

All' ill.mo **Dott.ssa Marrasso Monica**

Tribunale di Napoli NORD

Terza Sezione Civile - **Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. [REDACTED] (Su istanza della [REDACTED] [REDACTED] (già **Che Banca S.p.A.** modificata nella denominazione giusta verbale a rogito del dott. Andrea De Costa, notaio in Milano, in data 23.10.2023, rep. n. 16310 - racc. n. 8963) con sede legale in Milano (MI) viale Bodio n. 37, Palazzo n. 4, con partita IVA e codice fiscale n. 10536040966, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall' **avv.ti** [REDACTED] del Foro di Roma, e [REDACTED] del Foro di Monza nei confronti di xxxxxxxxx con codice fiscale xxxxxxxxx).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.I. n. [REDACTED], C.F. [REDACTED], P. IVA. n. [REDACTED] iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di **Napoli** sez. [REDACTED] col n. d' ordine [REDACTED], domiciliato in [REDACTED] alla via [REDACTED] - tel./fax [REDACTED] ----- cell. [REDACTED].

AVENDO RICEVUTO

In data [REDACTED] nomina di [REDACTED] dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli NORD **dr.ssa Monica Marrasso** relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio **6**, particella **6145**, sub **9 – 19 - 4** siti in **Gricignano di Aversa (CE)**.

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Con Osservanza

Ing. Antonio Di Fiore

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

Tribunale di Napoli NORD

Ufficio Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Es. Imm. Sub. RGE **141/2024/EI**

Avviata da **Mediobanca Premier S.p.A.** (già *CheBanca! S.p.A.*)

Contro xxxxxxxxxx

G.E.: Dr.ssa **Marrazzo Monica**

Stimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

- **Introduzione**

Con ordinanza in data **02 marzo 2025**, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa **Marrazzo Monica** nominava esperto stimatore il sottoscritto **Ing. Antonio Di Fiore** con studio in **Qualiano**, in P.zza **J.F. Kennedy** n. **20**, regolarmente iscritto all'Albo degli **Ingegneri** della Provincia di **Napoli** al n. **20821**.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** a firma del notaio Dott.ssa **Giulia Barbargallo** emessa in data **23/04/2024**. La **certificazione notarile sostitutiva** risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Essendo in presenza di deposito di certificazione notarile sostitutiva, si precisa che i dati catastali sia attuali che storici sono indicati nella suddetta certificazione.

-QUESITI DEL GIUDICE-

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

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.*

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

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

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

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

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

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

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

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.*

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

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

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.*

- **Operazioni Peritali**

Al fine di rivestire la funzione di cui sono stato investito dall'Onorevole Giudicante, previo avviso a tutte le parti interessate, tramite convocazione effettuata dal Custode Giudiziario nominato, Dott. **Francesco Corbello**, mi sono recato il giorno **17 marzo 2025**, alle ore **10:20** in **Gricignano di Aversa (CE)** alla via **Filippo Santagata n. 3**, presso l'area meglio identificato in catasto urbano al **Foglio 6 Particella 6145 Sub 9**, al fine di esperire le adeguate e necessarie operazioni peritali. Il tutto come meglio specificato dal verbale redatto in tale sede. Nel corso dell'accesso si constatava che sul lotto, oggetto della presente, è edificata un immobile residenziale unifamiliare, dimora del debitore esecutato.

Si precisa in questa sede che l'odierno debitore era presente durante le attività programmate. Ragion per cui lo scrivente ed il custode nominato hanno consegnato la scheda informativa al debitore come prescritto all'interno del fascicolo: ***"Linee guida per l'esperto nella redazione della relazione di stima ai sensi degli artt. 568 c.p.c e 173 bis disp. Att. C.p.c."*** – **Sezione C – Punto 3**. Rendendolo edotto su quelli che sono i temi salienti e le operazioni proprie della procedura.

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

millenovecentosessantasei (██████████), pervenuto alla sig.ra ██████████ in virtù di atto di divisione, per notar dott. ██████████, del ██████████ registrato ad ██████████ il ██████████ al n. ██████████ e trascritto il ██████████ ai nn.ri ██████████.

In ordine a quelli che sono i **diritti reali pignorati** si precisa che quelli indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, così come riportato in precedenza.

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente, i beni oggetto della esecuzione immobiliare risultano, alla data in cui si scrive, censita all'interno del N.C.E.U. del territorio di competenza del Comune di ██████████ prov. ██████████ con i seguenti identificativi:

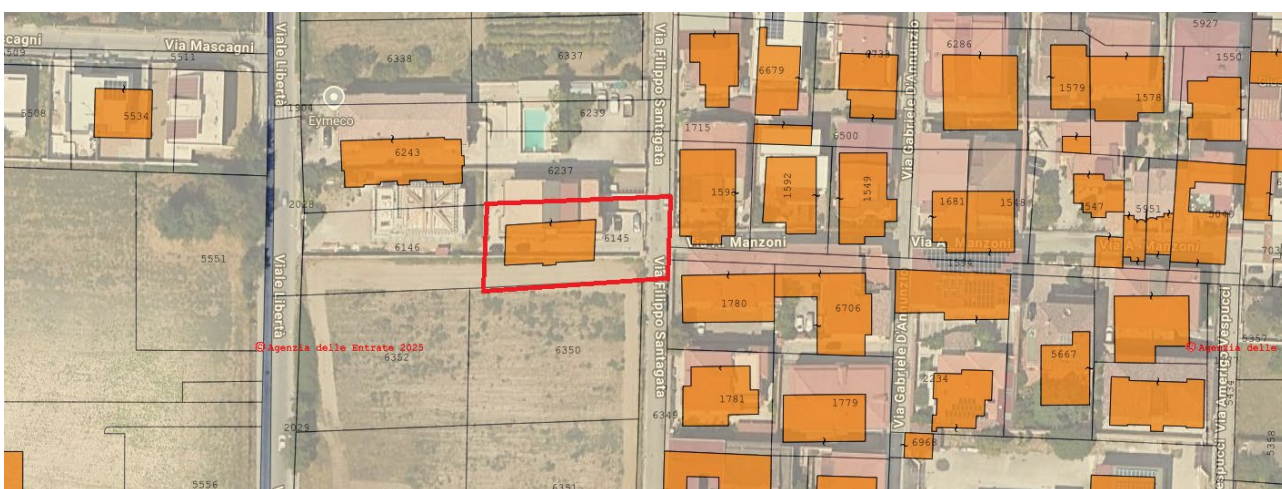
	Comune	Indirizzo	F.	P.III	S.	Rendita	Categoria Catastale	C.	Sup.
1	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	19	43,95 €	C/6 - Stalle, scuderie, ...	2	26,00
2	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	4	19,21 €	C/6 - Stalle, scuderie, ...	1	12,00
3	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	9	340,86 €	A/2 - Abitazioni di tipo civile	3	99,00

Par bene precisare che i beni, su riportati, insistono in un fabbricato plurifamiliare di maggiore estensione. Questo risulta essere costituito in condominio. Il fabbricato risulta dotato di una scala unica che, verticalmente, collega le varie unità immobiliari. Gli spazi esterni sono adibiti a posti auto scoperti e, una quota parte, è occupata dalla rampa che conduce ai sottostanti box. L'accesso a tali spazi è sia carrabile che pedonale. In merito a tale unità si dirà meglio in seguito.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto. Al fine di una esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si riporta qui di seguito un **confronto delle foto satellitari**, reperite dal web tramite google.maps, con le **mappe catastali**, reperite presso gli enti competenti. (Vedi **Allegato 05**)



Figura 1: Foto Satellitare Google MAPS



luoghi. Ragion per cui, prima di aver provveduto alle dovute operazioni urbanistiche bisognerà provvedere all'aggiornamento dell'Elaborato Mappale, in sede catastale.

LOTTO 1 – UNICO

Il quale risulta essere composto dalle seguenti unità immobiliari:

1. Foglio **6**, P.IIa **615**, Sub. **9**: Unità immobiliare residenziale, posta al piano primo interno 4, di un edificio plurifamiliare costituito in condominio. L'accesso al fabbricato, sia carrabile che pedonale, avviene tramite un cortile comune adibito a posti auto scoperti tramite il quale si arriva all'accesso del fabbricato. Quest'ultimo risulta collegato, verticalmente, da una scala in c.l.s. armato che collega le varie unità immobiliari poste in elevazione. L'unità residenziale in parola, segnatamente sub. **9**, risulta composta da una superficie totale di circa **110 mq** ripartiti su un unico livello. Nonostante gli spazi siano su di un solo livello, le zone funzionali risultano ben ripartite tramite un disimpegno. Le funzioni sono così ripartite: - **zona giorno**: con accesso diretto nel ingresso/soggiorno ed adiacente cucina, tale zona giorno è servita da adeguate finestre che affacciano sulle ampie balconate esterne, le quali garantiscono una luminosità adeguata agli spazi interni, rendendoli agibili e godibili; - **zona notte**: distaccata dalla zona giorno, tramite una zona filtro, risulta composta da n. **2** camere da letto e n. **2** servizi igienico a servizio di quest'ultime. Tali ambienti sono distribuiti a mezzo disimpegno che ripartisce anche le due zone richiamate in precedenza;
2. Foglio **6**, P.IIa **615**, Sub. **19**: Unità immobiliare ad uso box, posta al piano interrato dotato di una quadratura totale pari a circa **26,00 mq**. Non si riscontrano forme di degrado o di danneggiamenti tali da poter inibire e/o menomare l'utilizzo degli spazi in parola;
3. Foglio **6**, P.IIa **615**, Sub. **4**: Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, posta al piano terra dotato di una quadratura totale pari a circa **12,00 mq**. Quanto riscontrato in loco appare idoneo a l'utilizzo definito in sede documentale;

Di seguito, in maniera puntuale, vengono riportati tutti i dati maggiormente significativi, sotto un aspetto catastale, relativi ai cespiti oggetto di esecuzione:

FOGLIO 6 P.LLA 6145 SUB. 19

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2025

Dati identificativi: Comune di **GRICIGNANO DI AVERSA (E173) (CE)**

Foglio **6** Particella **6145** Subalterno **19**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GRICIGNANO DI AVERSA (E173) (CE)**

Foglio **6** Particella **6145**

Classamento:

Rendita: **Euro 43,95**

Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **23 m²**

Foglio **6** Particella **6145** Subalterno **19**

Indirizzo: VIA FILIPPO SANTAGATA n. SNC Interno 6 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **26 m²**

FOGLIO 6 P.LLA 6145 SUB. 4

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2025

Dati identificativi: Comune di **GRICIGNANO DI AVERSA (E173) (CE)**

Foglio **6** Particella **6145** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GRICIGNANO DI AVERSA (E173) (CE)**

Foglio **6** Particella **6145**

Classamento:

Rendita: **Euro 19,21**

Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **12 m²**

Foglio **6** Particella **6145** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA FILIPPO SANTAGATA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **12 m²**

FOGLIO 6 P.LLA 6145 SUB. 9

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2025

Dati identificativi: Comune di **GRICIGNANO DI AVERSA (E173) (CE)**

Foglio **6** Particella **6145** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GRICIGNANO DI AVERSA (E173) (CE)**

Foglio **6** Particella **6145**

Classamento:

Rendita: **Euro 340,86**

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **6** Particella **6145** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA FILIPPO SANTAGATA n. SNC Interno 4 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **108 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **99 m²**

NOTE CATASTALI ESPERTO: Non si riscontrano variazioni, in merito ai dati identificativi essenziali effettuate dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Le difformità riscontrate sono relative alla toponomastica dei beni oggetto di esecuzione. Di contro, in ordine alla rappresentazione planimetrica degli ambienti **vi è conformità** tra stato dei luoghi e quanto depositato presso la competente agenzia del territorio.

CONFINI LOTTO 1: Passiamo ora ad indentificare, per ciascun cespite costituenti il LOTTO 1 i rispettivi confini:

FOGLIO 6 P.LLA 6145 SUB. 9

Come desunto sia dalle planimetrie catastali, che dagli estratti di mappa, nonché durante gli accessi effettuati, il lotto individuato confina:

A Est: Cortile CONDOMINIALE

A Sud: Cortile CONDOMINIALE

A Nord: Foglio 6 Particella 6145 Sub 8

A Ovest: Cortile CONDOMINIALE

FOGLIO 6 P.LLA 6145 SUB. 4

Come desunto sia dalle planimetrie catastali, che dagli estratti di mappa, nonché durante gli accessi effettuati, il lotto individuato confina:

A Est: Foglio 6 Particella 6145 Sub 1

A Sud: Foglio 6 Particella 6145 Sub 5

A Nord: Foglio 6 Particella 6145 Sub 3

A Ovest: Foglio 6 Particella 6145 Sub 1

FOGLIO 6 P.LLA 6145 SUB.19

Come desunto sia dalle planimetrie catastali, che dagli estratti di mappa, nonché durante gli accessi effettuati, il lotto individuato confina:

A Est: Muro CONTROTERRA**A Sud: Foglio 6 Particella 6145 Sub 18****A Nord: Muro CONTROTERRA****A Ovest: Foglio 6 Particella 6145 Sub 1**

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

Nella data prestabilita per l'inizio delle attività peritali, identificato i beni oggetto di esecuzione il quale, si ricorda in questa sede, è così individuato:

	Comune	Indirizzo	F.	P.III	S.	Rendita	Categoria Catastale	C.	Sup.
1	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	19	43,95 €	C/6 - Stalle, scuderie, ...	2	26,00
2	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	4	19,21 €	C/6 - Stalle, scuderie, ...	1	12,00
3	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	9	340,86 €	A/2 - Abitazioni di tipo civile	3	99,00

Come già detto, nel corso dell'accesso su richiamato, si è riscontrata la presenza di un edificio unifamiliare su di un solo livello del quale si è dato riscontro sia metrico che fotografico. Le consistenze superficiali nonché la distribuzione degli ambienti rilevate in loco in data **17/03/2025** e **19/03/2025** **sono conformi con quanto riportato negli elaborati grafici depositati presso il competente ufficio del territorio.**

Contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale, per la misurazione delle distanze orizzontali, e metro rigido di legno, per la misurazione delle distanze verticali, tali riscontri vengono riportati in allegato alla presente (Vedi **Allegato 3.1 e 3.2**).

In tale data, come si può riscontrare da verbale allegato redatto, e depositato dal custode nominato, si è constatato che il cespite era occupato dal Sig. xxxxxxxxx **e dalla famiglia.**

L' **UNITA' IMMOBILIARE**, di cui fa parte il lotto n.1, Unità immobiliare residenziale, posta al piano primo interno 4, di un edificio plurifamiliare costituito in condominio. L'accesso al fabbricato, sia carrabile che pedonale, avviene tramite un cortile comune adibito a posti

auto scoperti tramite il quale si arriva all'accesso del fabbricato. Quest'ultimo risulta collegato, verticalmente, da una scala in c.l.s. armato che collega le varie unità immobiliari poste in elevazione. L'unità residenziale in parola, segnatamente sub. **9**, risulta composta da una superficie totale di circa **110 mq** ripartiti su un unico livello. Nonostante gli spazi siano su di un solo livello, le zone funzionali risultano ben ripartite tramite un disimpegno. Le funzioni sono così ripartite: - **zona giorno**: con accesso diretto nel ingresso/soggiorno ed adiacente cucina, tale zona giorno è servita da adeguate finestrate che affacciano sulle ampie balconate esterne, le quali garantiscono una luminosità adeguata agli spazi interni, rendendoli agibili e godibili; - **zona notte**: distaccata dalla zona giorno, tramite una zona filtro, risulta composta da n. **2** camere da letto e n. **2** servizi igienico a servizio di quest'ultime. Tali ambienti sono distribuiti a mezzo disimpegno che ripartisce anche le due zone richiamate in precedenza.

Gli spazi interni sono tenuti con un livello medio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, di contro le superfici destinate ad accogliere i servizi igienici sono rifinite con rivestimenti ceramici tali da garantire un idoneo stato di igiene e salubrità degli ambienti. Gli infissi interni sono in legno, a battente, per quelli che sono gli spazi interni. Il box auto è raggiungibile tramite la scala condominiale, attraverso porta di sicurezza, o tramite accesso diretto dal cortile esterno tramite la rampa di collegamento. Gli infissi esterni sono realizzati in legno alluminio e protetti, nelle parti esterne, tramite serramenti in ferro del tipo c.d. "*napoletana*". Gli immobili versano in uno stato conservativo medio alto e non vi è la necessità di interventi manutentivi impellenti.



Per quanto concerne l'**attestato di prestazione energetica (A.P.E.)** dall'atto di acquisto non era presente alcun A.P.E.. Attualmente non è stato fornito alcun attestato che possa

giustificare la sua presenza o meno. Seguendo i prezzi di mercato, il costo medio per l'acquisizione di un'APE, è pari a **250,00 €**.

Al fine di meglio definire, anche da un punto di vista spaziale e materico l'immobile oggetto della presente, oltre alla descrizione di tutti gli ambienti e di tutte le caratteristiche che lo compongono lo scrivente, di seguito, ha ritenuto opportuno riportare le foto maggiormente significative, per le restanti si invita il lettore a visionare il report fotografico riportato in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 2**).



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

Al fine di dare risposta nel migliore dei modi al seguente quesito lo scrivente ha provveduto all'acquisizione del seguente materiale catastale: -) Visura catastale, -) Planimetria Catastale -) Elaborato di tipo mappale (Vedi **Allegato 05**).

Situazione dell'unità immobiliare – CESPITE:

	Comune	Indirizzo	F.	P.Illa	S.	Rendita	Categoria Catastale	C.	Sup.
1	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	19	43,95 €	C/6 - Stalle, scuderie, ...	2	26,00
2	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	4	19,21 €	C/6 - Stalle, scuderie, ...	1	12,00
3	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	9	340,86 €	A/2 - Abitazioni di tipo civile	3	99,00

Situazione degli intestati

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

Al fine di dare compiuta risposta al seguente quesito, si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato il bene:

1. La sig.ra xxxxxxxx, nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] con c.f. xxxxxxxxxx, acquistava i beni oggetto della presente trattazione dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] con c.f. [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita del [REDACTED] per notar dott. [REDACTED] [REDACTED] e rep. gen. n. [REDACTED] e racc. n. [REDACTED];
2. Dall'atto su richiamato si apprende che con atto di divisione, per notar dott. [REDACTED], del [REDACTED] registrato ad [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai nn.ri [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] ebbe attribuito in divisione l'appezzamento di terreno in [REDACTED], alla località "Scampia San Salvatore", esteso circa mq. [REDACTED], e riportato in Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa con la P.Ila [REDACTED] del Foglio [REDACTED];

Per qualsivoglia approfondimento si rimanda alla documentazione allegata alla presente.
(Vedi **Allegato 04.0**)

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

Il fabbricato, in cui insistono i beni oggetto di esecuzione, è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED], rilasciato dal comune di [REDACTED] in data [REDACTED] – Pratica Edilizia n. [REDACTED]. Oggetto di tale permesso era "...la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni non di lusso avente accesso (ad est dalla via Filippo Santagata e confinante a nord con proprietà dei coniugi Santagata Carmine e Moretti Adelaide...". (Vedi **Allegato 04.0**)

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

Come emerge dall'attestazione del [REDACTED], rilasciata dall'Ente Comunale, il titolo su richiamato risulta essere stato "...rilasciato e presente nel registro dei permessi ma che a seguito di ricerche effettuate con la massima accuratezza...**non risulta esservi nessuna documentazione inerente** il P.d.C. n. [REDACTED] del [REDACTED] Pratica edilizia n. [REDACTED] in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]". (Vedi **Allegato 06.0**)

Come emerge dal C.D.U. n. [REDACTED] del [REDACTED] (Vedi **Allegato 06.1**) il lotto di terreno, su cui sorgono i beni oggetto di esecuzione, ricadono in zona urbanistica:

➤ **Destinazione urbanistica**

- Zona B2 – Residenziale di Completamento di cui P.R.G. vigente approvato con Decreto della Regione Campania n. 6940 del 28/07/83 e D.P.A.P. n.1488 del 25/10/96 di approvazione della Variante Generale al P.R.G. in vigore;

Lo stesso, non è gravato di livelli o censi di uso civico e non ricade in ambito e aree demaniale.

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

Attualmente l'immobile pignorato risulta occupato dal sig. xxxxxxxxx, identificato con patente di guida [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] dalla moglie e da due figlie. Tale occupazione sussiste dall'anno [REDACTED].

Come si evince dal verbale di sopralluogo del [REDACTED], in precedenza citato, il debitore esecutato era presente all'atto del predetto sopralluogo, ed ha garantito l'accesso presso i luoghi di causa. L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia. Di seguito si riportano i riferimenti del terzo occupante:

1. Sig. xxxxxxxxx nato a [REDACTED], il [REDACTED] con C.f. [REDACTED];

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire **certificato storico di residenza** dell'esecutata, unitamente agli altri certificati comunali, si riportano in allegato alla presente (Vedi **Allegato 07**). Si specifica che la residenza dell'esecutata risulta ancora registrata presso il comune di [REDACTED] alla **VIA xxxxxxxxx N. 8**.

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

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., reperita presso Uffici Comunali – Catasto – Conservatoria (Vedi **Allegato 5.0,6.1,7.0,7.1,7.2,9.0**), non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare si conferma in questa sede che:

- Dalle Visure Ipotecarie effettuate presso la Competente Conservatoria **non risultano** pendenze per ulteriori procedimenti giudiziari civili;
- Da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U., che ha provveduto a recuperare presso i comuni competenti tutta la documentazione necessaria, **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Così come emerso dal Certificato di Matrimonio, emesso dal Comune di Gricignano di Aversa, del [REDACTED] la sig.ra xxxxxxxxx ha contratto matrimonio con il sig. xxxxxxxxx in data [REDACTED];
- Con atto del [REDACTED], per notaio dott. [REDACTED], i coniugi xxxxxxxxx / xxxxxxxxx hanno scelto il [REDACTED];
- **Non risultano** provvedimenti impositivi di vincoli storico – artistici;
- Dai Registri Immobiliari consultati **non è emerso** alcun atto impositivo di servitù.

In caso di confronti e ulteriori approfondimenti degli aspetti qui richiamati si invita l'Onorevole Giudicante a visionare la documentazione allegata in calce alla presente.

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

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. [REDACTED] del [REDACTED], inerente lo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio di **GRICIGNANO DI AVERSA (CE)** l'immobile ricade, sotto un profilo urbanistico, in Zona B2 – Residenziale di Completamento di cui P.R.G. vigente approvato con Decreto della Regione Campania n. 6940 del 28/07/1983 e DPAP n. 1488 del 25/10/1996 di approvazione della Variante Generale al P.R.G. in vigore. Sul punto si specifica che, dall'analisi delle NTA attualmente vigenti, per la zona urbanistica in questione non sono pendenti vincoli di alcun tipo. (Vedi **Allegato 06.1**)

Come si evince dalla certificazione prot. n. **PG/2025/0241585** del **15/05/2025**, emessa dalla Regione Campania, la particella su cui sorge l'immobile oggetto della presente **NON VI SONO** terreni gravati da usi civici e **NON RICADE** su suolo demaniale. (Vedi **Allegato 06.2**)

Per qualsiasi approfondimento si rimanda alla documentazione riportata in allegato alla presente.

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

Come già ampiamente discusso e dimostrato tramite la documentazione, raccolta presso gli enti preposti, e allegata alla presente relazione. **Sui beni pignorati non gravano pesi ed oneri di altro tipo.**

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

Si ricorda in questa sede, come già enunciato precedentemente, che nel fabbricato dove è allocato l'immobile oggetto del presente procedimento **risulta costituito** in condominio. Ragion per cui, lo scrivente ha provveduto a contattare l'Amministratore PT, recependo in data **28/03/2025** la documentazione posta in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 07.1**) A valle di ciò, si può tranquillamente affermare che:

- Con riferimento agli immobili oggetto di esecuzione, le quote ordinarie emesse dall'Amministratore PT risultano **tutte pagate** fino al mese di **marzo 2025**;
- Così come da bilancio ricevuto, sugli immobili in oggetto, vi è una quota condominiale annua pari a **405,89 €** (*quattrocentocinque/89*) e, dunque, una quota pensile pari a **33,83 €** (*trentatre/83*);
- **Non ci sono** ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Inoltre si specifica che sono stati recepiti sia il regolamento condominiale, nonché, le tabelle millesimali attualmente vigenti.

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

Stimare l'immobile equivale a formulare un giudizio di valore che deve essere oggettivo, condizionato a particolari situazioni concrete e pur tuttavia generalmente valido, pertanto deve basarsi sul concetto di ordinarietà. Punto principale del presente quesito è quello di determinare il valore di mercato del compendio oggetto della presente relazione.

La stima del valore di mercato di immobili con aree esterne, esclude esplicitamente l'impiego del procedimento monoparametrico basato su un unico parametro di stima, perché comprende due tipi di superfici: **Le superfici del fabbricato e le aree esterne.**

Nella migliore prassi professionale, la valutazione degli immobili si svolge con i tre procedimenti di stima: **“market approach”**, **“income approach”** e **“cost approach”**, questi compendiano la valutazione riferendola rispettivamente al mercato, alla redditività e alle componenti degli immobili.

Il **market approach** è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.

Il **income approach** stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario, comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Si utilizza l'Income Approach quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter

utilizzare il Market Comparison Approach oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti.

Il **cost approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (*International Valuation Standards, IVS*)

La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle Valutazioni immobiliari". Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato.

Segmento di Mercato

Attraverso le indagini svolte, si sono rintracciati immobili dello stesso segmento di mercato di quelli in oggetto, ubicati nella zona di quello in oggetto o in quelle limitrofe. Sono state anche effettuate visure su contratti di compravendita, che purtroppo per la zona sono scarsi e riportano valori alquanto discordanti dai valori medi riscontrati dall'Agenzia delle Entrate e dalle Agenzie di settore presenti in zona. Tali valori unitari sono stati quindi esclusi per inammissibilità degli stessi.

Il segmento di mercato è formato da **unita residenziali prevalentemente PLURIFAMILIARI**, con destinazione d'uso **residenziale**, dotati di servizi e pertinenze dirette situati in zona urbanistica in adiacente al centro urbano del comune di **GRICIGNANO DI AVERSA**.

L'attuale fase di mercato è da considerarsi in contrazione. Nel segmento di mercato sono stati rilevati innumerevoli immobili simili e comparabili **alle tipologia di immobile che va a comporre la massa oggetto di esecuzione**. Avendo fatto una panoramica sui tre metodi

di confronto maggiormente utilizzati nella consuetudine professionale, in questa sede si va ad indicare quello che il metodo che sarà utilizzato all'interno della presente. Trattandosi di immobili con caratteristiche, *strutturali – tipologiche – impiantistiche – architettoniche* estremamente comuni nell'area del comune di **GRICIGNANO DI AVERSA**, in particolar modo nella zona adiacente al centro storico, e che le transazioni immobiliari che coinvolgono immobili con caratteristiche simili sono all'ordine del giorno, si è scelto di utilizzare il metodo del **market approach**. Entriamo adesso nel vivo della stima andando ad operare in prima battuta il **Market Comparison approach**.

Le Unità di Confronto - VALORI OMI

Per poter ricavare il Valore Unitario Minimo ed il Valore Unitario Massimo da poi far interagire con la Superficie Commerciale, calcolate in seguito, saranno percorse strade differenti.

In prima istanza sono stati utilizzati i dati riportati e catalogati **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, per il comune di **GRICIGNANO DI AVERSA** ed ovviamente è stato verificato in quale "fascia OMI" ricade il bene **oggetto di esecuzione**. I dati caratterizzanti di tale zona sono i seguenti:

	Tipologia	Descrizione
1	Provincia	<i>Caserta</i>
2	Comune	<i>Gricignano di Aversa</i>
3	Fascia/ZONA	<i>Centrale/CENTRO URBANO</i>
4	Codice Zona	<i>B5</i>
5	Tipologia Prevalente	<i>Abitazioni civili</i>
6	Destinazione d'Uso	<i>Residenziale</i>

La banca dati suddivide le tipologie edilizie in **quattro** principali categorie: **residenziale, commerciale, terziaria, produttiva**, che individuano completamente l'intero mercato immobile. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, unità di misura di riferimento, il valore unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, e che individuano il range entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Considerato che la massa considerata è esclusivamente ad uso **residenziale** vengono di seguito riportati i dati OMI riferiti alla tipologia. I dati ricavati dall'Osservatorio Immobiliare

si riferiscono agli anni **2024 e 2022** per la tipologia **residenziale**. Per agevolare il lettore e dare un'immediata rispondenza dei dati ricavati, si riportano di seguito in forma tabellare i valori catalogati:

	Anno	Semestre	VM min	VM max	VM med
1	2024	I	860,00 €	1.200,00 €	1.030,00 €
2	2024	II	870,00 €	1.200,00 €	1.035,00 €
3	2023	I	810,00 €	1.200,00 €	1.005,00 €
4	2023	II	830,00 €	1.200,00 €	1.015,00 €
5	2022	I	860,00 €	1.200,00 €	1.030,00 €
6	2022	II	800,00 €	1.200,00 €	1.000,00 €

Valore Medio TOTALE	1.019,17 €
---------------------	-------------------

	Anno	Semestre	VM min	VM max	VM med
1	2024	I	3,00 €	4,20 €	3,60 €
2	2024	II	3,00 €	4,20 €	3,60 €
3	2023	I	3,00 €	4,20 €	3,60 €
4	2023	II	3,00 €	4,20 €	3,60 €
5	2022	I	3,00 €	4,20 €	3,60 €
6	2022	II	3,00 €	4,20 €	3,60 €

Valore Medio TOTALE	3,60 €
---------------------	---------------

Come si può osservare dalle tabelle riportate tra la rilevazione effettuata sul **secondo semestre del 2024** e quella effettuata sul **secondo semestre del 2022**, i dati sono pressochè costanti. A valle di queste considerazioni e dei dati raccolti e riportati, si può affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato *medio* pari a **1.019,17 €** (Vedi **Allegato 08.1**)

Le Unità di Confronto - VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Come già preannunciato in premessa, nonché già effettuato al punto precedente, sono stati reperiti i valori di mercato, per immobili paragonabili a quelli oggetto di causa. In questo caso, come parametro di riferimento è stato usato il **BORSINO IMMOBILIARE**, all'interno del quale si possono apprezzare i dati ricavati dalle ultime compravendite effettuate nel settore di mercato in cui è allocato il sub, con specifico riferimento all'aria territoriale su cui insiste il compendio oggetto del contendere.

Si riporta di seguito, in maniera puntuale, uno stralcio dei valori ricavati:

A valle di queste considerazioni e dei dati raccolti e riportati, si può affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato *medio* pari a **764,00 €** (Vedi **Allegato 08.2**)

Le Unità di Confronto – IMMOBILIARE.IT

L'ultima fonte utilizzata, per attingere possibili valori comparabili è il sito di settore "immobiliare.it" il quale rappresenta un riferimento cardine per gli annunci immobiliari. Di seguito, in forma tabellare, i valori principali ricavati dall'ispezione effettuata:

A seguire i valori **comparabili** per gli il compendio di Via **Filippo Santagata n.3**, sono i seguenti:

	Indirizzo	Riferimento	Data	Prezzo Totale	Superficie	Prezzo Unitario
1	via Gabriele D'Annunzio 5	EK-117640199	22/01/2025	170.000,00 €	158,00	1.075,95 €
2	via Alessandro Manzoni	T4225	29/02/2024	178.000,00 €	90,00	1.977,78 €
3	via Madonna dell'Olio	60825837	11/04/2025	142.000,00 €	105,00	1.352,38 €
4	via Docleziano, 47	3201313	13/03/2025	199.000,00 €	140,00	1.421,43 €
5	via dell'Archeologia	455/A	04/01/2025	130.000,00 €	90,00	1.444,44 €

Valore Medio TOTALE	1.454,40 €
---------------------	-------------------

A valle di queste considerazioni e dei dati raccolti e riportati, si può affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato *medio* pari a **1.454,40 €** (Vedi **Allegato 08.3**)

SUPERFICI COMMERCIALI

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Con riferimento al bene oggetto della presente trattazione, si assume un valore di superficie commerciale, così calcolato:

1. F. x P.Ila xxxx Sub. **xx**: 26,00 x 1,10 x 0,60 =**17,16**
2. F. x P.Ila xxxx Sub. **xx**: 12,00 x 1,10 x 0,45 =**5,94**
3. F. x P.Ila xxxx Sub. **xx**: 108,00 x 1,10 x 0,95 =**112,86**

Una volta fatto il punto su quelle che sono le superfici commerciali totali da considerare, si potrà entrare nel merito del procedimento di stima, questo sarà basato sull'interazione tra i valori di mercato calcolati, quelli derivanti dall'**Osservatorio Immobiliare**, nonché quelli derivanti dal **BORSINO IMMOBILIARE** della Provincia di **CASERTA**. La media degli stessi si assume pari a:

Riferimento	Valore Medio
1 Borsino Immobiliare - COMRPAVENDITA	1.127,00 €
2 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - COMRPAVENDITA	1.019,17 €
3 Immobiliare.it - COMRPAVENDITA	1.454,40 €

a Valore Medio TOTALE	1.200,19 €
------------------------------	-------------------

Riferimento	Valore Medio
1 Borsino Immobiliare - LOCAZIONE	3,50 €
2 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - LOCAZIONE	3,60 €
3 Immobiliare.it - LOCAZIONE	- €

a Valore Medio TOTALE	3,55 €
------------------------------	---------------

Per tener conto dello stato d'uso della unità immobiliare é stato applicato il seguente deprezzamento:

- Per stato d'uso **medio/alto** un deprezzamento del **10%**, legato unicamente all'**usura del tempo**, con relativo coefficiente correttivo pari a **0,95**;

Ragion per cui, ne deriva che il più probabile valore di mercato si assume pari a:

	Comune	Indirizzo	F.	P.IIIa	S.	Sup. Comm.	Val. Uni. Medio	Coeff. Corr.	Valore Totale
1	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	19	17,16	1.200,19 €	0,95	19.565,50 €
2	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	4	5,94	1.200,19 €	0,95	6.772,67 €
3	Gricignano di Aversa (CE)	Via F. Santagata n. 3	6	6145	9	112,86	1.200,19 €	0,95	128.680,77 €

Valore Immobiliare	155.018,94 €
---------------------------	---------------------

Il prezzo di vendita, pari a **155.018,94 €**, appena determinato viene sottoposto ad ulteriore decurtazione pari al **10%** dell'importo calcolato, ai sensi dell'art. **art 568 cpc comma 3**. Ragion per cui il prezzo totale di vendita si assume pari a:

1. A restituire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
2. Interverrò puntuale all'udienza fissata, come richiesto dall'onorevole giudice;
3. Deposito secondo i tempi e le modalità previste la presente in duplice copia, una con riferimenti espliciti agli interessati della procedura ed una senza.
4. Allego tutti gli elaborati richiamati all'interno della presente trattazione;
5. Preciso che il bene oggetto di pignoramento non rientra nella comunione legale, ed è di proprietà piena ed esclusiva degli odierni esecutati.
6. Segnalo al giudice dell'esecuzione, che non ho avuto alcuno ostacolo all'accesso;

- CONCLUSIONI -

Il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di **27 pagine + 1**, oltre a tutti gli allegati.

Qualiano, 09/09/2025

Con Osservanza,
f.to digitalmente
Ing. Antonio Di Fiore

Allegati:

- 01.0 - Verbali Accesso
- 02.1 - Foto Sopralluogo del 17 03 2025
- 02.2 - Foto Sopralluogo del 19 03 2025
- 03.1 - Rilievo Stato dei Luoghi
- 03.2 - Tavola Grafica
- 04.0 - Atto Compravendita - Rep. gen. n. [REDACTED] racc. gen. n. [REDACTED] - [REDACTED]
- 05.0 - Documentazione Catastale
- 06.0 - UTC Gricignano - Attestazione Urbanistica del [REDACTED]
- 06.1 - UTC Gricignano - CDU n. [REDACTED] del [REDACTED]
- 07.0 - Certificazioni COMUNALI

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

- 07.1 - Certificazione AMMINISTRATORE PT
- 07.2 - Certificazione USI CIVICI
- 08.0 - Valori Comparabili – RIASSUNTO
- 08.1 - Valori Comparabili – OMI
- 08.2 - Valori Comparabili - BORSINO IMMOBILIARE
- 08.3 - Valori Comparabili - IMMOBILIARE.IT
- 09.0 - Ispezioni Ipotecarie del [REDACTED]