

Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 64/2017 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: OMISSIS

MODIFICA PROGETTO DIVISIONALE

(QUESITO N.13)

[LOTTI nn.1-6]

LOTTI: da N.1 a N.6 - Porzioni immobiliari di un intero Fabbricato indipendente, corrispondenti a n.4 appartamenti, un'autorimessa ed un appartamento "in corso di costruzione", il tutto sito in Giugliano in Campania (NA) alla Strada Vicinale Amadio nn.21/20, censiti catastalmente al NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA):

- Fg. 87, P.IIa 2222, sub 2, cat. A/2 (Appartamento), P.T./int.1;

- Fg. 87, P.IIa 2222, sub 3, cat. A/2 (Appartamento), P.T./int.2;

- Fg. 87, P.IIa 2222, sub 5, cat. A/2 (Appartamento), P.1/int.4;



STRALCIO DA GOOGLE MAPS con SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

G.E.: Dott.ssa PAOLA CASERTA

Prossima Udienza: 30 Marzo 2023

Data Modifica Progetto Divisionale: 21.01.2023

Data Integrazione Elaborato: 12 Maggio 2021

Data Elaborato (originario): 11 Gennaio 2020

Esperta Stimatrice: Arch. ERMINIA PEPE



MODIFICA PROGETTO DIVISIONALE

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 12.01.2023, che richiama la precedente del 24.11.2022 in cui veniva disposto "(...) *che l'esperto modifichi il progetto di divisione come da ordinanza del 16.3.2022 entro il 30 dicembre 2022 (...)*", si procede ad aggiornare il progetto divisionale, secondo le indicazioni date, apportando le necessarie modifiche alla risposta al quesito n.13.

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa (aggiornato)

- **Si tratta di quota indivisa**, in quanto sono stati pignorati gli immobili per diritti pari ai 1/2 della piena proprietà (in comunione "ordinaria" dei beni) al debitore esecutato, unitamente a tutte le altre porzioni abitative, in totale n.6 lotti, costituenti l'intero compendio immobiliare. In specifico, si rammenta che tale compendio immobiliare, oggetto della presente divisione è costituito dalle seguenti unità abitative di autonoma fruizione:

- **2) Lotto n.2, un appartamento al Piano Terra (int.2)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 3**, cat. A/2;

- **3) Lotto n.3, un appartamento al Piano Primo (int.3)**, indicato in visura "in corso di costruzione", ma di fatto terminato ed abitato, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 4**, cat. A/2;

- **5) Lotto n.5, un Locale Garage al Piano Seminterrato**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 6**, cat. C/6;

Quindi, ribadendolo, trattasi di un insieme di n.6 differenti unità immobiliari (singolarmente non facilmente divisibili) e di solo due quote da ripartire tra i comproprietari (1/2 ciascuno), motivo per cui è stato possibile ipotizzare una "bozza" di progetto di comoda divisione dal punto di vista funzionale, economico e materiale, poiché l'insieme delle quote può consentire un comodo e libero godimento, senza



dover affrontare eventuali onerosi frazionamenti delle singole unità e, inoltre, senza dover ipotizzare per la ripartizione degli immobili cambi di destinazione d'uso.

Per cui, premesso che:

- si tratta di soli due comproprietari, si vanno a determinare **due quote**;
 - si è tenuto conto, ai fini della ripartizione dell'insieme degli immobili, della valutazione di mercato sommativa espressa nelle perizie di stima originarie (poi integrata), in cui sono stati dettagliatamente analizzati per ciascuno dei n.6 lotti da porre in vendita le caratteristiche metriche e funzionali, decurtando, ove necessario, oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese relative allo stato d'uso, d'occupazione e di manutenzione, nonché eventuali ulteriori oneri;
- a tal punto, sulla base delle nuove indicazioni succitate, si procede a modificare la “bozza” di divisione dell'intero compendio, attraverso la ridefinizione di porzioni di valore simile per ciascuno dei due comproprietari, senza ricorrere alla compensazione in denaro.

Al riguardo, si richiama il valore di mercato totale (già decurtato) dell'intero compendio immobiliare (n.6 lotti), determinato nelle perizie di stima originarie, poi integrate, che ammonta a:

Valore totale compendio = € 384.000,00

da cui, i valori delle due singole porzioni in cui viene diviso l'intero compendio immobiliare, formato da n.6 lotti, risulta pari a:

V_{p1}=V_{p2}= € 192.000,00

In aggiunta e per chiarezza, si replicano i singoli valori (per l'intero) dei n.6 lotti, nello specifico:

- **2) Lotto n.2, un appartamento al Piano Terra (int.2)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 3**, cat. A/2 → **[€ 44.000,00]**;
- **3) Lotto n.3, un appartamento al Piano Primo (int.3)**, indicato in visura “in corso di costruzione”, ma di fatto terminato ed abitato, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 4**, cat. A/2 → **[€ 67.000,00]**;



- **5) Lotto n.5, un Locale Garage al Piano Seminterrato**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 6**, cat. C/6 → **[€ 81.000,00]**;

Da ultimo, si rammenta che, come riscontrato alla data dell'accesso e verbalizzato, tutte le unità immobiliari sono risultate occupate "a titolo gratuito" dai membri della famiglia del debitore (figli) e, nello specifico, **due unità immobiliari sono risultate abitate (anche con uso discontinuo) dai due comproprietari**, precisamente:

- **Lotto n.5** da OMISSIS (uso parziale; solo monocale ricavato nel locale garage).

Motivo per cui, nel redigere la già prospettata "bozza" di divisione si è tenuto conto di questa condizione. A tal punto, richiamate le summenzionate condizioni si procede a modificare il progetto di divisione.

In particolare, veniva richiesto, al fine di evitare un conguaglio a carico del debitore esecutato, di spostare il Lotto n.3 (sub 4) dalla Porzione n.2, attribuita alla sig.ra OMISSIS, alla Porzione n.1, attribuita al sig. OMISSIS (debitore esecutato) e viceversa, per compensazione, spostare il Lotto n.4 (sub 5) dalla Porzione n.1 alla Porzione n.2. Pertanto, segue progetto divisionale aggiornato, secondo quanto richiesto:

PORZIONE N.1 (aggiornata) OMISSIS (debitore) <u>V_{p1} = € 192.000,00</u>
<u>Lotto n.2, Appartamento al Piano Terra (int.2)</u> , Fg. 87, P.lla 2222, sub 3 , cat. A/2 → [€ 44.000,00] ;
<u>Lotto n.3, Appartamento al Piano Primo (int.3)</u> , Fg. 87, P.lla 2222, sub 4 , cat. A/2 → [€ 67.000,00] ;
<u>Lotto n.5, Locale Garage al Piano Seminterrato (con monocale ricavato)</u> , Fg. 87, P.lla 2222, sub 6 , cat. C/6 → [€ 81.000,00] .
<u>VALORE TOTALE = € 192.000,00</u>



Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna il presente aggiornamento e resta a disposizione del Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo PEC: :

all'Avv. Giuseppina Vernotti
(Custode Giudiziario) ed all'Avv. (procuratore costituito del debitore
esecutato). Il tutto come da ricevute allegate.

San Nicola la Strada, 21/01/2023

L'Esperta Stimatrice

Arch. Erminia Pepe

