

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. Dott.ssa Paola Caserta

PROC. RGE n. 249/2022

*Arch. Diana Caldarone*

Napoli 15 settembre 2024

## INDICE

PREMESSA.....	PAG.3
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.6
CONTROLLO PRELIMINARE.....	PAG.7
QUESITO 1- Identificare I beni oggetto del pignoramento.....	PAG.8
QUESITO 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	PAG.9
QUESITO 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	PAG.15
QUESITO 4 –Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	PAG.19
QUESITO 5- Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....	PAG.20
QUESITO 6 -Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	PAG.22
QUESITO 7- Verificare lo stato di possesso.....	PAG.23
QUESITO 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	PAG.23
QUESITO 9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	PAG.26
QUESITO 10- Verificare pesi ed oneri di altro tipo.....	PAG.26
QUESITO 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti.....	PAG.26
QUESITO 12- Valutare complessivamente i beni.....	PAG.27
QUESITO 13- Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare la sola quota.....	PAG.30
QUESITO 14 - Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato.....	PAG.33
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>PAG.35</b>

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ill. mo G. E. Dott.ssa Paola Caserta

Proc.RGE n. 249/2022

XXXXXXXXXXXXXXXXXX / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 28.12.2023 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che la incaricava 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 derivato 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** e l'estratto **catastale storico** attuale ...*

*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.*

*In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.*

*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 procederne*

*alla descrizione materiale*

*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 beni 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 ricadono 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*

*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.*

*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 matrim*

## OPERAZIONI PERITALI

L'esperto fissava l'accesso sui luoghi in accordo con il custode giudiziario avv. Marco D'Arcangelo per il giorno 05.02.2024 alle ore 12.00; in tale data si recavano in Giugliano in Campania alla Via Vincenzo Gioberti, 3, scala "B", piano I°, int. 7 e piano S1.

Sul posto ad attenderli incontravano il sig. xxxxxxxxx (xxxxxxxxxx) identificato a mezzo C.I. n. xxxxxxxx rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data xxxxxx.

L'esecutato si rendeva disponibile affinché l'esperto effettuasse il rilievo metrico e fotografico.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, il sottoscritto ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO

## CONTROLLO PRELIMINARE

**Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art.567c.p.c..**

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per gli immobili pignorati siti in Giugliano in Campania alla Via Vincenzo Gioberti, 3, scala "B", piano I°, int. 7 e piano S1, i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e il certificato di residenza storica dell'esecutato, per cui la sottoscritta ha provveduto ad acquisirli; dall'estratto di matrimonio si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in Castellemmare di Stabia (NA) con la sig.ra xxxxxxxxxxxx (xxxxxxx); dalle annotazioni a margine si evince che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con atto in data 03/06/2013 rep.n.292 a rogito del notaio xxxxxxxxxxxx del distretto notarile di Napoli,Torre Annunziata, Nola gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali ovvero hanno costituito un fondo patrimoniale (Cfr. all.7)

I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il Notaio Vincenzo Pulcini nella sua relazione oltre ad indicare il primo atto di compravendita precedente al ventennio a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx del 29.03.2001 con il quale la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquistava il terreno (Cfr. all.), sul quale ha realizzato il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili oggetto di causa, è andato a ritroso sino alle successioni dei dante causa.

La sottoscritta ha acquisito gli atti di compravendita del 29.01.2004 a firma Notar xxxxxxxxxxxxxx con cui l'esecutato con la moglie la sig.ra xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx) hanno acquistato gli immobili oggetto di causa. (Cfr. all.4-5)

Dichiara che è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall'art. 2650 c.c..

## RISPOSTE AL MANDATO

### **QUESITO N. 1 Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.**

I beni oggetto del pignoramento sono:

1. **la piena proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$** , dell'appartamento sito in Giugliano in Campania alla Via Vincenzo Gioberti, 3, scala "B", piano I°, int. 7 accatastato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania, Foglio 54, part. 1915, sub 37, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 102 m<sup>2</sup>, R.C. euro 468,68;
2. **la piena proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$** , del box auto sito in Giugliano in Campania alla Via Vincenzo Gioberti, 3, scala "B", piano S1, accatastato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania, Foglio 54, part. 1915, sub 48, categoria C/6, classe 4, Cons. 19 m<sup>2</sup>, Sup. cat. 23 m<sup>2</sup>, R.C. euro 71,63.

L'esecutato, il sig. xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, è proprietario per il diritto di  $\frac{1}{2}$  sulla piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

Non sono state individuate difformità con l'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento; dal confronto con lo stato di fatto degli immobili e le planimetrie

catastali sono state evidenziate delle difformità, su tale punto si rimanda al quesito n.3 pag.15.

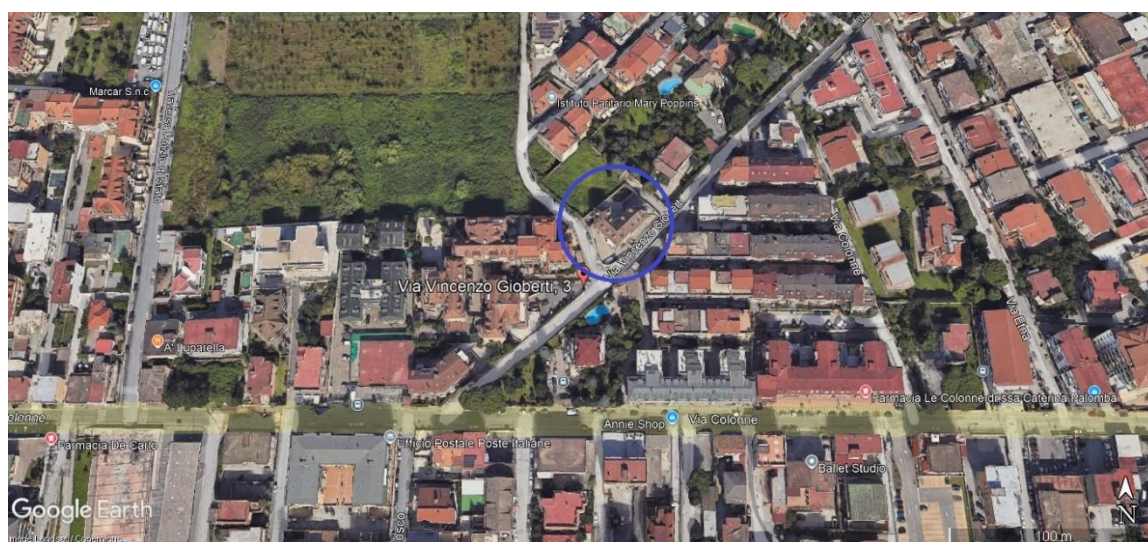
**Confini appartamento in senso orario:** appartamento distinto con il numero 6 (sub 36) della stessa scala B, cassa scale e appartamento distinto con il numero interno 8 (sub 38) della stessa scala B.

**Confini box auto in senso orario:** area di manovra, locale ad uso autorimessa sub 49 della stessa scala B e locale autorimessa sub 29 della scala A.

Nell'atto di pignoramento i confini vengono indicati.

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

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, sono siti in Giugliano in Campania alla Via Vincenzo Gioberti, 3, scala "B", piano I°, int. 7 e piano S1.



Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione è posto all'interno di un complesso edilizio composto da n. 3 fabbricati contraddistinti con le lettere A-B-C, e sono composti da n. 4 piani fuori terra ed un piano S1; la struttura

portante è in cemento armato, non é presente il servizio di portineria; ai singoli appartamenti si accede mediante scala interna ed ascensore; il fabbricato si presenta nel complesso in un ottimo stato di manutenzione.

L'androne di ingresso del palazzo ha il pavimento in gres porcellanato, il rivestimento alle pareti è in vernice lavabile, le scale hanno pedate, alzate e zoccolini in marmo.



### **L' unità immobiliare appartamento (sub 37):**

- presenta destinazione d'uso "abitazione";
- è ubicata a piano I°;
- confini in senso orario: appartamento distinto con il numero 6 (sub 36) della stessa scala B, cassa scale e appartamento distinto con il numero interno 8 (sub 38) della stessa scala B;
- è occupato dall' esecutato che vi risiede con la moglie ed un figlio minorenni;
- composizione: ingresso/soggiorno, n. 2 camere da letto, cucina, n. 2 bagni, n. 4 balconi;

La distribuzione degli ambienti è così suddivisa: dalla porta di entrata si accede in un soggiorno living di mq 28.00 con accesso ad un balcone di mq 4.00, proseguendo si accede ad un disimpegno di mq 7.60 in cui sono disposti in senso orario la cucina di mq 12.25 , un bagno di mq 5.00, una camera da letto di mq 16.20 con accesso ad un balcone di mq 5.30, una seconda camera da letto di mq 10.00 con accesso ad un altro balcone di mq 5.00 in cui è presente un mobile composto da pannelli in alluminio, un secondo bagno di mq 5.80 con accesso ad un balcone di mq 2.50 in cui è presente un mobile in pannelli di alluminio in cui è posta la caldaia e la lavatrice ed infine il ripostiglio di mq 4.30.

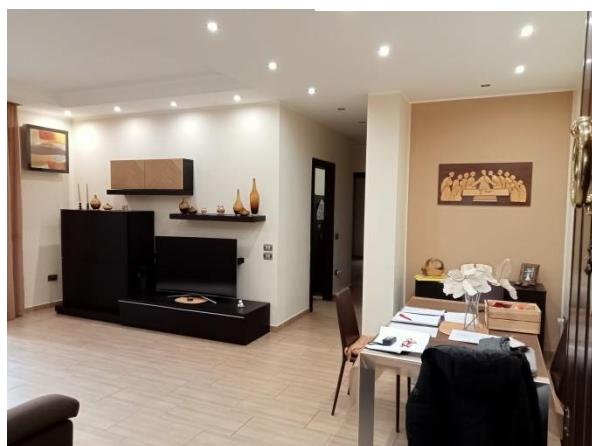
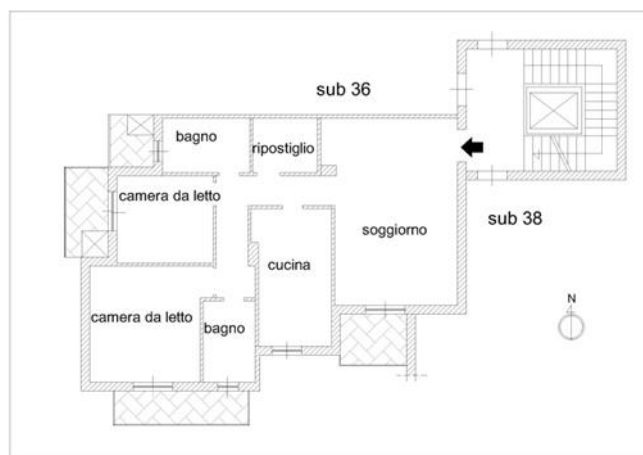
Tutti i vani tranne il ripostiglio hanno affaccio esterno.

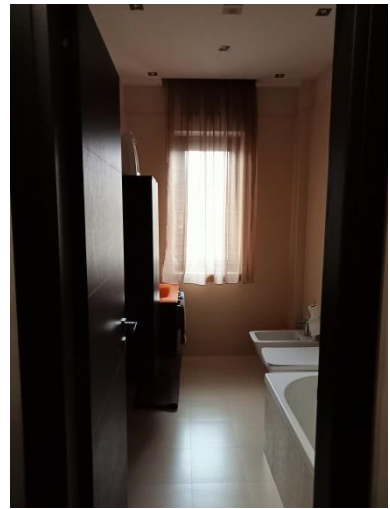
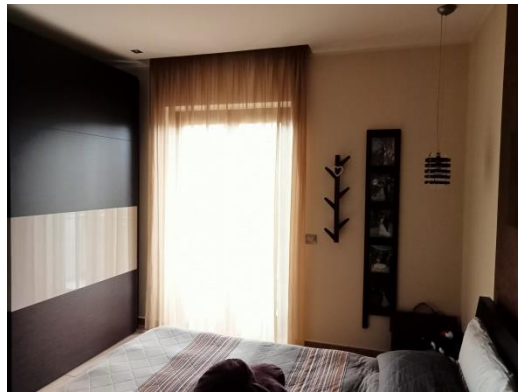
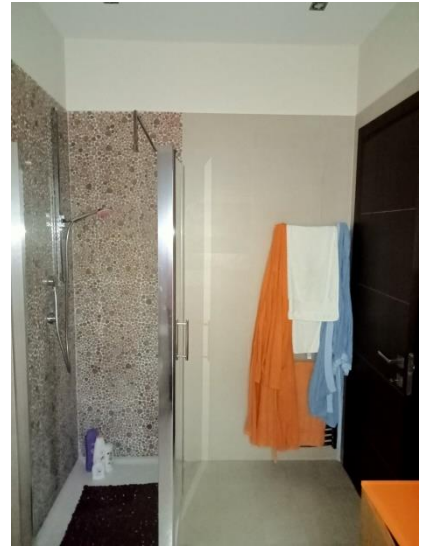
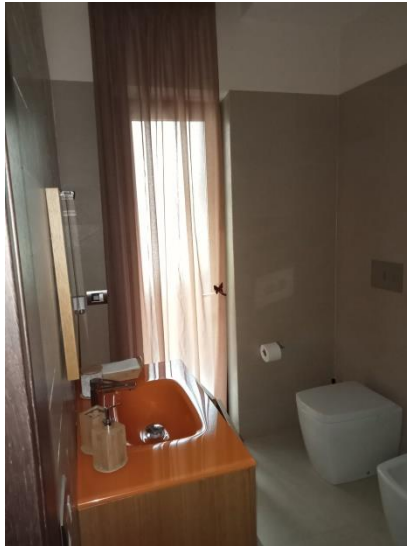
L'appartamento versa in un ottimo stato di conservazione e presenta finiture di ottima qualità; i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono verniciate con pittura lavabile tranne dietro il piano cottura della cucina rivestito in gres come nei bagni;

### Ricapitolando schematicamente le finiture:

- Pavimenti:** gres porcellanato;
- Pareti:** verniciate con pittura lavabile, nella cucina dietro il piano cottura e nei bagni è in gres;
- Porta d'ingresso:** blindata;
- Porte interne:** in legno;
- Infissi :** gli infissi esterni sono realizzati in legno con doppio vetro camera e blindate esterne;
- Impianti:** riscaldamento autonomo; elettrico;  
idrico; telefonico; condizionatore LG solo nel soggiorno;
- Stato manutenzione:** ottimo.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), l'esperto ha previsto la redazione, il cui costo si stima euro 250,00 oltre IVA e C.P..







BOX AUTO

**L' unità immobiliare autorimessa (sub 48):**

- presenta destinazione d'uso "autorimessa";
  - è ubicata a piano S1;
  - confini in senso orario: area di manovra, locale ad uso autorimessa sub 49 della stessa scala B e locale autorimessa sub 29 della scala A;
  - è nel possesso dell' esecutato e della sua famiglia;
- il locale box auto è composto da un unico vano che risulta avere un'altezza variabile compresa tra m 3.20 e m 2.09.

L'immobile versa in un buono stato di conservazione.

**Ricapitolando schematicamente le finiture:**

**Pavimenti:** ceramica;  
**Pareti:** verniciate con pittura effetto buccia d'arancia;  
**Porta d'ingresso:** in ferro basculante;  
**Impianti:** elettrico;  
**Stato manutenzione:** buono

**L'esperto nel calcolo della superficie commerciale considererà il box auto come pertinenza dell'appartamento in quanto ritiene che ai fini della vendita l'immobile sia più appetibile.**

Premesso ciò la superficie commerciale è:

H media interna: 2.90 m

<b>Sup. lorda appartamento</b>	<b>100 mq</b>
Sup. netta appartamento	94,00 mq
<b>Sup. balcone</b>	<b>17 mq</b>
<b>Sup. lorda box auto</b>	<b>21 mq</b>
Sup. netta box auto	18 mq

**Sup. commerciale complessiva:** determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...).*

**Sup. commerciale complessiva =**

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguglio) + (Sup. balcone x coeff. ragguglio) + (Sup. box auto x coeff. di ragguglio)=

$$(100 \text{ mq} \times 1) + (17 \text{ mq} \times 0,30) + (21 \text{ mq} \times 0,50) =$$

$$100 \text{ mq} + 5.1 \text{ mq} + 10.50 \text{ mq} = 115.60 \text{ mq} \sim \mathbf{116.00 \text{ mq}}$$

### **QUESITO N. 3 Identificare catastalmente l'immobile.**

L'appartamento è accatastato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania, Foglio 54, part. 1915, sub 37, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 102 m<sup>2</sup>, R.C. euro 468,68.

In data 31.07.2003 con scheda n. 606999 l'immobile è stato accatastato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania.

In data 13.05.2021 è stata fatta una **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** Pratica n.NA0106375.

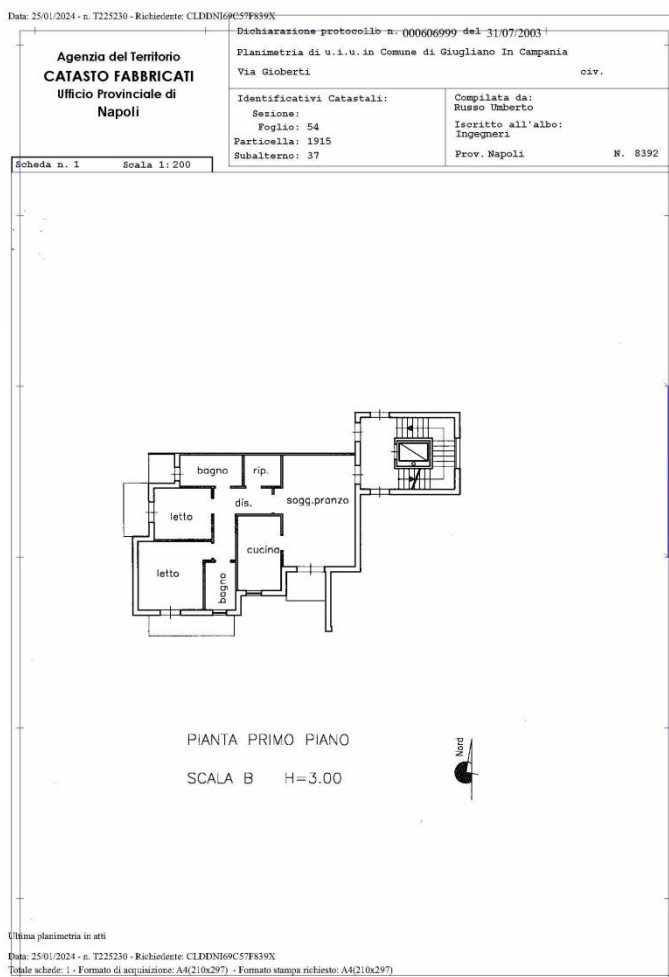
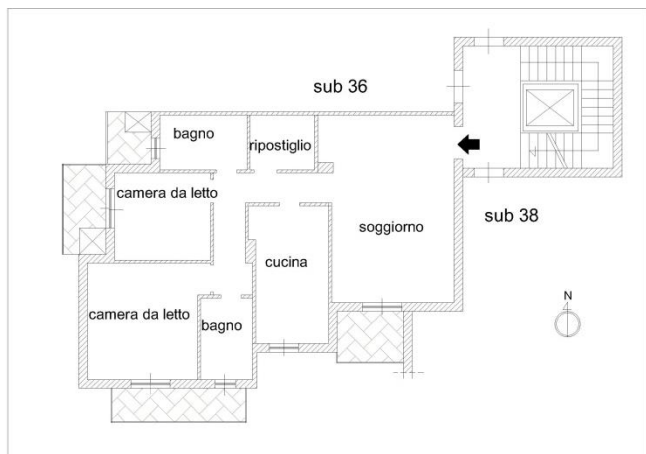
L'immobile sorge su **particella di terreno 1915** del foglio 54. (Cfr. all.18).

L'esperto ha accertato che esiste corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dal confronto del rilievo dell'appartamento con la planimetria catastale risultano tali difformità:

1. la porta della cucina ha l'accesso non dal soggiorno ma dal disimpegno;
2. nella parete del soggiorno è stata creata una piccola spalletta.

## PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO PLANIMETRIA CATASTALE



L'esperto ritiene si debba fare un aggiornamento catastale.

Ai fini della rettifica si stima:

- euro 300,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato;
- euro 50,00 per tributi all' Agenzia dell' Entrate per presentazione DOCFA.

**Il box auto** è accatastato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania, Foglio 54, part. 1915, sub 48, categoria C/6, classe 4, Cons. 19 m<sup>2</sup>, Sup. cat. 23 m<sup>2</sup>, R.C. euro 71,63.

In data 31.07.2003 con scheda n. 606999 l'immobile è stato accatastato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania.

In data 13.05.2021 è stata fatta una VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n.NA0106375.

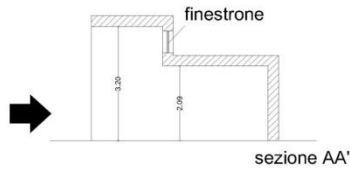
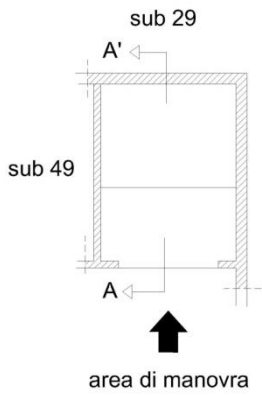
L'immobile sorge su **particella di terreno 1915** del foglio 54. (Cfr. all.18)

L'esperto ha accertato che esiste corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

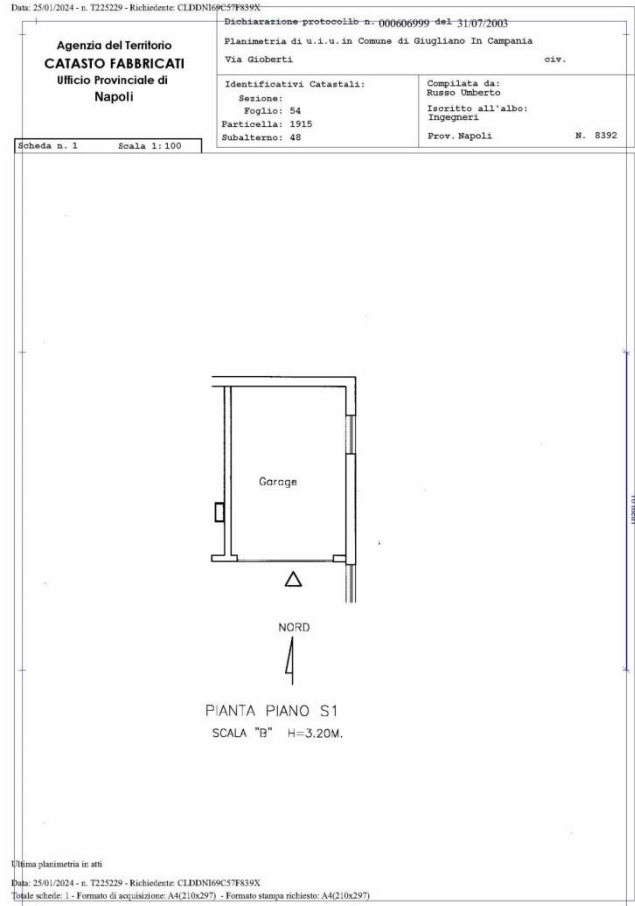
Relativamente al confronto con il rilievo del box auto e la planimetria catastale sono risultate le seguenti difformità:

1. il punto luce indicato in planimetria non è presente;
2. l'altezza interna non è per tutta la superficie 3.20.

## PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



## PLANIMETRIA CATASTALE



L'esperto ritiene si debba fare un aggiornamento catastale.

Ai fini della rettifica si stima:

- euro 300,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato;
- euro 50,00 per tributi all' Agenzia dell' Entrate per presentazione DOGFA.

**QUESITO N. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO**

**Tipologia:** appartamento + box auto;

**Quota di proprietà:** piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ ;

**Ubicazione:** Giugliano in Campania alla Via Vincenzo Gioberti, 3, scala "B", piano I°, int. 7 e piano S1;

**Composizione:** ingresso/soggiorno, n. 2 camere da letto, cucina, n.2 bagni, ripostiglio e n. 4 balconi e box auto a piano S1.

**Stato di occupazione:** occupato dall' esecutato che vi risiede con la famiglia ed il figlio minore.

**Confini in senso orario appartamento:** appartamento distinto con il numero 6 (sub 36) della stessa scala B, cassa scale e appartamento distinto con il numero interno 8 (sub 38) della stessa scala B.

**Confini box auto in senso orario:** area di manovra, locale autorimessa sub 49 della stessa scala B e locale autorimessa sub 29 della scala A.

**Dati Catastali appartamento:** NCEU del Comune di Giugliano in Campania, Foglio 54, part. 1915, sub 37, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 102 m<sup>2</sup>, R.C. euro 468,68;

**Dati catastali box auto:** NCEU del Comune di Giugliano in Campania, Foglio 54, part. 1915, sub 48, categoria C/6, classe 4, Cons. 19 m<sup>2</sup>, Sup. cat. 23 m<sup>2</sup>, R.C. euro 71,63;.

**Corrispondenza catastale:** lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali; è stato previsto un aggiornamento catastale i cui costi si stimano in via prudenziale euro 350,00 per ogni immobile.

Per una migliore descrizione si rimanda all'allegato grafico e fotografico (Cfr. all. 2-3)

**Concessioni:** Gli immobili oggetto del pignoramento sono parte di un fabbricato costruito dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxx con Concessione Edilizia del 98/2001 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania il 12.02.2002.

**Abusi:** in due balconi sono stati realizzati due armadi ciascuno di circa mq 0.81 e mq 0.63 con pannelli di alluminio; sono stati previsti i costi di ripristino dello stato dei luoghi il cui costo si stima in via prudenziale euro 2.000,00.

**Destinazione Urbanistica:** Gli immobili ricadono nel vigente P.R.G. in zona omogenea B/2, zona di completamento di primo grado e non sottoposta a vincoli; non risulta che il bene in questione ricada su suolo demaniale o sia gravato da uso civico, censo o livello.

**VALORE DEL LOTTO UNICO: euro 194.966,45**

**VALORE DELLA SOLA QUOTA: euro 69.000,00**

**QUESITO N. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Anno 2001**

- in data 29 marzo 2001 con atto di compravendita firma del xxxxxxxxxxx (Repertorio n.18373, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 2 il 17.04.2001 ai nn. 14396 /10749), i signori sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx),xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), ciascuno di loro per i diritti pari ad 1/10 (un decimo) indiviso in piena proprietà e le sigg.re xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxx xxxxx), ciascuna di loro per i diritti pari ad  $\frac{1}{4}$  (un quarto) indiviso in piena proprietà vendevano i terreni p.lle 1723-1724-1726-1727 del fog. 54 alla xxxxxxxxxxx. xxxxxxxx sul quale ha realizzato il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili oggetto di causa.(Cfr. all. 6)

#### **Anno 2004**

- in data 29 gennaio 2004 con atto di compravendita firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx (Repertorio n.5204/1622, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 2 il 03.02.2004 ai nn. 3906/2912), la xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxx vendeva ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx) il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, al tempo nubile e celibe, la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno l'appartamento oggetto della presente relazione, precisando che è condominiale all'intero del complesso edilizio la corte subalterni 111 e 137. (Cfr. all.4)

#### **Anno 2004**

- in data 29 gennaio 2004 con atto di compravendita firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx (Repertorio n.5206/1624, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 2 il 03.02.2004 ai nn. 3908/2913), la xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxx vendeva ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, al tempo nubile e celibe, la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno il box auto oggetto della presente relazione, precisando che le aree di manovra subalterno 41 a piano S1 sono condominiali ai soli box che servono. (Cfr. all.5)

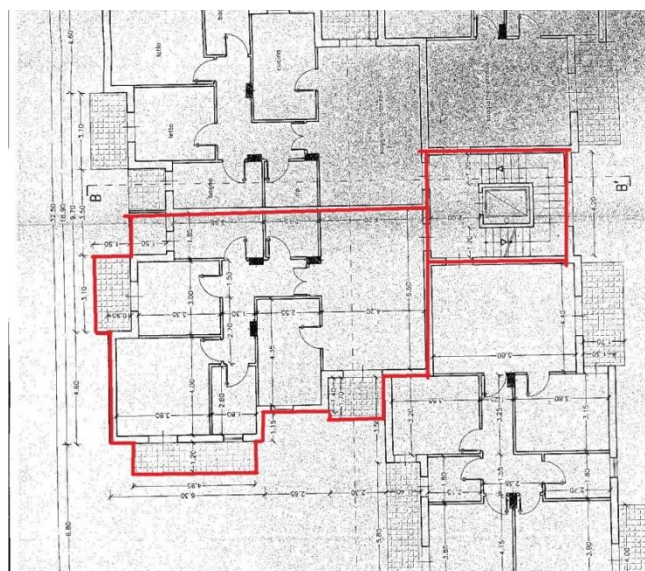
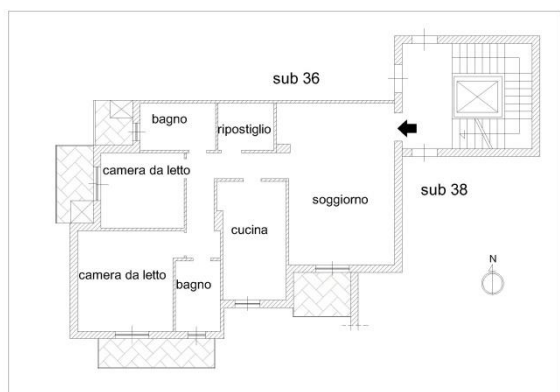
## **QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.**

Il fabbricato è parte di un complesso edilizio realizzato dalla xxxxxxxxxxxxxxxx con C.E. n. 98/2001 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 12.04.2002. (Cfr. all.14)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania è stata recuperata copia della Concessione Edilizia ed i grafici di progetto dai quali è risultato che l'immobile risulta conforme.

### **PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI**

### **GRAFICO DI PROGETTO**



Da richiesta presentata all'Ufficio Tecnico e da certificazione rilasciata non è presente alcun Certificato di Agibilità; la sottoscritta autonomamente ha acquisito il Certificato di Agibilità rilasciato n. 72/2013, indicato nella Certificazione dell'Ufficio Tecnico nel punto relativo alla documentazione acquisita dalla sottoscritta; tale documento fa riferimento ad un altro immobile non oggetto della procedura, sempre facente parte del complesso edilizio.

Gli immobili ricadono nel vigente P.R.G. in zona omogenea B/2, zona di completamento di primo grado e non sottoposta a vincoli; non risulta che il bene

in questione ricada su suolo demaniale o sia gravato da uso civico, censo o livello.  
(Cfr. all.14)

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

L'appartamento è occupato dall'esecutato che vi risiede con la moglie ed il figlio minorenni, il box auto è nel possesso dell'esecutato e della sua famiglia

**QUESITO N. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

L'esperto ha verificato che per gli immobili:

- a) non esistono altre procedure esecutive;
- b) non esistono altri procedimenti giudiziari civili;
- c) esiste amministrazione condominiale (Cfr. all.15): risultano oneri condominiali insoluti per un totale di euro 1.974,00;
- d) non esistono vincoli storici, artistici, archeologici e paesaggistici;
- e) sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi nè acquisizioni al patrimonio comunale.

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

- Rimozione piccoli ripostigli fuori ai balconi euro 2.000,00;
- Aggiornamento catastale: il cui costo si stima di 700,00 euro;
- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica stimate in euro 250,00.

**Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:**

I pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quelli che potranno essere

cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione sono i seguenti:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.<sup>1</sup>
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile.<sup>2</sup>
- Imposta di bollo di €. 59,00.<sup>3</sup>

**Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

**Iscrizioni e Trascrizioni** sull'appartamento in Catasto al Fog. 54, part. 1915, sub 37:(Cfr. all.9)

- Iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rogata dal Notaio xxxxxxxxxxxx del 29.01.2004 al rep. n. 5205 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 03.02.2004 ai NN. 3907/562 di formalità in favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. sede xxxxx, Codice fiscale xxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx xx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxx per la complessiva somma di Euro 201.000,00 (capitale di Euro 134.000.000).

**Iscrizioni e Trascrizioni** sull'appartamento in Catasto al Fog. 54, part. 1915, sub 37 e sul box auto in Catasto al Fog. 54, part. 1915, sub 48: (Cfr. all. 9-10)

- Costituzione di fondo patrimoniale con atto a firma Notar xxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 03.06.2013 trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 05.06.2013 ai nn. 23533/17936i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno conferito i beni in oggetto un fondo patrimoniale per il quale con annotazione effettuata a margine in data

---

<sup>1</sup> art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

<sup>2</sup> decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

<sup>3</sup> decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3



asservimento a firma Notar xxxxxxxxxxx del 29.11.2001 rep.18671 gravante sui terreni sui quali è stato realizzato il complesso edilizio a favore del Comune di Giugliano in Campania (NA) e contro la società "xxxxxxxxxxxxxxxxxx";

- Trascrizione del 04.12.2001 ai nn. 43919/32452 dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio a firma Notar xxxxxxxxxxx del 29.11.2001 rep.18672 gravante sui terreni sui quali è stato realizzato il complesso edilizio a favore del Comune di Giugliano in Campania(NA) e contro la società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxL".

**QUESITO N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10 Verificare l' esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

L'amministratore di condominio come da PEC e mail di aggiornamento, scriveva quanto segue: (Cfr. all.15)

- per la gestione ordinaria la rata è di euro 57,00 al mese, pari ad euro 684,00 annui;
- spese straordinarie già deliberate euro 2.400,00 di cui già scaduti euro 1.700,00 per lavori a farsi; euro 25,00 già scaduta, per straordinaria assicurazione; euro 90,00 per straordinaria energia elettrica di cui 45,00 già scaduti;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione euro 114,00 (luglio e agosto 2024);
- non ci sono procedimenti giudiziari;
- esiste regolamento di condominio.(Cfr. all.15)

#### **QUESITO N. 12 Procedere alla valutazione dei beni.**

Premesso ciò lo scopo della valutazione dell'immobile è di trovare il giusto prezzo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di *stima sintetica* che si effettua in base ai parametri tecnici, cioè metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare; pertanto la stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori desunti da un'accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) e pubblicazioni specializzate.

La zona in cui si trova l'immobile (zona definita "B3 Centrale/ZONA CENTRALE -MODERNA dall'OMI) (Cfr. all.19), per la categoria catastale A/2 - abitazioni di civili - le quotazioni secondo l' OMI e il Borsino immobiliare (Cfr. all. 19) sono le seguenti:

## Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,5	3,8	L

## Quotazioni del Borsino Immobiliare

	<b>Abitazioni</b> in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
☆☆☆				
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
Euro <b>1.262</b>	Euro <b>1.672</b>	Euro <b>2.081</b>		
	<b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
☆☆				
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
Euro <b>1.058</b>	Euro <b>1.403</b>	Euro <b>1.747</b>		
	<b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
☆				
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
Euro <b>784</b>	Euro <b>990</b>	Euro <b>1.197</b>		

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni OMI- euro 1.700,00 - e i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni del

Borsino Immobiliare - euro 2.081,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 1.890,50**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Ne consegue: **Prezzo a mq. in euro 1.890,50**; per cui:

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.30
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.25
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.30
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.10</u>
	Tot.	K 0.95

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.890,50\text{€}/\text{mq} \times 95\% = \text{€ } 1.795,97$$

Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 116,00 il valore dell'immobile risulta essere:

1.795,97 €/mq. x 116.00 mq = euro 208.333,10

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Stima immobile .....	euro 208.333,10
Rispristino stato dei luoghi	euro 2.000,00 -
Aggiornamento catastale	euro 700,00 -
Certificazione energetica	euro 250,00 -
Riduzione (5%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro 10.416,65 -
<b>Stima Totale</b>	<b>euro 194.966,45</b>

**QUESITO N. 13** Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, trattandosi di immobile di media quadratura con unico ingresso, esso non risulta avere caratteristiche intrinseche che lo rendono comodamente divisibile.

Pertanto non sarebbe possibile, anche laddove il G.E. lo ritenesse, la separazione in natura dell'immobile oggetto di pignoramento.

Nel caso di vendita della sola quota indivisa dell'immobile è necessario valutare il deprezzamento relativo alla minore appetibilità e di conseguenza alla maggiore difficoltà della vendita.

Il valore della sola quota indivisa ( $V_q$ ) sarà dato dalla seguente formula:

$$V_q = V_m \times C_d \times Q$$

Dove  $V_m$  è il valore di mercato dell'intero immobile sopra calcolato,  $C_d$  è coefficiente di deprezzamento percentuale e  $Q$  è la quota di proprietà pignorata pari, nel caso in esame a 1/2.

Il coefficiente di deprezzamento percentuale ( $C_d$ ) relativo alla singola quota indivisa è dato dalla seguente formula<sup>4</sup>:

$$C_d = [1/(1 + Cg_{(n)})]$$

dove  $Cg_{(n)}$  è il capital gain o guadagno in conto capitale, ovvero differenza percentuale tra possibile prezzo futuro di vendita e prezzo di acquisto all'attualità del bene immobiliare la cui proprietà è indivisa. La formula per il calcolo del suddetto parametro è la seguente:

$$Cg_{(n)} = R_a \times n$$

dove  $R_a$  è la percentuale di rendimento atteso medio annuo dell'investimento speculativo di acquisto della quota indivisa mentre "n" è il numero di anni prevedibile occorrente per monetizzare il rendimento atteso da assumere, prudenzialmente non inferiore a 3. La percentuale  $R_a$  è data dalla seguente formula:

$$R_a = Q_i + (R_{HR} - R_{TS})$$

Dove:

$Q_i$  è l'incremento medio annuo dei prezzi immobiliari nel Comune di Napoli per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso sulla base di dati storici riferiti al breve periodo. Nel caso in esame risulta pari a 1,8 % (periodo di riferimento anno 2023) dato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della F.I.A.P.

$R_{HR}$  è il rendimento atteso medio annuo per investimenti azionari ad alto rischio (mediamente compreso tra il 10% e il 15%) che si assume pari al 13 % circa.

$R_{TS}$  è il rendimento medio annuo dei Titoli di Stato pari al 1% circa.

Pertanto sostituendo alle relazioni i dati suddetti si avrà:

$$R_a = 1,8 + (13 - 1) = 13,8\% = 0,138$$

$$Cg_{(n)} = 0,138 \times 3 = 0,414$$

$$C_d = [1/(1 + 0,414)] = 0,707$$

Sostituendo il valore del coefficiente deprezzamento  $C_d$  nella formula di calcolo del valore della sola quota indivisa ( $V_q$ )

$$V_q = V_m \times C_d \times Q$$

---

<sup>4</sup> Il procedimento analitico per il calcolo del coefficiente di deprezzamento è stato desunto dal libro "Estimo e valutazione economica dei progetti" di Vincenzo Del Giudice (Cap. V – I procedimenti di stima dei beni immobiliari - par. 1.7 – La stima delle quote di proprietà immobiliare indivise).

avremo:

$$V_q = \text{euro } 205.383,10 \times 0,707 \times 1/2 = \text{€ } 72.602,92$$

Ne deriva in definitiva che il valore della quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà indivisa sarà pari al 50% del valore dell'intera proprietà decurtato di una percentuale pari al 29,3% (complemento all'unità del coefficiente 0,707).

**CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA** (nel caso di vendita della sola quota indivisa)

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta nel caso di vendita della sola quota indivisa dell'immobile e, come già detto, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto pari al 5%.

Pertanto il prezzo da porre a base d'asta ( $P_q$ ) per la sola quota indivisa sarà:

$$P_q = \text{€ } 72.602,92 - 5\% = \text{€ } 72.249,42 - \text{€ } 3.630,14 = \text{€ } 68.619,28 \sim$$

euro 69.000,00.

### CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà dell'immobile staggito che risulta pari a € **194.966,45**; considerando che il bene è stato pignorato limitatamente della quota di 1/2 della piena proprietà, si è determinato altresì il più probabile valore di mercato della sola quota indivisa dell'immobile che risulta pari a € **69.000,00**.

### **QUESITO N. 14 Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.**

Il sig. xxxxxxxxxxxx ha contratto matrimonio in Castellemmare di Stabia (NA) con la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxx xxx); dalle annotazioni a margine si evince che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data 03/06/2013 rep.n.292 a rogito del notaio xxxxxxxxxxxx del distretto notarile di Napoli,Torre Annunziata, Nola gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali ovvero hanno costituito un fondo patrimoniale (Cfr. all.7)

Il sig. xxxxxxxxxxxx è residente dal 17.06.2005 in Giugliano in Campania (NA) alla via Vincenzo Gioberti, 3, scala B, int. 7 e la sig.ra xxxxxxxxxxxx è residente dal 27.06.2007 in Giugliano in Campania (NA) alla via Vincenzo Gioberti, 3, scala B, int. 7. (Cfr. all.8)

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 15.09.2024

L' esperto stimatore

Arch. Diana Caldarone

(relazione sottoscritta digitalmente)

**ALLEGATI**

### **Elenco allegati:**

- 1) N. 1 Verbale d'accesso.
- 2) Rilievi fotografici.
- 3) Rilievi grafici.
- 4) Atto di compravendita a firma Notar Vitolo (sub 37)
- 5) Atto di compravendita a firma Notar Vitolo (sub 48)
- 6) Trascrizione compravendita a firma Notar D'Ambrosio
- 7) Estratto di matrimonio con annotazioni a margine.
- 8) Certificato di residenza storica.
- 9) Ispezione Ipotecaria sull'immobile sub 37
- 10) Ispezione ipotecaria sull'immobile sub 48
- 11) Ispezione ipotecaria su xxxxxxxxxxxx
- 12) Ispezione ipotecaria su xxxxxxxxxxxx
- 13) Certificazione Ufficio Tecnico
- 14) Licenza Edilizia + Grafici di Progetto
- 15) Oneri condominiali + Regolamento di condominio.
- 16) Visura catastale storica e Planimetria sub 37
- 17) Visura catastale storica e Planimetria sub 48
- 18) Elaborato planimetrico + estratto di mappa
- 19) Quotazioni immobiliari - OMI e Borsino immobiliare
- 20) Invio della bozza della relazione alle parti.