



Trib. Napoli Nord -- Uff Esecuzioni Immobiliari

GE Dott.ssa P. CASERTA

RGE

86/2018



Procedimento di Esecuzione Immobiliare

XXXXX contro XXX

Comune di Giugliano in Campania (Napoli) – Vico Rosa 10

CF Giugliano in Campania f. 63 p.lla 1222 sub 13

Lotto UNICO

ELABORATO PERITALE

agosto 2021

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo

cell. 339 2752630

indice

Premessa e mandato.....	2
verifica documentazione depositata ex art 567 c.p.c.	4
QUESITO 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	4
QUESITO 2: elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
QUESITO 3: identificazione catastale del bene pignorato.....	12
QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del lotto	15
QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni in relazione con il bene pignorato.....	16
QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	18
6.1 epoca di realizzazione.....	18
6.2 pratiche edilizie, estremi del provvedimento autorizzatorio	18
6.3 rispondenza della costruzione alle previsioni di progetto	19
QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell’immobile	19
QUESITO n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	19
QUESITO n. 9: verifica dell’eventuale ricaduta dei beni pignorati su suolo demaniale	20
QUESITO n. 10: verifica dell’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	21
QUESITO n. 11: spese di gestione dell’immobile – eventuali procedimenti in corso.....	21
QUESITO n. 12: valutazione dei beni.....	21
QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	26
QUESITO n. 14: certificazioni (stato civile, anagrafe, eventuale certificato di matrimonio nel caso che l’esecutato risulti persona fisica); certificazione della Camera di Commercio (nel caso l’esecutato risulti una società).....	26

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Procedimento di esecuzione immobiliare **RGE 86/2018**

XXXXX
Contro
XXX

GE dott.ssa Paola CASERTA

Premessa e mandato

In data 15/12/2020 lo scrivente arch. Dario Di Criscienzo, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa P. CASERTA, quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c nel presente procedimento; in data 16/12/2020 lo stesso depositava verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento. Con il decreto di nomina l'esperto veniva incaricato di provvedere alla redazione della relazione di stima sulla base dei quesiti ivi contenuti, e dei quali si riporta il seguente stralcio sintetico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** ... 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. ...

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), ... l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento. ...

... 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)...

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

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** ...

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, ...

- 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 ... ;

- deve indicare le **variazioni** ... 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**,

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. ...

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 **prospetto sintetico** (proposto dall'Ufficio e contenuto nella versione estesa del presente verbale di giuramento - ndr) ...

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

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

...

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

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

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

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

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.**

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 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. ...

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

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

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). ...

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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.** ...

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. ...

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.

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. ...

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

**Beni in Giugliano in Campania -NA –
LOTTO UNICO
proprietà della quota di 1/1
Appartamento in Vico Rosa, 10
CF f 63 p.la 1222 sub 13**

SOPRALLUOGHI: dopo un primo infruttuoso accesso del 14/01/2021 per assenza dell'esecutata, in data 28/01/2021, lo scrivente, unitamente alla custode giudiziaria nominata, dott.ssa Rosa Aiezzo, si recava nuovamente presso i detti beni pignorati; in tale occasione risultava presente il sig. XXXXXXXX, XXXX, il quale permetteva l'accesso, consentendo così il regolare svolgimento delle rituali operazioni di rilievo grafico e fotografico dei beni pignorati.

All'esito dello svolgimento delle ulteriori attività si è redatto il presente elaborato.

verifica documentazione depositata ex art 567 c.p.c.

In riferimento alla documentazione di cui all'art 567 c.p.c., il creditore procedente risulta aver depositato:

- nota di trascrizione del pignoramento;
- estratto storico del catasto del solo terreno su cui insiste il bene pignorato;
- certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative al bene pignorato, (sia a favore che contro) pubblicate fino a coprire il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
-

All'esito delle verifiche effettuate, in riferimento ai beni individuati al CF di Giugliano in Campania al foglio 63, p.la 1222 sub 13, risulta

**Pignoramento del 17/01/2018
trascritto in data 08/02/2018**

L'atto di acquisto dei beni pignorati a favore dell'esecutata è stato stipulato con

atto di compravendita del
25.09.2008
trascritto in data **08.10.2008**

QUESITO 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del

pignoramento

Risulta sottoposta ad esecuzione forzata la

**Quota di 1/1 della piena
proprietà**

Del seguente bene riportato nel Catasto di Giugliano in Campania (NA):

CF foglio 63, particella 1222 sub 13



Sovrapposizione vista satellitare con mappa catastale

FORMAZIONE LOTTI

Sulla base delle sue caratteristiche il bene pignorato viene riguardato come costituente lotto unico.

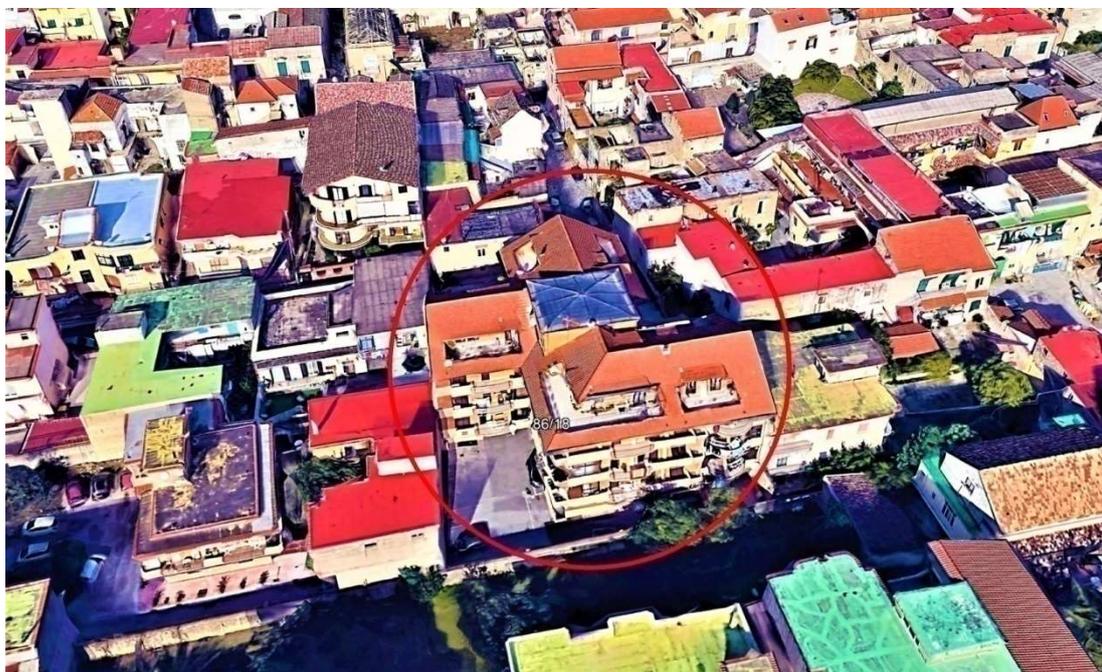
CONFINI:

- a nord con cortile comune
- ad est con sub 14
- a sud con vano scala

- ad ovest con cortile comune

QUESITO 2: elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

Vico Rosa, traversa di Via Pozzo Nuovo, è una stradina cieca, e per questo silenziosa e tranquilla, pur essendo posta in pieno centro storico di Giugliano in Campania, a poche centinaia di metri da Piazza dell'Annunziata (cuore della città), da Corso Campano, dal Palazzo del Comune, dall'ASL, da diversi negozi sia di vicinato che di articoli di moda e simili, propri del "centro città".



Vista a volo d'uccello

Imboccato Vico Rosa, sul fondo, è posto il Parco La Cortina, di tre piani oltre piano terra e mansarda, costituito da tre corpi di fabbrica raggruppati intorno ad un unico, singolare vano scala, dotato di ascensore, concluso in sommità da un grande lucernario.

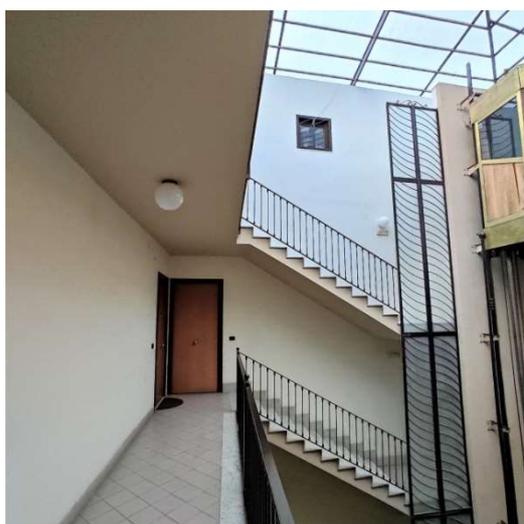
Giunti al terzo piano, dalla prima porta a destra si accede nel soggiorno dell'appartamento pignorato; dalla destra del soggiorno si accede alla cucina, e di seguito, a mezzo di una zona filtro, ad un primo bagno ed alla zona notte, costituita da due camere ed un secondo bagno. Quattro ampie balconate completano l'unità immobiliare.



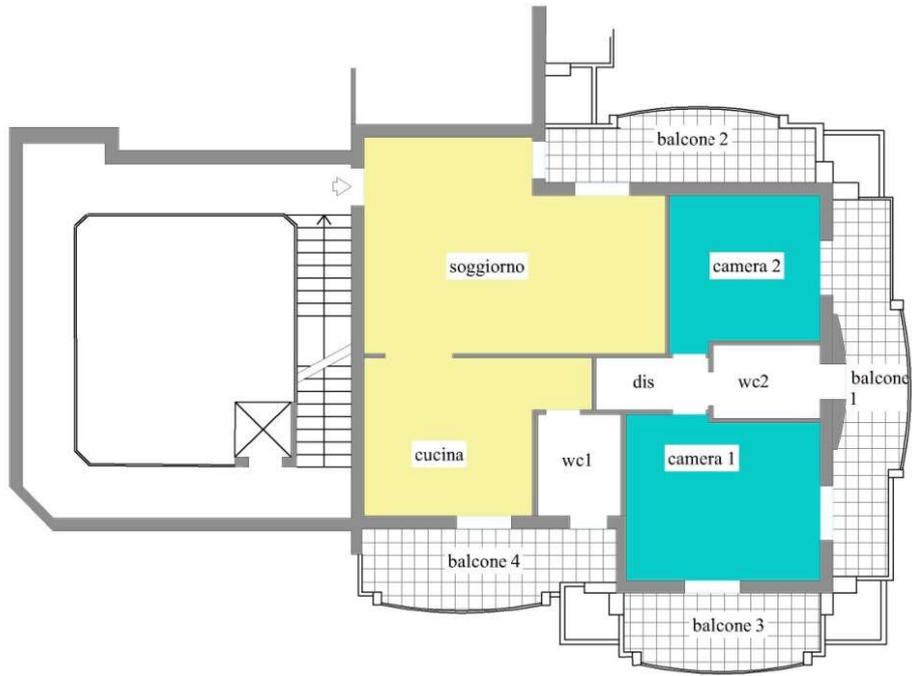
I corpi di fabbrica visti dal cortile condominiale



Vano scala e vano ascensore



Pianerottolo terzo piano



pianta



soggiorno



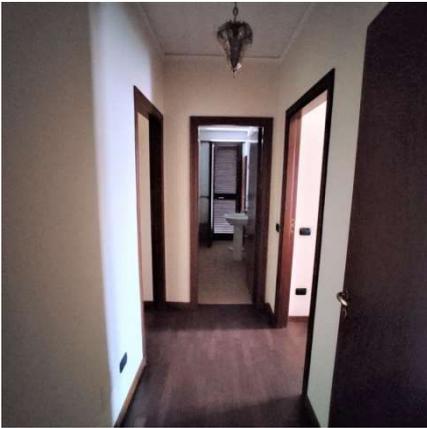
Soggiorno



cucina



Wc 1



Disimpegno



Camera 1



Camera 2



Wc 2



Balcone 1

Non risulta prodotto il certificato sulle prestazioni energetiche degli ambienti; per la sua produzione si stima un costo di € 350,00.

Per la verifica degli impianti e la produzione della certificazione di conformità si stima una spesa di € 3.000,00

Caratteristiche geometriche e commerciali:

Superficie interna netta appartamento = mq 91,40

Superficie balconi=mq 41,30

Superficie Commerciale complessiva = mq 103,79

H interna = m 2,75

QUESITO 3: identificazione catastale del bene pignorato

CATASTO TERRENI Comune di Giugliano in Campania, FOGLIO 63:

- all'impianto meccanizzato risulta:

PARTICELLA N. 466 (mq 1.280)

in ditta :

- XXX - usufruttuaria
- XXX propr per 1/7 fino al 29/11/1972

Dal 29/11/1972

Passa prima in ditta:

- XXX propr per 1/2 fino al 29/11/1972
- XXX propr per 1/2 fino al 29/11/1972

In pari data, dal frazionamento della p.lla derivano le n.ri 466 (mq 577), 1222 (mq 577) e 1223 (mq 126), la **derivata 466** passa in ditta:

- XXX propr per 1/1 fino al 19/04/1977
-

Dal 19/04/1977:

passa in ditta:

- XXX propr per 1/2
- XXX propr per 1/2

dal 05/11/1999

risulta in ditta

- **XXX per la quota di 1/1**

Dal 30/08/2002

La particella viene accorpata alla n. 1222 (vedi di seguito), si trasforma in ente urbano, e viene soppressa.

PARTICELLA N. 1222

La particella risulta derivata dal frazionamento della precedente p.lla 466, misura mq 577, e fino al 29/11/1972 ha la stessa storia catastale della p.lla madre.

Ancora a far data 29/11/1972:

passa in ditta:

- **XXX** propr per 1/1 fino al 23/02/1986

Dal 23/02/1986:

passa in ditta:

- **XXX** propr per 334/1000 fino al 21/01/1995
- **XXX** propr per 166/1000 fino al 21/01/1995
- **XXX XXXXX** propr per 166/1000 fino al 21/01/1995
- **XXX XXXXX** propr per 166/1000 fino al 21/01/1995
- **XXX XXXXX** propr per 166/1000 fino al 21/01/1995

Dal 21/01/1995:

passa in ditta:

- **XXX** propr per 250/1000 fino al 05/11/1999

Dal 05/11/1999

passa in ditta:

- **XXX per la quota di 1/1**

Dal 30/08/2002

Per presentazione di tipo mappale (quando comprende per accorpamento anche le p.lle terreni f 63 n.ri 466 e 1223 – **per complessivi mq 1280**) la p.lla si trasforma in ente urbano e viene soppressa. Alla stessa (del CT) corrisponde la p.lla CF recante identico numero identificativo 1222.

PARTICELLA N. 1223

La particella risulta derivata dal frazionamento della precedente p.lla 466, misura mq 126, e fino al 29/11/1972 ha la stessa storia catastale della p.lla madre.

Dal 29/11/1972

Passa in ditta:

- **XXX propr per 1/2 fino al 19/04/1977**
- **XXX propr per 1/7 fino al 19/04/1977**

Dal 19/04/1977

Passa in ditta:

- XXX propr per 2/4 fino al 23/02/1986
- XXX propr per 1/4 fino al 23/02/1986
- XXX propr per 1/4 fino al 23/02/1986

Dal 23/02/1986

Passa in ditta:

- XXX propr per 250/1000 fino al 21/01/1995
- XXX propr per 166/1000 fino al 21/01/1995
- XXX propr per 83/1000 fino al 21/01/1995
- XXX propr per 250/1000 fino al 21/01/1995
- XXX propr per 84/1000 fino al 21/01/1995
- XXX propr per 84/1000 fino al 21/01/1995
- XXX propr per 83/1000 fino al 21/01/1995

Dal 21/01/1995

Passa in ditta:

- XXX propr per 250/1000 fino al 05/11/1999
- XXX propr per 125/1000 fino al 05/11/1999
- XXX propr per 250/1000 fino al 05/11/1999
- XXX propr per 125/1000 fino al 05/11/1999
- XXX propr per 125/1000 fino al 05/11/1999
- XXX propr per 125/1000 fino al 05/11/1999

Dal 05/11/1999

Passa in ditta:

- XXX per la quota di 1/1

.Dal 30/08/2002

La particella viene accorpata alla n. 1222, si trasforma in ente urbano, e viene soppressa.

Pertanto, l'appartamento pignorato è porzione dello stabile insistente sulle particella terreni di Giugliano, f 63 n. 1222 - mq 1.280 -(costituita alla somma delle p.lle f 63 n.ri 1222, 466 e 1223).

CATASTO FABBRICATI di Giugliano in Campania

FOGLIO 63, PARTICELLA 1222 SUB 13

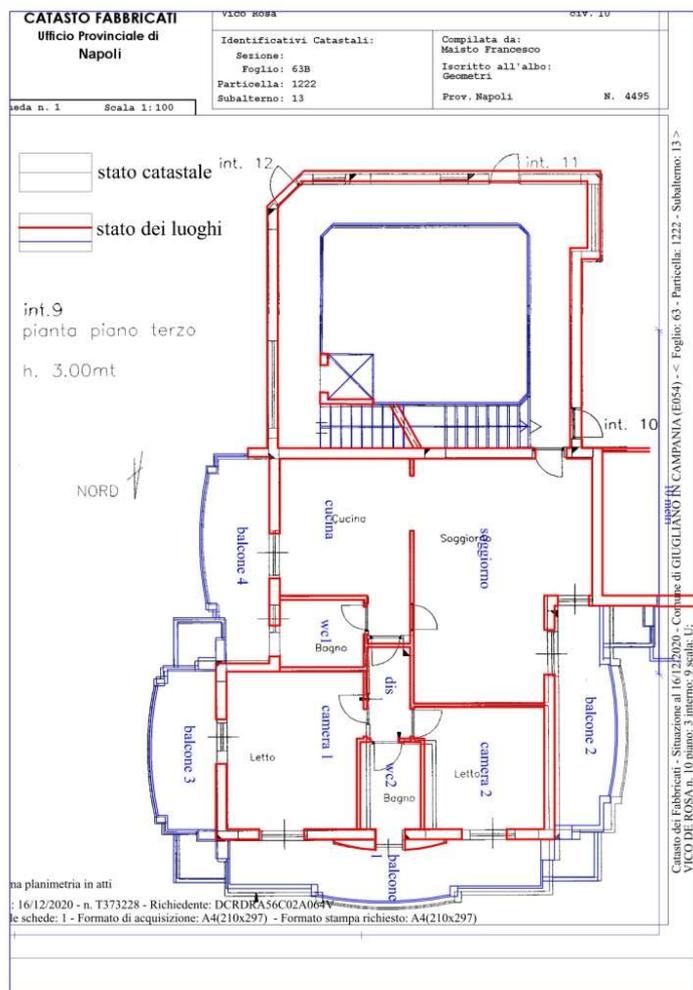
Dal 02/09/2002 al 24/09/2008

L'unità risulta costituita ed in testa alla ditta XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

Dal 25/09/2008 all'attualità

L'unità risulta intestata all'esecutata

Dalla sua costituzione all'attualità l'unità ha subito solo una rettifica della sua consistenza passata da una originaria di vani 5,5 all'attuale di vani 6.



CF di Giugliano in Campania, foglio 63, p.lla 1222, sub 13
 – sovrapposizione scheda catastale / stato dei luoghi –

QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del lotto

- **LOTTO unico:** –diritto di proprietà della quota di 1/1 di appartamento sito in Giugliano in Campania, al Vico Rosa n. 10, posto al terzo piano e costituito da soggiorno, cucina, due camere, doppi accessori, disimpegno e quattro ampie balconate; confina a nord con cortile comune, ad est con sub 14, a sud con vano scala e ad ovest con cortile comune; il bene è riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 63, p.la 1222 sub 13**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; lo stabile risulta realizzato a mezzo Concessione Edilizia n. 82/99, e l'immobile pignorato risulta conforme con quanto assentito;

PREZZO BASE = euro 114.950,00

QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni in relazione con il bene ignorato

dal 12/01/1973

con **ATTO DI DIVISIONE per notaio XXX** del 29/11/1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data **12/01/1973 n.ri 2332/2033**

XXX e

XXX

Procedono alla divisione del compendio costituito da un fabbricato con annesso giardino, quest'ultimo individuato in **catasto terreni** alla partita 2067 **foglio 63, p.lla 466** (are 12.80).

Ai fini della divisione viene **frazionato il giardino** in tre quote, due di mq 577, individuate in catasto dalle **particelle 466 e 1222**, ed una di mq 126 (posta al centro delle prime due, e che costituisce viale di accesso al retrostante fabbricato), individuata in catasto dalla **particella 1223**.

A seguito della divisione vengono individuate due quote:

- la prima, assegnata a **XXX**, comprende una **porzione del detto fabbricato, nonché la p.lla terreni 466 per 1/1, oltre alla porzione di 1/2 della n. 1223;**
- la seconda quota assegnata a **XXX**, comprende **la restante metà del detto fabbricato, la quota di 1/1 del giardino individuata dalla p.lla 1222, nonché la quota di 1/2 della 1223.**

dal 19/04/1977

con **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data **21/12/1978 n.ri 27053/24484**

contro l'eredità di

- **XXX**

ed a favore di:

- **XXX**
- **XXX**

Fra maggiore consistenza viene dichiarata all'attivo dell'eredità **porzione di fabbricato al vico Rose, 10, zona di giardino f 63 plla 466, nonché diritti pari a 500/1000 di p.lla 1223 f. 63**, il tutto sito nel comune di Giugliano.

(non risulta trascritta presso la Conservatoria accettazione tacita di eredità contro **XXX**)

dal 23/026/1986

con **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data **22/12/1998 n.ri 38115/28784**

contro l'eredità di

- **XXX**

ed a favore di:

- **XXX**
- **XXX**
- **XXX**

- **XXX**
- **XXX**

All'attivo dell'eredità vengono dichiarate **alcune unità immobiliari al vico Rose, 10, terreni f 63 p.lle 1222 e 1223, il tutto sito nel comune di Giugliano.**

(delle unità immobiliari e del terreno p.lla 1223 viene indicato il trasferimento della quota di 1/1, mentre per la p.lla terreni 1223 viene indicato il trasferimento della quota di 1/2)

(risulta trascritta presso la Conservatoria accettazione tacita di eredità contro XXX)

dal 21/01/1995

con **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data **22/12/1998 n.ri 38116/28785**

contro l'eredità di

- **XXX**

ed a favore di:

- **XXX**
- **XXX**
- **XXX**
- **XXX**

All'attivo dell'eredità vengono dichiarate **alcune unità immobiliari al vico Rose, 10, e terreno f 63 p.lle 1222 (dei quali la defunta deteneva la quota di 1/3) e terreno f 63 p.lla 1223 (del quale la defunta deteneva la quota di 167/1000), il tutto sito nel comune di Giugliano.**

(risulta trascritta presso la Conservatoria accettazione tacita di eredità contro XXX)

dal 29/11/1999

con **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA per notaio XXX del 05/11/1999** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data **29/11/1999 n.ri 41389-41390-41391/28886-28887-28888**

- **XXX**
- **XXX**

vendono a:

- **XXX**

La quota di 1/1 di alcune unità immobiliari site al CF di Giugliano f. 91 p.lla 347 sub 12-13, p.lla 659 sub 101, n. 349 tutte site al vico Rose, 10, nonché terreno al CT di Giugliano al f. 63, p.la 466.

Ed ancora:

- **XXX**
- **XXX**
- **XXX**
- **XXX**

vendono a:

- **XXX**

La quota di 1/1 di alcune unità immobiliari site al CF di Giugliano f. 91 p.lla 347 sub 1-2-7-812, tutte site al vico Rose, 10, nonché terreno al CT di Giugliano al f. 63, p.la 1222.

(n.b. : la nota indica erroneamente come uno dei venditori XXX, laddove avrebbe dovuto indicare XXX)

Laddove infine:

- **XXX**

- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX

Vendono a:

- XXX

La quota di 1/1 del terreno in Giugliano censito al CT al foglio 63, p.lla 1223

dal 05/11/1999

con **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA** per notaio **XXX** del **05/11/1999** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data **09/08/2021 n.ri 42582/31690**

- XXX
- XXX
- XXX
- XXX

vendono a:

- XXX

La quota di 1/1 di alcune unità immobiliari site al CF di Giugliano f. 91 p.lla 347 sub 1-2-7-8-12, tutte site al vico Rose, 10, nonché terreno al CT di Giugliano al f. 63, plla 1222.

(n.b. : questa nota rappresenta la rettifica di quella precedente, in cui viene sostituito il venditore da XXX con XXX)

dal 08/10/2008

con **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notaio **XXX** del 25/08/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data **08/10/2008 n.ri 53817/35092**

- **XXX**

Fra maggiore consistenza, vende a:

- **XXX**

la proprietà della quota di 1/1 dell'immobile distinto al CF di Giugliano in Campania al f. 63 plla 1222 sub 13.

QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

6.1 epoca di realizzazione

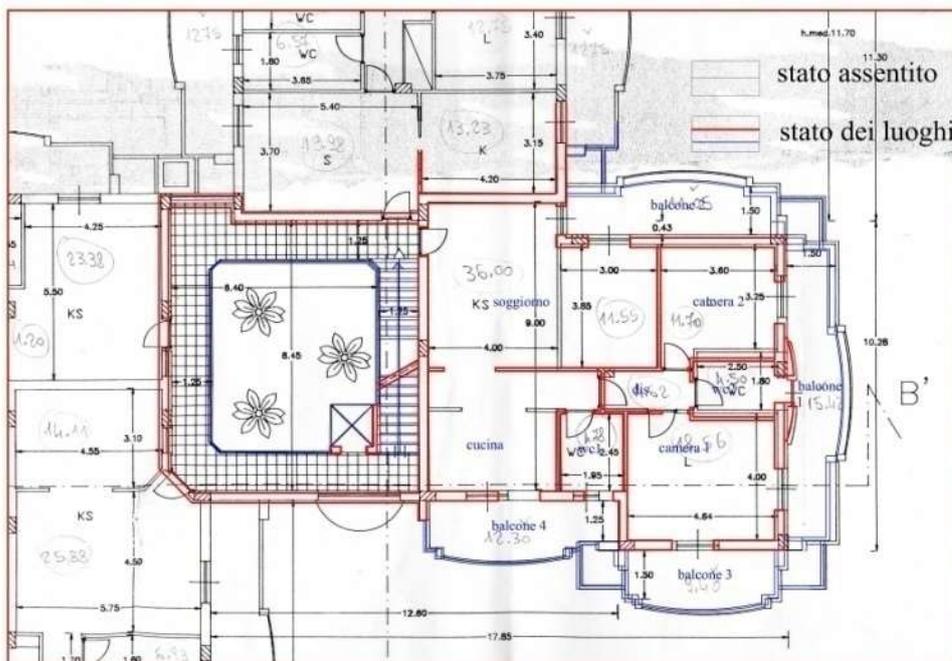
In considerazione del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione del parco del giugno 2000 e della presentazione di tipo mappale presso il catasto del 2002, il bene pignorato può ritenersi realizzato nell'intervallo tra le due dette date.

6.2 pratiche edilizie, estremi del provvedimento autorizzatorio

Il condominio che contiene il bene pignorato ricade in zona omogenea B2 – di completamento di primo grado – secondo il PRG del 1984, laddove gli interventi edilizi risultano consentiti a mezzo rilascio di Concessione Edilizia, ed è con CE 82/99 del 29/06/2000 che l'edificazione viene realizzata.

6.3 rispondenza della costruzione alle previsioni di progetto

A meno di ininfluenti variazioni di distribuzione degli spzi interni (risulta realizzata una camera in meno e spostato un tramezzo tra soggiorno e cucina), lo stato dei luoghi risulta corrispondente con quanto regolarmente assentito.



Sovrapposizione pianta assentita/stato dei luoghi

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

L'immobile pignorato risulta libero.

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

Formalità non pregiudizievoli:

non risultano

Formalità pregiudizievoli:

Sezione A - oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

non si riscontrano

Sezione B - Oneri e vincoli che saranno cancellati nel contesto della procedura:

iscrizioni:

dal 15/06/2001

Con **atto di IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 15/06/2001 per notaio **XXX**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in **data 18/06/2001 ai n.ri 22955/3599**

Risulta **iscritta ipoteca**

A favore di

- **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro

- **XXX**

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati:

- al Catasto Terreni di Giugliano in Campania al foglio 63, p.lle 466, 1222, 1223, 347, 659, 349.

annotazioni:

dal 04/11/2003

Con **atto di ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA** del 04/11/2003 per notaio **XXX**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in **data 20/02/2006 ai n.ri 10409/1229, formalità di riferimento iscrizione del 18/06/2001 ai n.ri 22955/3599 di cui sopra.**

In questa annotazione risultano derivate dal frazionamento diverse unità immobiliari tra cui l'unità negoziale n. 6 in cui compare, tra altre, l'appartamento qui pignorato: Comune di Giugliano in Campania, foglio 63, p.lla 1222, sub 13

I soggetti interessati risultano:

A favore

- **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro

- **XXX**

Dall'atto di acquisto a favore dell'esecutata, questa porzione di mutuo relativa all'unità pignorata viene presa in carico dall'esecutata.

trascrizioni

dal 17/01/2018

Con **atto giudiziario** del Tribunale di Napoli Nord del 17/01/2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 08/02/2018 ai n.ri 6049/4712

Risulta trascritto **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore di

- **XXX**

contro

- **XXX**

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà del bene individuato al Catasto Fabbricati di Giugliano in Campania al foglio 63, p.lla 1222 sub 13

Oltre quella indicata, non risultano ulteriori procedure pendenti sul bene qui pignorato

QUESITO n. 9: verifica dell'eventuale ricaduta dei beni pignorati su suolo demaniale

Compulsato l'Ufficio Usi Civici della Campania, risulta che in territorio di Giugliano in Campania non risultano terreni gravati da Uso Civico.

QUESITO n. 10: verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non sussistono pesi di questo tipo.

QUESITO n. 11: spese di gestione dell'immobile – eventuali procedimenti in corso

Dalle informazioni ricevute dall'attuale amministratore del condominio risulta:

- spese di gestione ordinarie €/anno 696,00
- per costituzione di un fondo cassa per spese straordinarie €/mese 50,00

In riferimento alla gestione dell'attuale amministratore e fino al 04 agosto 2021, risultano le seguenti quote condominiali scadute:

- anno 2020 € 696,00
- anno 2021 € 462,00

QUESITO n. 12: valutazione dei beni

Come si è detto, l'appartamento subastato è in pieno centro storico del Comune di Giugliano in Campania, ed il mercato immobiliare offre in zona un discreto numero di appartamenti potenzialmente idonei ad offrirsi come elementi di comparazione al fine di determinare il Valore di Mercato del bene pignorato.

Nel corso delle ricerche ipocatastali si è però riscontrato che nello stesso stabile nel quale insiste il bene in studio, nel 2018 era stato trasferito un altro compendio attraverso un procedimento di esecuzione immobiliare.

Il prezzo di aggiudicazione di tale compendio, debitamente “aggiustato”, ha costituito un indiscutibile parametro utile allo scopo di determinare il più vicino valore di mercato del bene in interesse, all'interno di una procedura di esecuzione immobiliare.

Il compendio già trasferito è risultato costituito da un appartamento al primo piano della stessa quadratura di quello qui pignorato, più due box al piano interrato; il bene qui pignorato è costituito dal solo appartamento, posto però al terzo piano; oltre che per mancanza di garanzie su vizi, della sommatoria algebrica dei punti di merito positivi e negativi da applicare al bene pignorato rispetto al compendio di riferimento, (livello di piano, luminosità ed assenza di box), nel complesso stimata come negativa, si è tenuto conto complessivamente in termini forfettari detraendo la quota del 20% del valore di stima.

Per lo studio del valore di mercato dei beni pignorati, si sono utilizzate le seguenti:

Fonti per la raccolta dei dati elementari:

- Agenzia delle Entrate
 - o Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI
 - o Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli
 - o Servizi di Pubblicità Immobiliare Napoli 2
- Mercato dei beni posti in vendita e siti in zona

- Borsino immobiliare – www.borsinoimmobiliare.it

Dati di valore di mercato unitari forniti dall'OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1600	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L
Box	NORMALE	690	1050	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L

L'OMI, in zona, fornisce valori riferiti alle abitazioni civili variabili tra i 1050 ed i 1600 €/mq, I valori espressi sono riferiti a normali condizioni di manutenzione ed a superfici commerciali lorde.

Valori di mercato unitari riscontrati sul mercato delle vendite

Sono risultati presenti un discreto numero di immobili appartenenti alla stessa tipologia di quella in studio, con valori unitari oscillanti tra i 1.300,00 ed i 1.400,00 €/mq.

Dati di valore di mercato unitari desunti da “borsinoimmobiliare.it”

In zona, il sito fornisce i seguenti dati:

Quotazioni di **Vendita**Quotazioni di **Affitto**

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.186,42	Euro 1.571,47	Euro 1.956,53	

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 995,94	Euro 1.319,87	Euro 1.643,80	

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 737,78	Euro 931,70	Euro 1.125,61	

L'immobile in studio potrebbe rientrare in un intervallo tra quelli in prima fascia e quelli in fascia media. Considerando un valore medio della media dei valori delle due fasce si ricava un valore unitario di **€ 1.445,67**

Dati di valore di mercato desunti da Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli e Servizi di Pubblicità Immobiliare Napoli 2

All'esito delle ricerche ipocatastali è risultato che:
 con decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Napoli Nord - terza sezione civile – ufficio esecuzioni immobiliari, dott. Antonio Cirma, in data 3 gennaio 2018 (repertorio n. 9/2018, R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 171/2014) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Napoli – territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2, in data 17 gennaio 2018 n.ri 2590/2084, veniva trasferito un compendio costituito da un appartamento al piano primo più due box auto, il tutto sito nello stesso stabile che contiene il bene qui pignorato.

Detto compendio risulta stimato in € 163.440,59 e trasferito per € 123.102,23.

Dai calcoli eseguiti, è risultato la seguente superficie commerciale:

(appartamento=mq 92,60 + (balconi= mq 25,35 x 0,3) + ((box auto= mq 69,65 x 0,5)=
 = mq (92,60 + 7,60 + 34,80) = mq 135,00

Da tali dati discende un valore di mercato unitario stimato in €/mq 1.210,67 già al netto delle decurtazioni di rito, e dunque un valore di libero mercato approssimativamente di circa €/mq 1.424,67, ed un valore unitario effettivo ottenuto in sede di trasferimento di cui alla detta procedura di esecuzione immobiliare di €/mq 911,87 (pari a circa il 75% del valore di stima).

A ben vedere il valore di mercato trovato nel mercato libero è compatibile con quello di stima di cui al detto procedimento, per cui si è ritenuto dover individuare in detto valore di €/mq 1.427,67 il valore di mercato più probabile per l'appartamento in studio.

Per completezza si accenna che successivamente al decreto di trasferimento del compendio di cui sopra si è avuta un'altra compravendita nel gennaio 2021, che però non è risultata utile al fine di trarre indicazioni sul prezzo di mercato del bene qui studiato; il prezzo di vendita è risultato infatti molto basso, probabilmente in quanto i venditori sono risultati essere i genitori dell'acquirente.

Caratteristiche costruttive:

caratteristiche strutturali:

- strutture verticali: cemento armato
 - strutture orizzontali: solai in latero-cemento
- componenti edilizie e costruttive:
- infissi esterni: legno
 - infissi interni: legno
 - pavimentazione: piastrelle ceramiche
 - impianti:
 - elettrico, idraulico, riscaldamento

consistenza:

definizioni:

Altezza.

È l'altezza interna dei locali al netto dei solai

superficie utile netta.

È la superficie misurata al netto delle murature divisorie interne e di quelle perimetrali.

Superficie commerciale netta.

Per il computo della superficie commerciale (per immobili residenziali e commerciali) si considera:

- o la somma delle superfici nette;
- o spazi aperti= il 10% dei primi 25 mq, oltre il 2% delle aree eccedenti.
- o il 30% dei posti auto scoperti
- o il 50% delle superfici pertinenziali accessorie esclusive (cantine, box ecc.)
- o il 30% di balconi
- o il 10% dei terrazzi esterni (si è scelto un valore basso per effetto del poco interesse commerciale di tale superficie data la specifica destinazione d'uso dell'unità)

consistenza dell'immobile :

superfici utili nette:

destinazione	Sup. utile netta vani abitabili	Sup. utile netta balconi
Soggiorno	mq. 32.30	
Cucina	mq . 16.70	
Camera 1	mq . 17.60	
Camera 2	mq . 12.50	
Wc1	mq . 4.70	
Wc2	mq . 4.40	
disimpegno	mq . 3.20	
Balcone 1		mq. 13.40
Balcone 2		mq. 9.75
Balcone 3		mq. 8.00
Balcone 4		mq. 10.15
TOTALI	Mq 91,40	Mq 41,30

Superficie netta vani utili = mq 91,40

Superficie commerciale balconi= mq 41,30 x 0.3= mq 12,39

Superficie commerciale netta:mq [91,40 + 12,39)=mq 103,79

Altezza interna:m. 2,75

Sintesi di stima

Il valore unitario dell'immobile pignorato si è stimato in €/mq 1.424,67 per una superficie commerciale di mq 103,79, per cui:

Il valore di mercato dell'appartamento risulta:

$$V_m = \text{€/mq } 1.424,67 \times \text{mq } 103,79 = \mathbf{€ 147.866,50}$$

Stima del Valore di mercato del bene pignorato= € 147.866,50

Somme in detrazione dal Valore di Mercato:

Per produzione APE	€ 350,00
Per verifica impianti e produzione certificazione di conformità (a corpo)	€ 3.000,00
Per mancata garanzia su vizi, ed assenza di disponibilità di box si detrae il 20% del Vm: € 147.866,50 x 0,2 =	€ 29.573,30
Somma	€ 32.923,30

RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLA VALUTAZIONE

Stima del valore di mercato del bene posto in vendita	€ 147.866,50
somme in detrazione :	€ 32.923,30

Stima totale lotto al netto delle detrazioni= € 114.943,20 in ct pari ad € 114.950,00
--

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

Nella presente procedura il caso non ricorre.

QUESITO n. 14: certificazioni(stato civile, anagrafe, eventuale certificato di matrimonio nel caso che l'esecutato risulti persona fisica); certificazione della Camera di Commercio (nel caso l'esecutato risulti una società).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 10/06/2002; a margine del certificato risulta annotazione del 13/06/2002 in merito alla scelta del regime patrimoniale della separazione dei beni.

Dal relativo certificato risulta che l'esecutata risiede in Giugliano in Campania alla Via **xxx**

Il tecnico arch. Dario Di Criscienzo