fabbricato di cui è parte l'immobile staggito*





Giugliano in Campania, via del Mare nn. 3-5, fabbricato di cui è parte il cespite de quo

LOTTO UNICO : appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), via del Mare nn. 3-5, scala A, piano primo, int. 5, riportato al Catasto Fabbricati di Giugliano in Campania, con i seguenti dati: Foglio 83, p.lla 264, sub 5.

L'unità immobiliare subastata è parte del fabbricato sito nel Comune di Giugliano in Campania alla via del Mare nn. 3-5, dislocato sul litorale di Licola.

Il fabbricato si compone di piano cantinato e sei piani soprastanti.

L'appartamento subastato è posto al piano primo (oltre quello rialzato) dell'edificio, servito dalla scala A.

La porta di ingresso, contraddistinta dal numero interno 5, è situata sul pianerottolo del piano primo e, precisamente, di fronte per chi sale le scale.

L'immobile si compone di: ingresso, corridoio, tre vani, un bagno, cucina abitabile e un ripostiglio.





Sono parte integrante dello stesso due balconi a livello accessibili, rispettivamente, dai due vani (L1 e L3), prospicienti l'area esterna condominiale posteriore, adiacente la linea di costa. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (cfr. ALLEGATI 2-3).

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e cucina). Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile "de quo", sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e citofonico.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione del ripostiglio, del corridoio e dell'ingresso.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente, con rifiniture di uso comune.

L'esposizione prevalentemente è a sud-ovest.

Lo stato conservativo dei prospetti esterni è pessimo. Gli intonaci sono ammalorati, in parte distaccati.

La soletta esterna dei balconi, e, in particolare gli intradossi (i sottobalconi), necessitano di un intervento di risanamento conservativo, così come gli sporti dell'intero fabbricato di cui il cespite è parte; per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione.



Non è stata prodotta dal debitore esecutato alcuna certificazione energetica attestante la rispondenza degli impianti dell'immobile staggito alla vigente normativa, i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano pari a circa E. 300,00.



### **Confini**

L'immobile, insieme alle parti esterne, confina, a:

- Nord-Est con appartamento adiacente che ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo a destra per chi sale le scale, pianerottolo di accesso, ascensore e appartamento attiguo con accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-est con ascensore e appartamento attiguo avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-ovest con area esterna comune (p.lla 80) adiacente la spiaggia.

### **Estremi catastali**

L'appartamento è riportato, nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, con i seguenti dati:

- Foglio 83, particella 264, sub 5, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 110 mq. escluse aree scoperte 105 mq., rendita Euro 553,90, indirizzo Via Licola Mare, scala A,



proprietà 1000/1000 (cfr. ALLEGATI 6-7).

L'altezza interna è di metri lineari di 2,97.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 95,55.

**La superficie scoperta = mq. 7,75 + mq. 7,75 = mq. 15.50.**

**Sgl - la superficie globale lorda = mq. 107.24.**

**Superficie commerciale** =  $[107,24 + (0,30 \times 15,50)] = 107,24 + 4,65 = \text{mq. } 111,89$  e ragguagliati all'unità **mq. 112<sup>7</sup>**.

La struttura del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, è una costruzione in cemento armato che si articola su 8 livelli: piano cantinato, rialzato cinque piani soprastanti e terrazzo di copertura.

Il fabbricato non è dotato di servizio di portineria e/o di guardiania, è munito di ascensore ed è dislocato in una zona periferica del Comune di Giugliano in Campania.

L'area è sufficientemente urbanizzata come di seguito georeferenziato.

Sono presenti: negozi, scuole, una farmacia, la zona è comunque sufficientemente servita dai mezzi di trasporto, collegata al sistema viario, per cui risultano assicurati i collegamenti con il capoluogo di provincia ed i comuni limitrofi.

<sup>7</sup> I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali sono i seguenti:

100% per la SI (superficie lorda coperta);

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10%.

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali sono stati redatti secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa) e in conformità delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Misurazione:

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.





Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 400 mt.

**QUESITO n. 3:**

*Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

L'immobile, sottoposto a pignoramento, è riportato, nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, con i seguenti dati:

- Foglio **83**, particella **264**, sub **5**, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 110 mq. escluse aree scoperte 105 mq., rendita Euro 553,90, indirizzo Via Licola Mare, scala

proprietà 1000/1000 (cfr. ALLEGATI 6-7).

**STORIA CATASTALE**

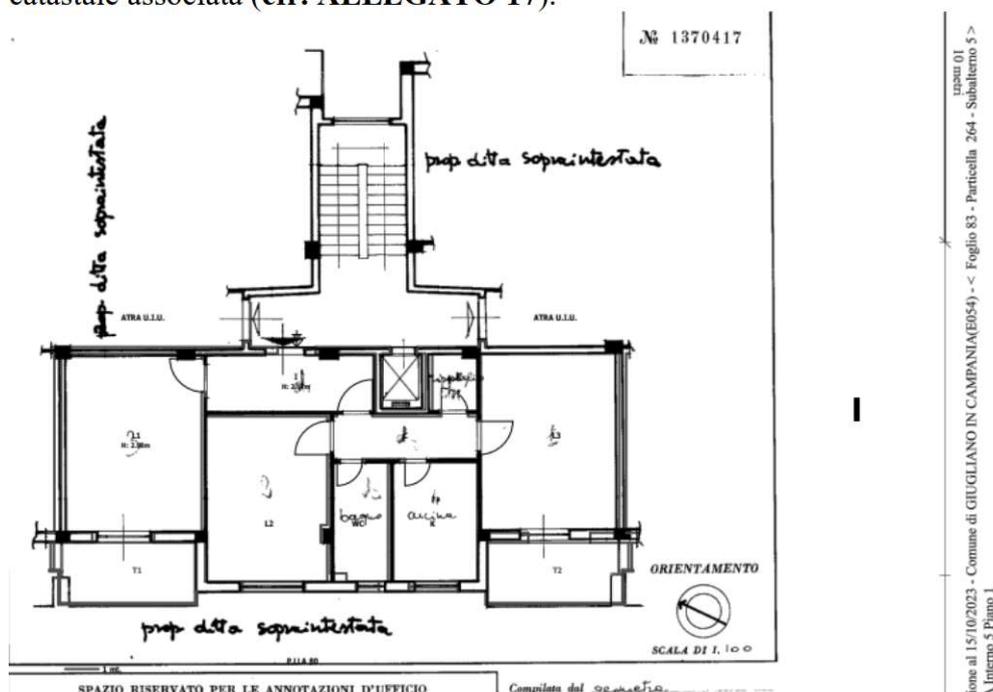


L'u.i.u. foglio 83, particella 264, **sub 5**, è presente, fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, con i medesimi dati catastali, la grafica associata è stata presentata in data 30.06.1967 (**cf. ALLEGATI 6-7**).

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, riportato alla particella 80 del Foglio 83, Cortile, di mq. 2697, deriva dalla p.lla 80 (*incolto prod.* di mq. 2645) che deriva da variazione di ufficio del 20.10.1976, in atti dal 2.09.1979 (n. 11879), della p.lla 80 (*incolto prod.* di mq. 3560), presente fin dall'impianto meccanografico del 12.09.1973.

Per ulteriori dettagli si rinvia alla visura catastale allegata (**cf. ALLEGATO 8**).

- Vi è esatta **rispondenza formale** dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali nonché nel titolo di provenienza al debitore esecutato. Lo stato attuale dei luoghi è lievemente **difforme**<sup>8</sup> rispetto a quanto riportato nella grafica catastale, come si evince dalla sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale associata (**cf. ALLEGATO 17**).



### Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale

<sup>8</sup> Lieve maggiore lunghezza, diversa dividenda degli aggetti, modestissima variazione prospettica (traslazione e ampiezza delle aperture), altezza 2.97 in luogo di m.l. 3.00.



Occorre aggiornare la grafica catastale e l'intestazione (attualmente l'immobile è di piena proprietà del debitore esecutato) previa, però, regolarizzazione urbanistica del bene staggito.

Il costo occorrente per l'aggiornamento grafico con procedura DOCFA ammonta a circa E. 400,00 che verranno decurtati dal prezzo base d'asta.

### PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

**LOTTO UNICO** : *appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), via del Mare nn. 3-5, scala A, piano primo, int. 5, riportato al Catasto Fabbricati di Giugliano in Campania, con i seguenti dati: Foglio 83, p.lla 264, sub 5.*

L'unità immobiliare subastata è parte del fabbricato sito nel Comune di Giugliano in Campania alla via del Mare nn. 3-5, dislocato sul litorale di Licola.

Il fabbricato si compone di piano cantinato e sei piani soprastanti.

L'appartamento subastato è posto al piano primo dell'edificio, servito dalla scala A.

La porta di ingresso, contraddistinta dal numero interno 5, è situata sul pianerottolo del piano primo e, precisamente, di fronte per chi sale le scale.

L'immobile si compone di: ingresso, corridoio, tre vani, un bagno, cucina abitabile e un ripostiglio.

Sono parte integrante dello stesso due balconi a livello accessibili rispettivamente dai due vani (L1 e L3), prospicienti l'area esterna condominiale posteriore, adiacente la linea di costa. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (cfr. ALLEGATI 2-3).

#### **Confini**

L'immobile, insieme alle parti esterne, confina, a:

- Nord-Est con appartamento adiacente che ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo a destra per chi sale le scale, pianerottolo di accesso, ascensore e appartamento attiguo con accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-est con ascensore e appartamento attiguo avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-ovest con area esterna comune (p.lla 80) adiacente la spiaggia.

#### **Estremi catastali**

L'appartamento è riportato, nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, con i seguenti dati:

- Foglio 83, particella 264, sub 5, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 110 mq. escluse aree scoperte 105 mq., rendita Euro 553,90, indirizzo Via Licola Mare,

(Na) il 26.08.195 proprietà 1000/1000 (cfr. ALLEGATI 6-7).

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato costruito in virtù di:





- licenza edilizia n. 117/33, rilasciata dal Sindaco del Comune di Giugliano in Campania, in data 1.04.1963 per la costruzione *di un fabbricato ad uso ristorante -bar e abitazione composto da n. 144 vani e n. 34 accessori da sorgere alla via Arenile di Licola* e variante n. 529 del 5.01.1966 su progetto dell'ing. Domenico Tagliatela (**cf. ALLEGATI 18-19-20-21-22-23**).

Nello specifico, dal confronto dei grafici allegati al titolo urbanistico abilitativo con lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ (**cf. ALLEGATO 24**), al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cf. art. 34 bis del T.U.E.) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- lievissima variazione prospettica: maggiore ampiezza dei varchi balconi in L1, L3 e della finestra in cucina nonché lieve traslazione degli stessi.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile, oggetto della presente procedura, ricade in:

- ZONA DI BONIFICA E VALORIZZAZIONE COSTIERA (Zona G4) del P.R.G. del Comune di Giugliano;
- vincolo paesaggistico;
- servitù militare.

La normativa di zona prevede come strumento esecutivo il piano particolareggiato ma non indica le tipologie di intervento consentite nelle more della formazione dei piani particolareggiati (**cf. ALLEGATO 25**).

Per cui, da informazioni assunte presso l'utc del Comune di Giugliano e dalla consultazione della normativa relativa alla zona attigua di espansione residenziale costiera (**cf. ALLEGATO 25/a**), si è dedotto che, presumibilmente, nelle more della formazione dei piani esecutivi potrebbe essere consentito, per l'edilizia esistente, *l'ordinaria e straordinaria manutenzione necessaria al risanamento statico ed igienico, compresa inoltre la ristrutturazione funzionale senza alterazione del volume, delle superfici e del numero di piani esistenti*.

Ciò premesso dunque la lieve variazione prospettica, riscontrata in loco (assimilabile alla ristrutturazione edilizia pesante), potrebbe non essere consentita e, in ogni caso, sarebbe necessario acquisire il preventivo parere della Soprintendenza, ragion per cui, prudenzialmente, in fase di determinazione del prezzo a base d'asta del bene pignorato, al valore commerciale dello stesso, verrà applicato un coefficiente riduttivo per tener conto degli oneri di rimissione in pristino.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e non con quella prevista nello strumento urbanistico.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità per il fabbricato di cui è parte l'immobile sottoposto a pignoramento.

**Prezzo base d'asta lotto unico: E. 60.000,00.**

**QUESITO n. 5:**

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati*

L'immobile (½ della nuda proprietà ed ½ della piena proprietà) è pervenuto al debitore esecutato,



- atto di divisione, per notar Castaldo Vincenzo, del 2.03.1992, rep. 215005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 il **20.03.1992** ai **nn.12834/10329**.



[REDACTED]

- In data 9.08.2001 [REDACTED]  
 il 7.05.1932, e l'usufrutto ad essa spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà.

- [REDACTED]

- l'atto traslativo inter vivos precedente la successione si riferisce all'acquisto del suolo su cui poi è stato edificato il fabbricato di cui è parte il cespite subastato, ossia:  
 atto per notar Amedeo Sica del 6.11.1962, rep. 82848, trascritto il 12.11.1962 n. 46079 con il

[REDACTED]

Giugliano il 15.11.1925 il terreno sito nella zona degli Arenili di Licola, riportato nel Catasto Terreni alla partita 69486, foglio 83, p.lla 80, incolto produttivo di mq. 3560 (cfr. **ALLEGATI 35-36-8**).

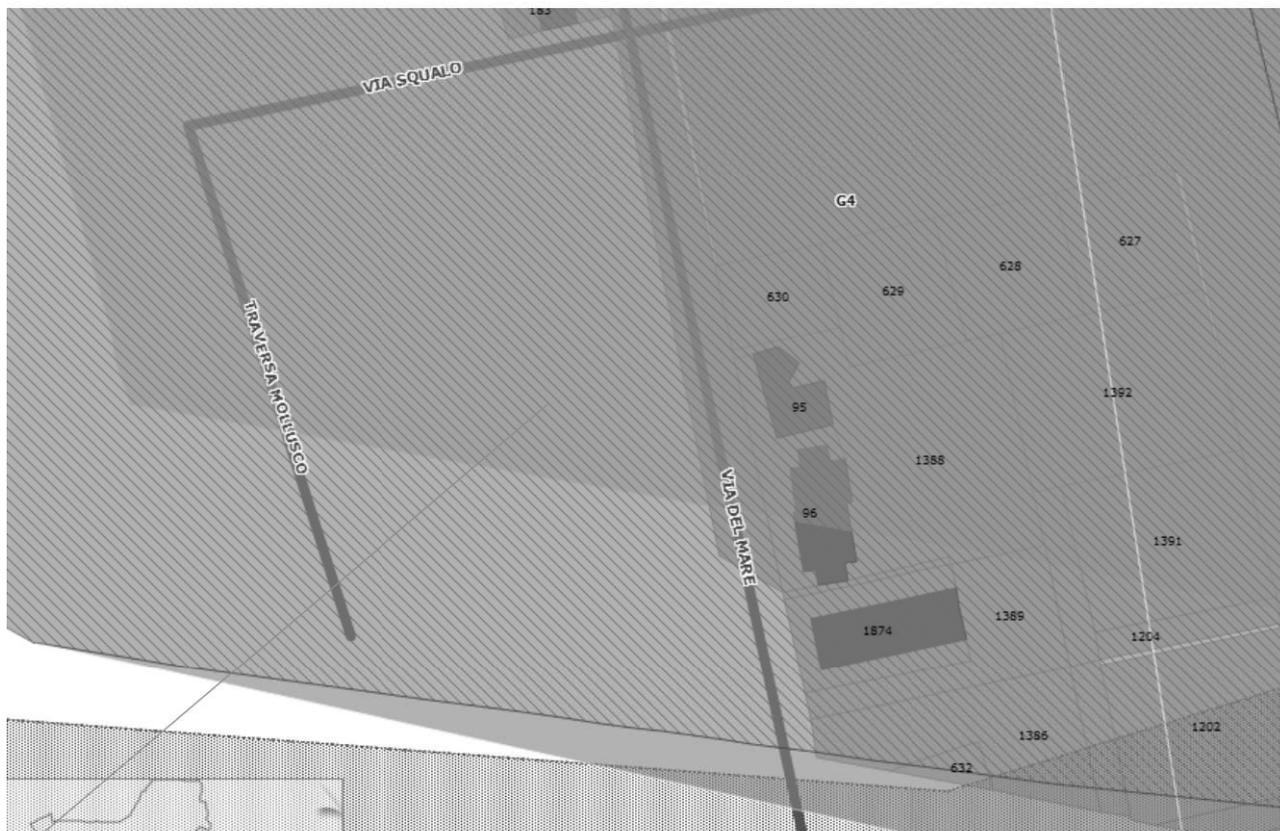
**QUESITO n. 6:**

*Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato costruito in virtù di:

- licenza edilizia n. 117/33, rilasciata dal Sindaco del Comune di Giugliano in Campania, in data 1.04.1963 per la costruzione di un fabbricato ad uso ristorante -bar e abitazione composto da n. 144 vani e n. 34 accessori da sorgere alla via Arenile di Licola e variante n. 529 del 5.01.1966 su progetto dell'ing. Domenico Tagliatela (cfr. **ALLEGATI 18-19-20-21-22-23**).





Zonig area oggetto di interesse

Nello specifico, dal confronto dei grafici allegati al titolo urbanistico abilitativo con lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ (cfr. **ALLEGATO 24**), al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.)<sup>9</sup>, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- lievissima variazione prospettica: maggiore ampiezza dei varchi balconi in L1, L3 e della finestra in cucina nonché lieve traslazione degli stessi.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile, oggetto della presente procedura, ricade in:

<sup>9</sup> 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Nel caso in esame, la variazione prospettica pur rientrando nella tolleranza consentita del 2%, considerato che l'immobile è sottoposto a vincolo, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, è da intendersi non legittima.



- **ZONA DI BONIFICA E VALORIZZAZIONE COSTIERA (Zona G4)** del P.R.G. del Comune di Giugliano;
- **vincolo paesaggistico;**
- **servitù militare.**

La normativa di zona prevede come strumento esecutivo *il piano particolareggiato* ma non indica le tipologie di intervento consentite nelle more della formazione dello strumento esecutivo (**cf. ALLEGATO 25**).

Per cui, da informazioni assunte presso l'utc del Comune di Giugliano e dalla consultazione della normativa relativa alla zona *di espansione residenziale costiera* (**cf. ALLEGATO 25/a**), si è dedotto che, presumibilmente, *nelle more della formazione dei piani esecutivi potrebbe essere consentito, per l'edilizia esistente, l'ordinaria e straordinaria manutenzione necessaria al risanamento statico ed igienico, compresa inoltre la ristrutturazione funzionale senza alterazione del volume, delle superfici e del numero di piani esistenti.*

Ciò premesso la lieve variazione prospettica riscontrata in loco (assimilabile alla *ristrutturazione edilizia pesante*)<sup>10</sup> potrebbe non essere consentita e, in ogni caso, sarebbe necessario acquisire il preventivo parere della Soprintendenza, ragion per cui, prudenzialmente, in fase di determinazione del prezzo a base d'asta del bene pignorato, al valore commerciale del bene, verrà applicato un coefficiente riduttivo per tener conto degli oneri di rimissione in pristino.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> **Modifiche prospetto su edifici vincolati**

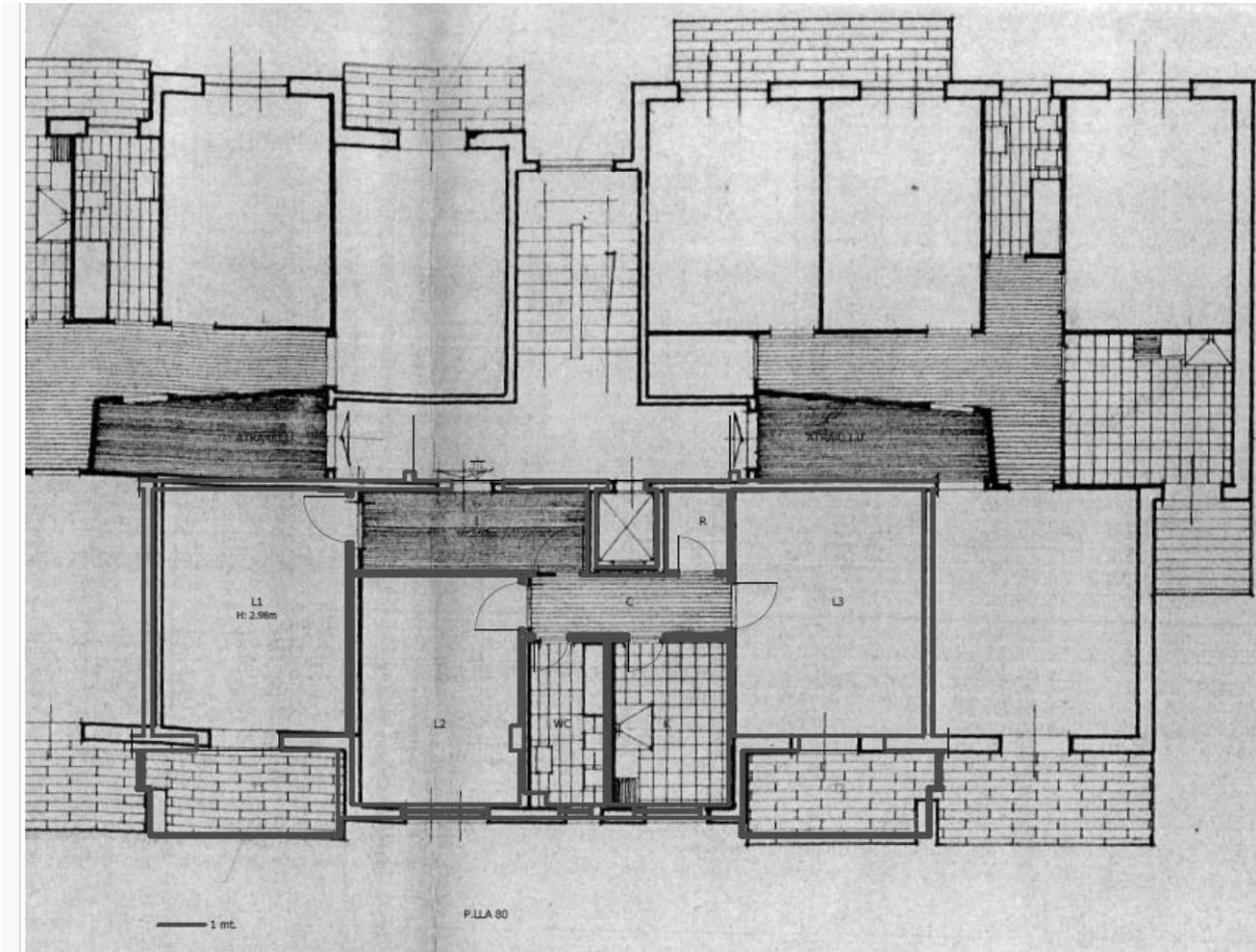
Il D.L. 76/2020 ha ridotto la portata "generalista" delle modifiche di prospetto assorbite nella ristrutturazione edilizia pesante di cui all'articolo 10 comma 1 lettera c) DPR 380/01.

La vigente stesura riconduce espressamente in *ristrutturazione edilizia pesante* gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

In altre parole qualsiasi modifica di prospetto, da effettuarsi sugli immobili sottoposti ai vincoli paesaggistici e beni culturali D.Lgs. 42/2004, configura ristrutturazione edilizia pesante

<sup>11</sup> La variazione prospettica non è sanabili né in via ordinaria con *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, poichè la normativa di zona sembra escluderlo (interventi consentiti deducibili: sino alla ristrutturazione funzionale), né in via straordinaria, in considerazione del fatto che la ragione di credito, per la quale si interviene, è successiva all'ultima legge sul condono (il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura si ritiene sia la data di iscrizione di ipoteca del 27.09.2007), per cui ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e art. 46, comma 5, del DPR 6 n.380 del 2001 (già art.17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) l'aggiudicatario non può dunque essere rimesso nei termini per la sanatoria dell'abuso rilevato.





Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi ai grafici assentiti.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e non con quella prevista nello strumento urbanistico.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità per il fabbricato di cui è parte l'immobile sottoposto a pignoramento.

Si fa presente, inoltre, considerato che la difformità si ripete in verticale per tutto il fabbricato, che l'unica possibilità remota di sanatoria degli abusi suindicati, fermo restando il parere vincolante della Soprintendenza, resterebbe strettamente subordinata alla eventuale possibile regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato ossia di richiesta di variante alla licenza del fabbricato e agli atti consequenziali: collaudo statico, agibilità ecc., ove ce ne fossero gli estremi (capienza edificatoria legittima, ecc.), si dovrebbe estendere l'attività di verifica all'intero compendio immobiliare, ma ciò appare, ictu oculi, molto improbabile.



**QUESITO n. 7:***Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile pignorato è occupato da terzi e precisamente dal [REDACTED] in virtù di regolare contratto di locazione per uso abitativo, sottoscritto in data 28.07.2016 e registrato il 2.08.2016 al n. 6987 Serie 3 T (cfr. **ALLEGATO 4**).

Il contratto fu stipulato per la durata di anni quattro dall'1.08.2016 al 31.07.2020 e si intende rinnovato tacitamente per altri quattro anni fino al 31.07.2024. Il canone fu convenuto in E. 300,00/mensili. L'occupante ha dichiarato di condividere l'appartamento con altri due extracomunitari e di pagare oltre al canone locatizio stabilito, circa E. 40,00 per le spese di gestione delle parti comuni (cfr. **ALLEGATO 4a**).

L'immobile è dunque occupato da soggetti terzi con contratto di locazione **opponibile** alla procedura. Nei riguardi del compendio immobiliare pignorato si è verificato che il canone di locazione **non** è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, esso si ritiene congruo, infatti dividendo il valore per la sup. commerciale dell'immobile ossia E. 300,00/112 si ottiene E.2.68/mq. che rientra nell'intervallo in cui oscilla il valore locativo parametrico unitario di zona:

- tra E. 2.2/mq. e E. 3.2/ mq (cfr. **ALLEGATO 26**).

Il canone di locazione **non** è inferiore di un terzo del valore locativo di mercato dell'immobile subastato.

Sono stati richiesti e acquisiti i certificati di residenza storico e di famiglia dell'occupante (cfr. **ALLEGATI 29-30-31**).





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spaz.  
anno'

### Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA LICOLA-VARCATURO

Codice zona: E3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	730	L	1,5	2,3	L

#### **QUESITO n. 8:**

*specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Da tutta quanta la documentazione presente agli atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (cfr. ALLEGATI 11-12-13-14-27-28-33) è emerso che:

- **Non** vi sono trascrizioni di **pignoramenti** diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, **non** pendono altre **procedure esecutive** relative al medesimo bene pignorato.



- 
- 
- **Non** risultano trascrizioni di **domande giudiziali** sugli immobili pignorati, **non** pendono procedimenti giudiziari civili, **non** vi sono provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della **casa coniugale**.
  - **Non vi sono** provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, eccetto quelli indicati al paragrafo 6 della presente relazione ai quali si rinvia.
  - **Non** esiste **condominio**.
  - **Non** vi sono atti impositivi di **servitù** risultanti dai Registri Immobiliari, eccetto quelli indicati al paragrafo 6 della presente relazione.
  - **Non** sono stati eseguiti sui beni **provvedimenti di sequestro penale** o più precisamente: vi è trascrizione del decreto di sequestro preventivo ex artt. 321 cpp nn. 19602/13841 del 10.05.2011 e dissequestro nn. 11484/1387 del 15.03.2012 (**cf. ALLEGATI 12-13-14**).

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

- Quelli urbanistici precedentemente indicati.

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

A tale proposito si rinvia alla certificazione notarile in atti che si richiama per relationem e che viene allegata alla presente per comodità di lettura (**cf. ALLEGATO 32**).

Riassumendo:

- **iscrizione ipoteca volontaria** nn.63358/20175 del 27.09.2007.

#### **Pignoramenti:**

- **trascrizione verbale di pignoramento** immobili nn. 2550/2004 del 21.01.2022.

**Difformità urbanistico-edilizie** il costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 6, al quale si rimanda per maggiori approfondimenti, verrà esplicitato con un coefficiente riduttivo nella determinazione del prezzo base d'asta.

**Difformità Catastali:** sono state rinvenute lievi difformità catastali. Si precisa che il costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 3, sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta considerato che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.



**QUESITO n. 9:**

*verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

Il bene, oggetto della presente disamina, **non** ricade su **suolo demaniale**.

**QUESITO n. 10:**

*specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dalla documentazione presente agli atti e dalla lettura dei titoli di provenienza, non sono emersi gravami concernenti censo, livello o uso civico.

**QUESITO n. 11:**

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Non esiste amministrazione di condominio ma persona di fiducia dei proprietari dello stabile che si occupa, informalmente, della gestione delle parti comuni, 

L'occupante  a verbale e conferma che il fabbricato è gestito da una amministrazione formale e che versa circa E. 40,00 per la gestione delle parti comuni.

**QUESITO n. 12:**

*procedere alla valutazione dei beni*

Nei riguardi dell'unità immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.





La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore degli immobili si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [Su \text{ o } Sl + (0,50 \times Snr) + (0,30 \times Ss.)]$  dove:

$V_{im}$  = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

$V_{um}$  = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

$Su$  = superficie utile, ovvero la superficie del pavimento dell'immobile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, ecc.;

$Sl$  = superficie lorda coperta;

$Snr$  = superficie non residenziale, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 50%;

$Ss$  = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10%.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dei cespiti pignorati, lo scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.





L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture dell'immobile, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le **quotazioni Immobiliari - I semestre 2023 dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. ALLEGATO 26)** esprimono i valori parametrici unitari in zona – Comune di Giugliano in Campania (Fascia suburbana Fascia litoranea Licola-Varcaturò- zona E3) per unità di superficie (mq.) delle: *abitazioni civili* che oscillano tra **E. 700,00/mq. e E. 1.050,00/mq.**
2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* si è constatato che le Agenzie immobiliari, operanti in zona, esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento pari a E. 830/mq.

#### **La sup. commerciale dell'immobile è pari a mq. 112.**

Considerando un valore parametrico unitario all'incirca *medio* tra quelli suindicati per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. ossia pari a **E. 875/mq.** si ottiene:





Prezzo medio in questa zona 830 eur/m<sup>2</sup>

	SC	Valore di mercato unitario	Valore di mercato	Cifra tonda
Lotto unico	112	875,00	98.000	<b>E. 98.000,00</b>

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.





A seguito della recente  **riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e)** . Il valori iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** dei beni venduti pari al 5% del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata pari al 10% del prezzo di stima iniziale;
- per lo **stato di possesso** verrà applicata una decurtazione del 5%, il cespite è occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura fino al 31.07.2024;
- **per lo stato d'uso e di manutenzione** la decurtazione verrà effettuata in percentuale nella misura del 15%.
- per le **spese condominiali insolute** nulla verrà decurtato non esiste amministratore del condominio
- per **gli oneri catastali** verrà decurtato l'importo di E. 400,00 come indicato al paragrafo 3 della presente relazione;
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili**, nulla verrà decurtato, ottenendo:

lotto	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban. 10%	Stato di occupazione 5%	Stato d'uso 15%	Oneri cond. -0.00	Oneri catastali 400,00	Valore definitivo 63.300	Cifra tonda E.63.000,00
unico	98.000,00	-4.900	-9.800	- 4.900	- 14.700	-0.00	400,00	63.300	E.63.000,00

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ecc.

Sulla scorta dei valori determinati e delle decurtazioni già effettuate si propone al Giudice dell'Esecuzione di effettuare una decurtazione solo del 5% dei valori suindicati per tenere conto delle





differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, in conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta** del cespite subastato è pari

a:

lotto			<b>Prezzo base d'asta</b> (cifra tonda)
<b>Lotto unico</b>	E. 63.000,00 x 0,95	E. 59.850	<b>E.60.000,00</b>

**Riassumendo:**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO** : *piena proprietà dell'appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), via del Mare nn. 3-5, scala A, piano primo, int. 5, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, con i seguenti dati: Foglio 83, p.lla 264, sub 5.*  
**E. 60.000,00**

**QUESITO n. 13:**

*procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

L'immobile subastato è stato pignorato per la piena proprietà.

**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.*

Si fa presente che al momento dell'acquisto, avvenuto in data 2.03.1992, il debitore esecutato era *celibe*.



regime della *separazione dei beni*<sup>12</sup>(**cf. ALLEGATO 15**).

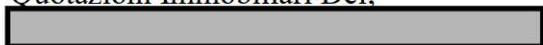
Lo scrivente ausiliario rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

<sup>12</sup> In data 1.03.2000 con provvedimento del Tribunale di Napoli n. 201802/1999, è stato omologato il verbale di separazione.





Fanno parte integrante del presente elaborato peritale i seguenti allegati:

- ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;  
 ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, - rapp.1:100;  
 ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi;  
 ALLEGATO N. 4 Contratto di locazione;  
 ALLEGATO N. 5 Vax catastale, C.T. foglio 83, p.lla 80;  
 ALLEGATO N. 6 Visura storica catastale per immobile C.F. foglio 83, p.lla 264, sub 5;  
 ALLEGATO N. 7 Planimetria catastale foglio 83, p.lla 264, sub 5;  
 ALLEGATO N. 8 Visura storica catastale per immobile C.T. foglio 83, p.lla 80;  
 ALLEGATO N. 9 Titolo di provenienza al debitore esecutato – divisione per notar Castaldo Vincenzo del 2.03.1992;  
 ALLEGATO N. 10 Trascrizione dell’atto di divisione nn.12834/10329 del 20.03.1992;  
 ALLEGATO N. 11 Trascrizione nn. 28143/22133 del 7.06.2019;  
 ALLEGATO N. 12 Ispezione Ipotecaria immobile;  
 ALLEGATO N. 13 Domanda di annotazione nn. 11484/1387 del 15.03.2012;  
 ALLEGATO N. 14 trascrizione nn. 19602/13841 del 10.05.2011;  
 ALLEGATO N. 15 Estratto di matrimonio;  
 ALLEGATO N. 16 Sovrapposizione della vax catastale alla foto satellitare;  
 ALLEGATO N. 17 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale;  
 ALLEGATO N. 18 Licenza edilizia n. 117/33 dell’1.04.1963;  
 ALLEGATO N. 19 Licenza edilizia n. 117/33 dell’1.04.1963 – stralcio del grafico-sezione;  
 ALLEGATO N. 20 Licenza edilizia n. 117/33 dell’1.04.1963 – ordinanza di sospensione;  
 ALLEGATO N. 21 Licenza edilizia n. 117/33 dell’1.04.1963 – nulla osta della Soprintendenza alla revoca di sospensione;  
 ALLEGATO N. 22 Licenza edilizia di variante n. 529 del 5.01.1966;  
 ALLEGATO N. 23 Licenza edilizia di variante n. 529 del 5.01.1966-grafico;  
 ALLEGATO N. 24 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi al grafico assentito;  
 ALLEGATO N. 25 stralcio delle NTA;  
 ALLEGATO N. 26 **Quotazioni Immobiliari Dei;**  
 ALLEGATO N. 27   
 ALLEGATO N. 28 trascrizione accettazione di eredità nn. 9620/6810 del 9.03.2011;  
 ALLEGATO N. 29 stato di famiglia occupante;  
 ALLEGATO N. 30 stato di famiglia occupante all’attualità;  
 ALLEGATO N. 31 Certificato di residenza storico;  
 ALLEGATO N. 32 Certificazione notarile;  
 ALLEGATO N. 33 Trascrizione nn. 79031/38694 del 27.10.2006;  
 ALLEGATO N. 34 Offerta di vendita;  
 ALLEGATO N. 35 Titolo di provenienza ultraventennale – Notaio Sica del 6.11.1962;  
 ALLEGATO N. 36 Nota di trascrizione atto Notaio Sica del 6.11.1962;  
 ALLEGATO N. 37   
 ALLEGATO N. 38   
 ALLEGATO N. 39 Parte delle spese sostenute;



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

---



ALLEGATO N. 40 Diritti di segreteria accesso agli atti Comune di Giugliano.

Napoli 5.01.2024

*L'esperto stimatore*  
Arch. Adriana Pettinati

