

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA BUFFARDO ANNAMARIA (EX RUOLO CIRMA)

PROCEDIMENTO N. 268/2024 R.G.E.

**... OMISSIS ...
CONTRO
... OMISSIS ...**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 1

S. Maria C.V. li 21/07/2025

**L'ESPERTO
Ing. Pasquale Ferriero**

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Annamaria Buffardo, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa.

In data 12/10/2024 il precedente G.E. dott. Antonio Cirma nominava il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale esperto stimatore nella procedura n. 268/2024 R.G.E., incardinata da ... OMISSIS ... contro ... OMISSIS ..., nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. Il G.E. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 08/04/2025, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 08/03/2025.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato il dott. Giuseppe Savona.

Successivamente lo scrivente richiedeva ed otteneva in data 07/03/2025 una proroga di sessanta giorni per il deposito dell'elaborato peritale a causa dei ritardi dell'Ufficio Tecnico comunale nel dare riscontro all'istanza presentata per l'acquisizione della documentazione necessaria alla valutazione urbanistica degli immobili pignorati, per cui il termine ultimo per il deposito della consulenza veniva posticipato al giorno 07/05/2025. Nonostante i nuovi termini concessi per il recupero della documentazione urbanistica, non è stato possibile depositare la relazione di stima in quanto la predetta documentazione veniva messa in visione solo successivamente in data 04/06/2025.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 17/06/2024 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 09/07/2024, Registro Generale 34930 e Registro particolare n. 27430 (Allegato 4 – Nota 1). Il pignoramento risulta trascritto contro ... OMISSIS ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di piena ed intera proprietà. La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

- Immobile sito in Giugliano in Campania riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, intestato a ... Omissis ..., proprietaria piena ed esclusiva per 1/1, fol. 53, part. 366, sub. 9, via Aniello Palumbo, 157, piano II, categoria A/2, classe 4, vani 5, sup. 83 mq., r.c. 309,87;
- nonché gli immobili riportati nel Catasto Terreni del Comune di Giugliano, tutti intestati a ... Omissis ..., proprietaria piena ed esclusiva per 1/1, al fol. 25:
 - p.lla 168, di are 15,87, semin. arbor. cl. 2, r.d. € 27,29, r.a. € 15,57;

- p.lla 171, di are 15,88, semin. arbor. cl. 2, r.d. € 27,31, r.a. € 15,58;
- p.lla 174, di are 15,80, semin. arbor. cl. 2, r.d. € 27,17, r.a. € 15,50;
- p.lla 177, di are 15,73, semin. arbor. cl. 2, r.d. € 27,05, r.a. € 15,44;
- p.lla 180, di are 15,39, semin. arbor. cl. 2, r.d. € 26,47, r.a. € 15,10;
- p.lla 205, di are 3,59, frutteto cl. 2, r.d. € 9,51, r.a. € 5,01;
- p.lla 208, di are 3,68, frutteto cl. 2, r.d. € 9,75, r.a. € 5,13;
- p.lla 211, di are 3,75, frutteto cl. 2, r.d. € 9,94, r.a. € 5,23;
- p.lla 214, di are 3,83, frutteto cl. 2, r.d. € 10,15, r.a. € 5,34;
- p.lla 217, di are 3,66, frutteto cl. 2, r.d. € 9,70, r.a. € 5,10.

Previo accordi con il Custode nominato, il giorno 02/12/2024 alle ore 15:30 si provvedeva ad eseguire il primo accesso presso i terreni siti in Giugliano in Campania oggetto di pignoramento, constatando che la strada interpoderale di accesso a detti terreni era chiusa mediante la presenza di una sbarra metallica munita di lucchetto. Pertanto si decideva di procrastinare il sopralluogo ai terreni previo recupero delle chiavi di apertura della suddetta sbarra. In prosieguo, lo scrivente ed il custode giudiziario si recavano presso gli immobili pignorati in Giugliano in Campania alla Via Aniello Palumbo n. 157 e, in tale circostanza, rinveniva la presenza del coniuge della debitrice sig. ... Omissis ..., il quale rappresentava che il predetto immobile era concesso in locazione ai sig.ri ... Omissis ... e ... Omissis Gli occupanti, prestando ampia collaborazione, consentivano l'accesso e l'esecuzione di un rilievo piano altimetrico e fotografico degli immobili. Considerata l'ora tarda, le operazioni di sopralluogo si concludevano alle ore 17:40.

Successivamente, in data 14/01/2025, mi sono recato nuovamente sui terreni oggetto di pignoramento accompagnato dal sig. ... Omissis ... il quale, munito della chiave della sbarra, consentiva l'accesso ai terreni. Dal sopralluogo è emerso che gli stessi erano utilizzati a prato/foraggio, il tutto come da rilievo fotografico allegato.

Il dettaglio delle operazioni svolte è contenuto nel verbale di sopralluogo già agli atti del fascicolo.

Controllo documentazione. Come richiesto dal G.E., è stato depositato in cancelleria nei termini previsti dal mandato il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si

estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento: infatti l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di compravendita del 24/11/1999 per tutti i terreni e ad un atto di compravendita del 28/12/1972 per l'appartamento (Allegato 4 – Atti di provenienza).

In riferimento alla tempestività del deposito della certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore procedente, si rileva che è stata depositata nei termini di legge.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dalla S.V.I. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici e le foto.

a) QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe sono costituiti dai diritti di **piena ed intera proprietà** dei seguenti beni:

1. **appartamento per civile abitazione** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Aniello Palumbo n. 157, sito al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, contraddistinto con il numero interno 7, censito nel catasto urbano del suddetto comune al **foglio 53, p.lla 366 sub. 9**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, R.C. € 309,87;
2. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 168**, seminativo arborato, classe 2, are 15,87, R.D. € 27,29, R.A. € 15,57;
3. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 171**, seminativo arborato, classe 2, are 15,88, R.D. € 27,31, R.A. € 15,58;
4. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 174**, seminativo arborato, classe 2, are 15,80, R.D. € 27,17, R.A. € 15,50;
5. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 177**, seminativo arborato, classe 2, are 15,73, R.D. € 27,05, R.A. € 15,44;
6. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 180**, seminativo arborato, classe 2, are 15,39, R.D. € 26,47, R.A. € 15,10;
7. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 205**, frutteto, classe 2, are 03,59, R.D. € 9,51, R.A. € 5,01;

8. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 208**, frutteto, classe 2, are 03,68, R.D. € 9,75, R.A. € 5,13;
9. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 211**, frutteto, classe 2, are 03,75, R.D. € 9,94, R.A. € 5,23;
10. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 214**, frutteto, classe 2, are 03,83, R.D. € 10,15, R.A. € 5,34;
11. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 217**, frutteto, classe 2, are 03,66, R.D. € 9,70, R.A. € 5,10.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni sopra elencati sono stati inseriti in due lotti per la vendita, come meglio precisato nel seguito.

Lo scrivente ha rilevato che l'appartamento elencato al n. 1) costituisce una unità immobiliare per civile abitazione di modeste dimensioni priva di possibilità di comoda suddivisione. Inoltre, i terreni elencati dal n. 2) al n. 11) costituiscono nell'insieme un unico appezzamento, essendo tutte le particelle contigue e confinanti tra loro ed avendo un unico accesso da strada poderale sterrata, oltre che la medesima destinazione agricola.

Pertanto, l'appartamento è stato inserito in autonomo lotto contraddistinto con il n. 1, considerata la sua natura e consistenza, mentre i terreni nel loro insieme sono stati inseriti nel lotto n. 2, in quanto più facilmente collocabili sul mercato rispetto ad una vendita in lotti singoli che richiederebbe anche la costituzione di servitù di passaggio a favore e contro le singole particelle catastali.

Nel seguito della presente relazione, si farà riferimento esclusivamente agli immobili ricompresi nel Lotto N. 1, mentre i restanti immobili pignorati sono oggetto di specifica relazione su fascicolo a parte.

DESCRIZIONE LOTTO N. 1

I beni in argomento facenti parte del lotto N. 1, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono nella piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla Via Aniello Palumbo n. 157, facente parte del Condominio “Palazzo Di Marino”, consistente in un fabbricato edificato su sette livelli fuori terra.

L'appartamento pignorato è ubicato al piano secondo, numero interno 7, ed è censito al NCEU di Giugliano in Campania al foglio 53, p.lla 366, sub. 9.

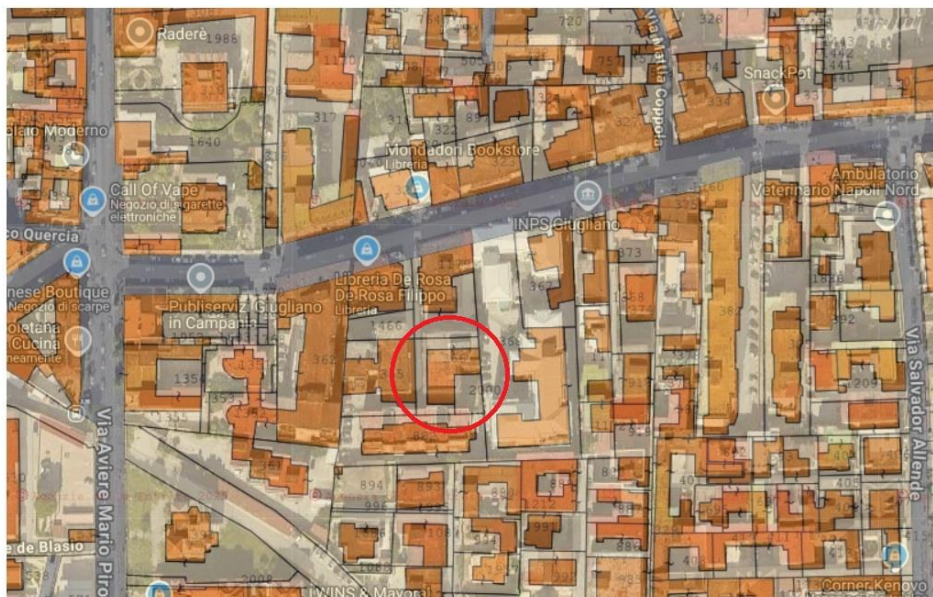
I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che all'attualità.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente posseduto dalla debitrice, come pervenuto in parte per successione del 11/01/2011 ed in parte con atto di donazione e divisione del 20/12/2010 (Allegato 4 – Atto n. 1 e 2) per notaio Rosa Lezza Oliviero di Napoli, con il quale l'odierna esecutata acquistava la piena ed intera proprietà dell'appartamento identificato nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 53, p.lla 366 sub. 9.

SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

Comune di Giugliano in Campania - N.C.E.U. foglio 53 particella 366



Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione dell'immobile pignorato.

LOTTO N. 1: Diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Aniello Palumbo n. 157, facente parte del Condominio “Palazzo Di Marino”; è posto al piano secondo, numero interno 7; confina con corte comune a Nord, con appartamento interno 8 a Ovest, con cassa scala comune e appartamento interno 6 e interno 8 a

Sud, con appartamento interno 6 a Est; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 53, p.lla 366 sub. 9, cat. A/2, cl. 4, vani 5.**

b) QUESITO n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni costituenti il neoformato lotto di vendita consistono in un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano secondo, interno 7, di un fabbricato di maggiore consistenza denominato “Condominio Palazzo Di Marino” sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Aniello Palumbo n. 157.

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da soggiorno di mq. 20,84, cucina di mq. 10,75, disimpegno di mq. 5,58, due camere da letto rispettivamente di mq. 13,15 e di mq. 11,51, bagno di mq. 4,57. Vi sono inoltre due balconi di mq. 8,30 e mq. 5,57 che prospettano sulla corte comune. La porta di ingresso, ubicata sul pianerottolo del secondo piano, in posizione frontale rispetto alla scale, è raggiungibile dalla scala interna e dall'ascensore. L'ingresso immette direttamente nel vano soggiorno, sul cui lato destro è ubicata una camera da letto e sul cui lato sinistro si parte la porta del disimpegno; quest'ultimo a sua volta consente l'accesso alla cucina, al bagno ed alla seconda camera da letto. Tutti i vani hanno affaccio sul lato Nord, prospiciente un'area di corte comune del fabbricato. L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 2,90. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 66,40, oltre a mq. 13,87 di balcone.

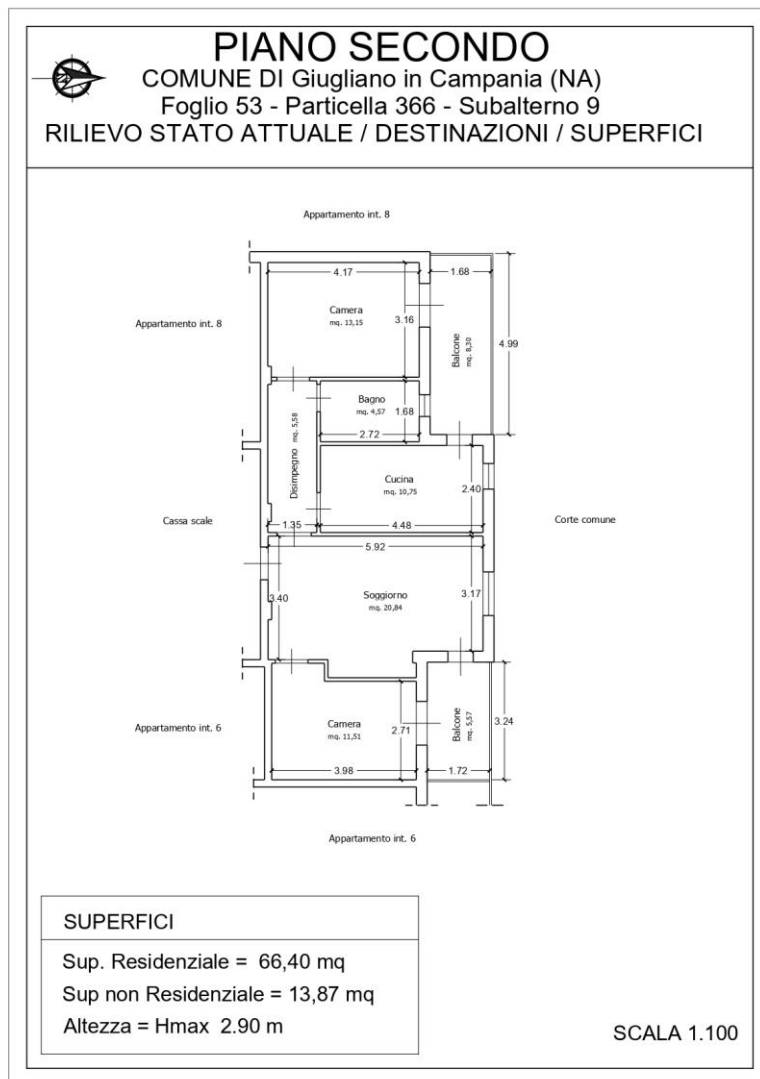
Calcolo superficie commerciale. I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, che risultano quelli comunemente utilizzati dagli operatori del settore immobiliare, pertanto la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto si ottiene da:

1. 100 % delle superfici coperte calpestabili dell'appartamento e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:
Totale mq 68,55
2. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni, nei limiti del 10% della superficie interna:
Totale mq 6,86
3. 25% delle superfici di balconi e terrazzi:
Balconi (13,87 x 0,25)..... mq 3,47

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'appartamento risulta pari a **mq. 78,88.**

Esposizione. L'appartamento ha affacci sul solo lato Nord, con affaccio sull'area di corte condominiale. I vani principali sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale, il tutto rispondente ai minimi richiesti per legge. L'esposizione è definibile discreta, in considerazione dell'ubicazione al piano secondo, della prospicienza a Nord e della distanza dagli edifici adiacenti.

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO



Dotazioni condominiali e aree comuni: L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato edificato su sette livelli fuori terra, avente ingresso da una traversa cieca di Via Aniello Palumbo. Il fabbricato, denominato "Condominio Palazzo Di Marino" è dotato di area pertinenziale scoperta accessibile dalla strada per mezzo di un cancello pedonale e di un cancello carrabile. Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è costituito in condominio per cui costituiscono beni comuni quelli espressamente indicati nel relativo Regolamento, tra i quali l'area pertinenziale scoperta e la cassa scale.

Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.

Il fabbricato di cui il cespite oggetto di pignoramento fa parte è stato edificato negli anni 1968-70 con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento. La copertura dell'edificio è costituita da solaio latero-cementizio di tipo piano.

L'appartamento in oggetto ha pavimentazione in piastrelle di gres di colore marrone nella zona giorno e in graniglia di marmo nelle due camere da letto, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina ha il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; il bagno ha rivestimento in piastrelle di ceramica sulle pareti fino all'altezza di m. 1,60 e a pavimento di colore rosa.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di fattura discreta con finitura noce, gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro da mm. 4, protetti da persiane avvolgibili in PVC. L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di una porta dotata di blindatura e serratura di sicurezza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento si possono definire discrete, tenuto conto anche che le finiture risalgono in parte all'epoca di costruzione.

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato appurato che l'intero fabbricato di cui i beni descritti fanno parte, nonché le aree comuni, si trovano in condizioni manutentive complessive che possono essere definite discrete.

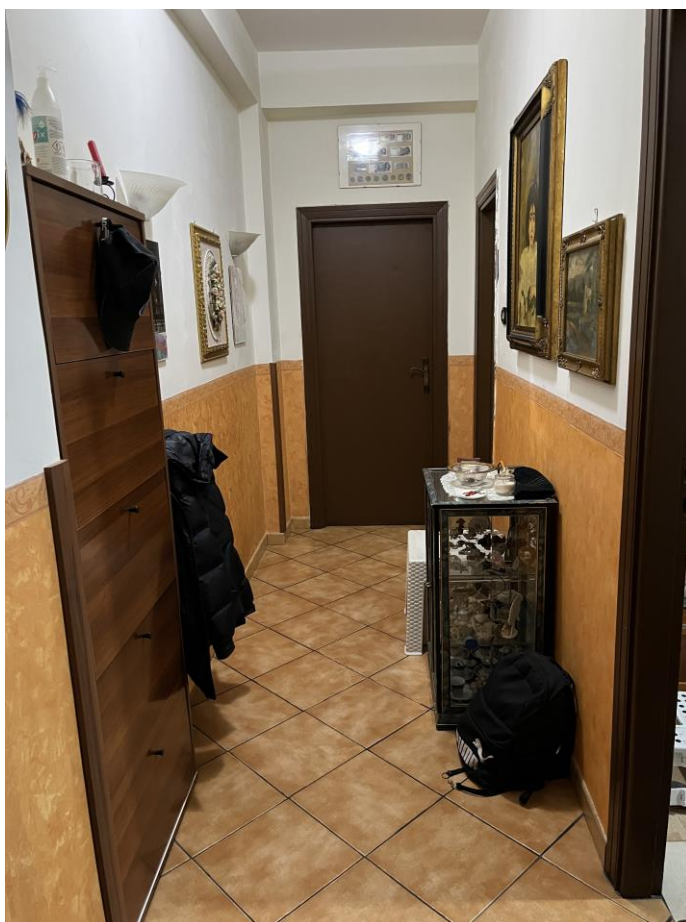
IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'APPARTAMENTO PIGNORATO



SOGGIORNO



DISIMPEGNO



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



SECONDA CAMERA DA LETTO



BAGNO



Impianti. Gli impianti interni dell'appartamento sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda, impianto di scarico acque reflue.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta essere sottotraccia, risalente all'epoca di costruzione e, da quanto si è potuto appurare, conforme alla norma vigente in materia all'epoca della sua realizzazione.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla rete fognaria a servizio del fabbricato da cui si immette nella pubblica fogna.

L'impianto termico non è presente.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia alimentata a gas posta sul balcone esterno.

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. Il bene immobile descritto è ubicato in zona periferica del Comune di Giugliano in Campania posta a Sud del centro cittadino, a circa 500 m dal tracciato di Via Colonne e Corso Campano. La zona densamente popolata ed è a destinazione residenziale, con presenza di numerose attività commerciali ai piani terra, dotata dei principali servizi.

Il Comune di Giugliano in Campania conta circa 125.000 abitanti, terzo comune per popolazione nel territorio della Città Metropolitana di Napoli, ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione mediante la S.S. 162 NC "Asse Mediano" e dalla S.P. 1 della Provincia di Napoli. Inoltre, è sede di una stazione della linea metropolitana "arcobaleno" del sistema integrato di trasporti che consente il collegamento con la linea 1 della città di Napoli.

Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto l'**Attestato di prestazione Energetico dell'unità immobiliare.**

c) QUESITO 3 - Identificazione Catastale del bene pignorato.

Gli immobili pignorati sono esattamente identificati catastalmente, ed i relativi dati sono quelli già indicati nei punti precedenti.

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, e coincidono anche con quelli attualmente riportati in catasto.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che in catasto fabbricati sono intervenute le seguenti variazioni catastali con riferimento ai beni pignorati.

I dati attuali derivano da:

- Variazione del 24/07/2013 pratica n. NA0355307 in atti dal 24/07/2013 per bonifica di identificativo catastale.

In data antecedente il 24/07/2013, l'immobile era censito con i seguenti identificativi: foglio 53C, particella 366 sub. 9, cat. A/2, Cl. 4, vani 5, con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le volture susseguitesì in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta alla debitrice ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 18/05/2021 ad oggi;
- in ditta ... Omissis ... per i diritti di 4/6 di usufrutto, ... Omissis ..., per i diritti di 4/6 di nuda proprietà e 2/6 di proprietà, dal 20/12/2010 al 18/05/2021;
- in ditta ... Omissis ..., diritti di 20/30 di proprietà, dal 20/12/2010 al 20/12/2010;
- in ditta ... Omissis ..., per i diritti di 5/15 di usufrutto, e ... Omissis ..., per i diritti di 1/3 di nuda proprietà, dal 20/12/2010 al 20/12/2010;
- in ditta ... Omissis ..., per i diritti di proprietà di 5/15, e ... Omissis ... e ... Omissis ..., per i diritti di 2/15 ciascuno, dal 31/05/2006 al 20/12/2010;
- in ditta ... Omissis ..., per i diritti di proprietà, dal 23/10/1981 al 31/05/2006;
- in ditta ... Omissis ... (*sic*, per ... Omissis ...), fino al 23/10/1981.

In catasto terreni, l'area di sedime su cui insistono i beni pignorati è così identificata:

- foglio 53, part.lla 366, ente urbano di are 06,16, senza intestazione trattandosi di ente urbano.

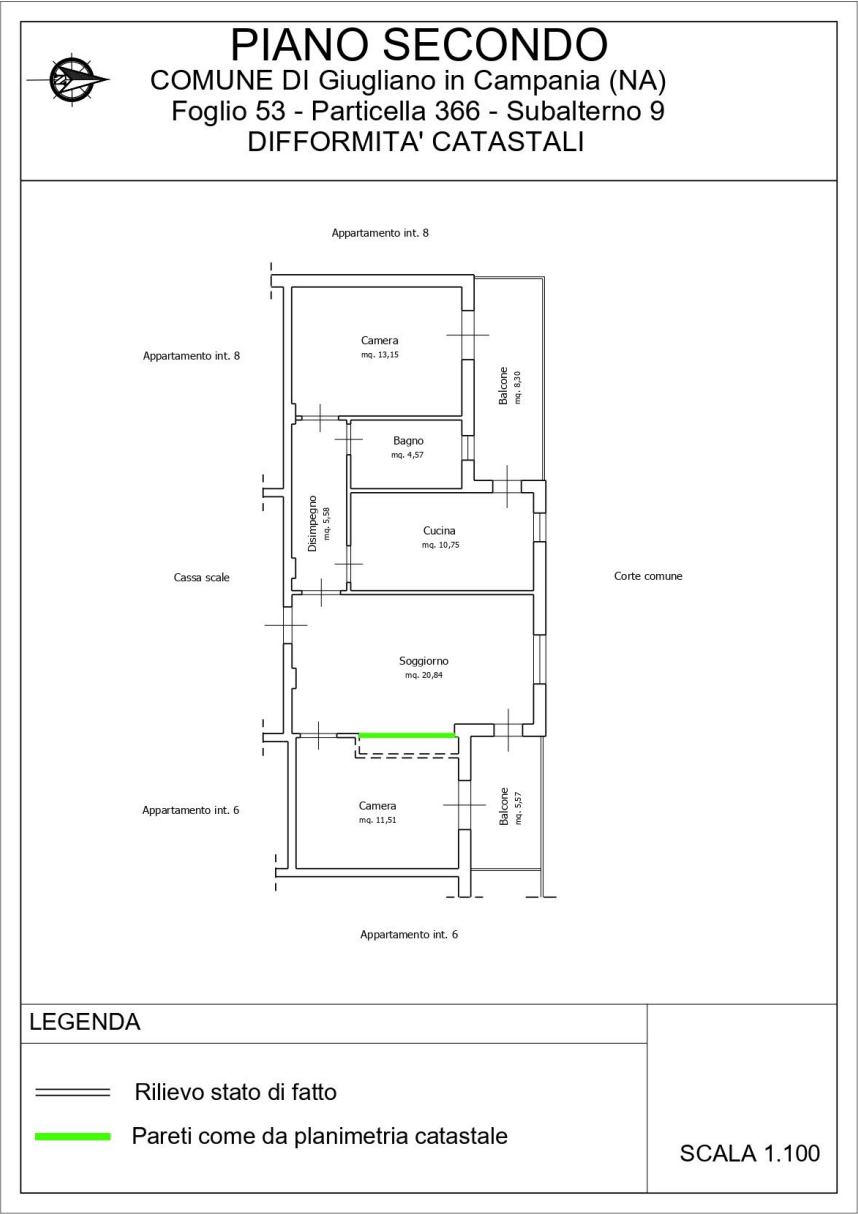
Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

Dal confronto della planimetria reale dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali, si riscontrano le seguenti difformità, rappresentate graficamente nella planimetria dell'allegato N. 2 e, in scala ridotta nella figura alla pagina seguente:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante spostamento di tramezzi.

Le predette minime difformità richiedono, a rigore, la presentazione di un planimetria catastale aggiornata, il cui costo è quantificato in via forfettaria in € 500,00, comprensivo di spese tecniche.

RAPPRESENTAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI



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

LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Aniello Palumbo n. 157, facente parte del Condominio “Palazzo Di Marino”; è posto al piano secondo, interno 7, ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, due balconi; **confina** con corte comune a Nord, con appartamento interno 8 a Ovest, con cassa scala comune e appartamenti interno 6 e interno 8 a Sud, con appartamento interno 6 a Est; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 53, p.lla 366 sub. 9**, cat. A/2, cl. 4, vani 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento e alla consistenza catastale; vi è Licenza Edilizia n. 390 del 31/08/1968, e successiva Licenza Edilizia in variante n. 602 del 02/08/1969, rispetto alle quali lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, minime variazione dei prospetti e una diversa superficie dell’unità abitativa. Le difformità riscontrate risultano sanabili mediante la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell’art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva

PREZZO BASE: € 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00)

e) QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – sezione pubblicità immobiliare di Napoli 2 (Allegato 4 – Elenco formalità).

Si sono acquisiti gli atti di provenienza dell'unità immobiliare in capo alla debitrice esecutata:

1. Atti di Provenienza. I beni pignorati sono divenuti di proprietà della debitrice in virtù dei seguenti atti:
 - atto di divisione rogato dal Notaio Rosa Lezza Oliviero di Napoli del 20/12/2010, Rep. N. 18345 (Allegato 4 – Atto 1), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/01/2011 ai nn. 2000/1523 (Allegato 4 – Nota 2), con il quale i germani ... Omissis ..., ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., procedevano di comune accordo alla divisione dei beni da loro posseduti in comproprietà, assegnando, tra l'altro, a ... Omissis ... la quota di piena proprietà in ragione di 2/3 dell'appartamento ubicato in Giugliano in Campania e censito in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 53C, particella 366 sub. 9;
 - atto di donazione rogato dal Notaio Rosa Lezza Oliviero di Napoli del 20/12/2010, Rep. N. 18344 (Allegato 4 - Atto 2), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/01/2011 ai nn. 1999/1522 (Allegato 4 – Nota 3), con il quale ... Omissis ..., nato a ... Omissis ..., donava, tra l'altro, alla propria figlia ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., la quota di nuda proprietà in ragione di 1/3 dell'appartamento ubicato in Giugliano in Campania e censito in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 53C, particella 366 sub. 9; il tutto con riserva per sé stesso dell'usufrutto vitalizio (Allegato 4 – Nota 3);
 - Accettazione tacita dell'eredità di ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ... deceduta il 31/05/2006, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/01/2011 ai nn. 1994/1517 (Allegato 4 – Nota 7), mediante la quale il coniuge ... Omissis ..., e i cinque figli ... Omissis ... accettavano l'eredità, della defunta madre avendo disposto dei beni loro pervenuti con atto per notaio Lezza Oliviero Rosa del 20/12/2010.
 - Denuncia di successione presentata in data 30/05/2007 all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, n. 611 vol. 52, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 01/08/2007 ai nn. 56569/28108 - integrata con denuncia presentata il data 23/11/2010 n. 1774 vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 11/01/2011 ai nn. 642/493

(Allegato 4 – Nota 4) con la quale si apriva la successione legittima di ... Omissis ... e deceduta il 31/05/2006, con devoluzione dell'eredità in favore del coniuge ... Omissis ..., e dei cinque figli ... Omissis ..., tutti sopra generalizzati: tra i cespiti caduti in successione vi era la quota di piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Giugliano in Campania e censito in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 53C, particella 366 sub. 9. L'eredità della sig.ra ... Omissis ... nata il ... Omissis ... veniva tacitamente accettata dagli eredi

2. Alla dante causa ... Omissis ... la proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Nicola Salomone di Cicciano (NA) del 28/12/1972, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/01/1973 ai nn. 2534/2218 (Allegato 4 – Nota 5), con il quale ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... (NA) il ... Omissis ..., vendevano a ... Omissis ..., nata a ... Omissis ..., la piena ed intera proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania e censito in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 53C, particella 366 sub. 9.

NOTE:

- Si precisa che la prima dante causa, sig.ra ... Omissis ... è stata indicata come nata il ... Omissis ... nell'atto di compravendita del 28/12/1972 sopra elencato, mentre è indicata come nata il ... Omissis ... nella denuncia successione presentata il 30/05/2007, pur trattandosi della medesima persona, come si evince da quanto riferito nella narrativa degli atti di provenienza e nella motivazione della voltura catastale dell'immobile - testualmente: *denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 31/05/2006 – US Sede Napoli Registrazione volume 9990 n. 1774 registrato in data 23/11/2010 Successione ... Omissis*
- I certificati anagrafici acquisiti dallo scrivente relativamente alla predetta ... Omissis ... hanno consentito di verificare che la data di nascita corretta è il ... Omissis ... (Allegato 1 – Certificato ... Omissis ...), ovvero quella indicata nella denuncia di successione del 30/05/2007, risultando negativa la consultazione dei registri di anagrafe relativamente al medesimo nominativo con data di nascita ... Omissis ... (Allegato 1 – Richiesta inviata all'ufficio Anagrafe).
- Il diritto di usufrutto che il sig. ... Omissis ... riservava per sé stesso nell'atto di donazione del 20/12/2010 si è consolidato alla nuda proprietà donata alla odierna debitrice per effetto della morte del donante avvenuta in Giugliano in Campania (NA) il 18/05/2021 (cfr. certificato di morte in Allegato N. 1).

- La debitrice ... Omissis ... ha accettato l'eredità della madre ... Omissis ... con atto per notaio Rosa Lezza Oliviero del 20/12/2010, rep. n. 18344, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/01/2011 ai nn. 1994/1517 (Allegato 4 – Nota 3).

Altro elemento che va segnalato, non rinvenuto nella certificazione notarile depositata in atti, è l'atto per Notaio Caccavale Ciro del 01/03/2022 rep. 13473/8002, trascritto in data 11/03/2022 ai nn. 11446/8770 (Allegato 4 – Nota 6) mediante il quale la comparente ... Omissis ... opera la rettifica dell'atto di divisione rogato dal Notaio Lezza il 20/12/2010 rep 18345 (Atto 1), a favore e contro i germani ... Omissis ... sopra generalizzati, al fine di correggere l'erronea dichiarazione in esso riportata resa ai sensi dell'art. 40, comma 3 della Legge 28/02/1985 n. 47. Infatti nell'atto di divisione del 20/12/2010 veniva dichiarato che l'immobile, cui appartiene anche il cespite pignorato, era stato costruito in epoca antecedente al 1 settembre 1967, mentre nell'atto di rettifica del 01/03/2022, precisa testualmente, che trattasi di un errore; ovvero “ *che invece la costruzione di essi cespiti è stata eseguita giusta licenza edilizia rilasciata dal comune di Giugliano in Campania in data 31/08/1968, n.ro 390, e successiva licenza edilizia in variante in data 02/08/1969, n.ro 602, volturata con provvedimento in data 08/10/1970.*”

Si riporta di seguito la successione degli intestatari dell'immobile:

Altri intestatari nel ventennio

Dal 20/12/2010 ad oggi i beni sono in ditta ... Omissis ..., per i diritti di piena proprietà; dal 31/05/2006 al 20/12/2010 i beni erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di piena proprietà in ragione di 5/15, e ... Omissis ..., per i diritti di piena proprietà in ragione di 2/15 ciascuno; dal 28/12/1972 al 31/05/2006 i beni erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di piena ed intera proprietà.

Dal confronto della successione degli atti di compravendita con le risultanze catastali risulta la continuità degli intestatari nel ventennio, sebbene non sia stata registrata l'intestazione catastale in ditta alla prima dante causa ... Omissis ..., presumibilmente per ineseguita voltura. Al riguardo, infatti, si osserva che il periodo di intestazione di ... Omissis ... è mancante e relativamente ad esso l'intestazione era in ditta ai suoi danti causa ... Omissis

f) QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 390 del 31/08/1968 rilasciata al sig. ... Omissis ... per “*la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sito alla Traversa di Via A. Palumbo*”;

- Licenza Edilizia n. 602 del 02/08/1969 in Variante della Licenza edilizia 390/1968, rilasciata al sig. ... Omissis ... per *“la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sito alla Traversa di Via A. Palumbo”*;
- Voltura della Licenza Edilizia n. 602 del 02/08/1969 rilasciata in data 08/10/1970 ai sig.ri ... Omissis ... per *“la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da 124 vani legali sito alla Traversa di Via A. Palumbo”*.

Inoltre, per il fabbricato edificato in virtù dei titoli elencati, è stata rilasciata dal Prefetto della Provincia di Napoli la relativa licenza d'uso con decreto prot. n. 44588 del 08/04/1972.

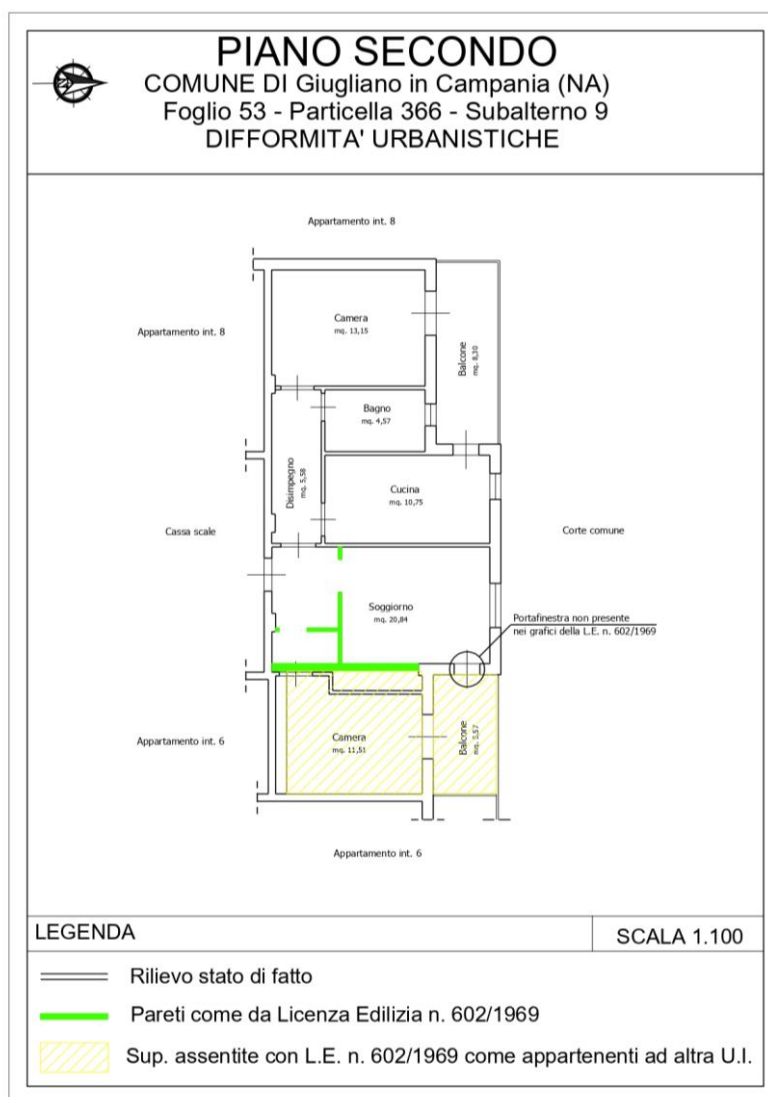
L'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania ha rilasciato copia della predetta documentazione, unitamente ai relativi allegati.

Il confronto tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 602 del 02/08/1969 e l'attuale stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente, evidenzia le seguenti difformità con riferimento all'appartamento oggetto di pignoramento:

- parziale diversa distribuzione di spazi interni ottenuta mediante spostamento e/o eliminazione di tramezzi;
- Diversa superficie residenziale dell'unità immobiliare pignorata che risulta incrementata mediante accorpamento di un vano in origine appartenente ad altra unità immobiliare;
- modifica del prospetto Nord, con apertura di un vano portafinestra che collega il soggiorno con il balcone adiacente.

Il tutto come rappresentato graficamente nella figura seguente in scala ridotta e nella planimetria dell'allegato N. 2.

RAPPRESENTAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE



Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente espone le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica degli immobili pignorati.

Innanzitutto si osserva che le difformità riscontrate possono essere ricondotte alle seguenti tipologie:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa superficie dell'unità immobiliare;
- Modifica dei prospetti.

In via preliminare, è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

Si passa, quindi, a verificare la sussistenza delle condizioni previste dal D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria.

L'intervento realizzato risale all'epoca di realizzazione dell'edificio, come dimostra la scheda catastale dell'unità immobiliare pignorata, pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi, depositata in data 26/01/1972, ovvero appena dopo la conclusione dei lavori di costruzione.

Ai fini della sanabilità degli abusi rinvenuti questi, ai sensi della normativa attualmente vigente, rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera":

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#);

Per ragioni di chiarezza espositiva, lo scrivente ritiene opportuno esaminare separatamente nel seguito le possibilità di richiedere la sanatoria per i singoli abusi commessi.

Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva:

Il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 4.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione, dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

Diversa superficie dell'unità immobiliare pignorata.

Lo scrivente ha rilevato che l'appartamento in oggetto presenta un incremento di superficie residenziale ottenuto mediante l'accorpamento di un vano – attualmente adibito a camera da letto – e dell'adiacente balcone, che nel progetto assentito era parte dell'appartamento confinante interno 6. Il tutto è dunque avvenuto senza modificare le superfici e i volumi del fabbricato, con il semplice spostamento del vano porta interno.

Ne consegue che l'abuso può essere ricondotto per analogia al caso di fusione di due o più unità immobiliari, che ai sensi del vigente T.U.E. ricade nella tipologia di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in difformità del titolo abilitativo (come previsto dall'art. 10 comma 1 lettera b del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020). Per la sanabilità di tale abuso si rende necessaria la presentazione di una C.I.L.A. cosiddetta tardiva. La sanatoria mediante C.I.L.A. tardiva può essere presentata con unica pratica comprendente le difformità in oggetto e quelle relative alla difformità del precedente paragrafo, con costi già quantificati più sopra.

Lo scrivente osserva per completezza quanto segue:

- la difformità riscontrata è relativa sia all'unità immobiliare pignorata che a quella adiacente interno 6, per cui in linea di principio sarebbe necessaria una pratica edilizia unica per le due unità, con costi da ripartire tra di esse;
- la difformità rilevata non è riscontrabile nella planimetria catastale dell'appartamento presentata in data 26/01/1972, dove il vano predetto è rappresentato come facente parte dell'appartamento pignorato. Tale circostanza fa ritenere che già all'epoca della costruzione vi sia stato l'accorpamento del vano, senza dunque ledere i diritti di proprietà dei proprietari dell'unità immobiliare confinante.

Difformità prospettiche

Tenuto conto che le difformità sono state realizzate in epoca imprecisata, ma certamente contestuale alla costruzione dell'immobile e che la modifica dei prospetti è classificabile nella categoria di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in difformità del titolo abilitativo (come previsto dall'art. 10 comma 1 lettera b del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020), anche questo abuso, considerato che le modifiche sono state *“necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela”* è sanabile mediante presentazione di una C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

La sanatoria mediante C.I.L.A. tardiva può essere presentata con la medesima pratica di cui ai punti precedenti, comprendente tutte le difformità dell'unità immobiliare pignorata, con costi già quantificati.

Per completezza, si precisa che la sanatoria dell'intervento è subordinata all'atto di assenso da parte del Condominio, in quanto la parete perimetrale interessata dalla modifica del prospetto è condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguente cod. civ.

Nell'Allegato n. 6 viene riportata la documentazione significativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania.

g) QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, l'immobile pignorato era occupato dai coniugi ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, redatto in data 04/10/2004 e registrato alla Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Aversa in data 14/10/2004 al n. 102045 (Allegato 1 – Contratto Locazione). La durata del contratto è quadriennale, con durata in origine indicata per il periodo 04/10/2004 – 04/10/2008, rinnovato tacitamente per un ulteriore periodo di pari durata fino al 04/10/2028.

Il predetto contratto prevede il pagamento di un canone mensile di € 400,00, per un importo annuo di € 4,800,00, oltre le spese condominiali.

Previo provvedimento del G.E. del 26/02/2025, il custode giudiziario ha provveduto ad inviare in data 05/03/2025, mezzo raccomandata A/r, la disdetta del contratto di locazione in vista della prossima data di scadenza (04/10/2028), per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile.

In ottemperanza a quanto richiesto nel verbale di conferimento incarico, trattandosi di titolo opponibile alla procedura, in quanto registrato in data antecedente alla notifica e alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente provvederà a verificare che il canone di locazione sia non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni.

Nel caso in esame, non risultano precedenti locazioni, per cui si farà riferimento al canone locativo di mercato.

Come riferito anche in risposta al quesito n. 12, i beni oggetto di pignoramento si trovano in zona centrale del Comune di Giugliano in Campania, per cui in prossimità di esso sono individuabili unità

immobiliari aventi caratteristiche analoghe e quindi è possibile reperire agevolmente valori unitari dei canoni di locazione per effettuare un confronto.

I valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, relativamente ai canoni di locazione mensili unitari per la zona B6 – Centrale/Centro Sudorientale in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, aggiornati al secondo semestre 2024, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, sono di seguito riportati:

- Canoni di locazione abitazioni civili– stato cons. normale: €/mq. 4,00 - €/mq. 6,00.

La ricerca di mercato eseguita presso le medesime agenzie immobiliari consultate per la determinazione del valore di stima, conduce ai seguenti canoni di locazione mensili unitari, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, riferiti ad immobili ad uso residenziale in contesti simili a quello in cui si trovano i beni pignorati:

- Canoni di locazione unitari: €/mq 3,70 - €/mq. 6,50.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili (posizione, stato di manutenzione, finiture, ecc.), si prende prudentemente come riferimento il canone di locazione unitario pari a €/mq 5,00 mensili, pari al valore medio dei dati O.M.I.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di locazione corrisponde a mq. 78,88 (cfr. risposta al quesito n. 2), per cui ne risulta il seguente canone di locazione ordinario approssimato per difetto:

Importo Canone di locazione mensile: €/mq. 5,00 x mq. 78,88 = € 394,40 $\simeq$ € 390,00;

Importo Canone di locazione annuo: €/mese 390,00 x 12 = € 4.680,00.

La verifica della congruità del canone di locazione attualmente corrisposto si può sintetizzare nella seguente disequazione:

Canone praticato > 66,6% (2/3) canone ordinario di mercato.

Pertanto, sostituendo i valori precedentemente determinati risulta:

Canone praticato: €/mese 400,00

Canone ordinario di mercato: €/mq 390,00

$$400,00 > 259,74 (= 390,00 \times 0,666)$$

In conclusione, si è verificato che il valore del canone di locazione attualmente praticato è non inferiore di un terzo rispetto a quello ordinario di mercato, risultando pertanto congruo.

h) QUESITO n. 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- atto di pignoramento notificato in data 17/06/2024, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 09/07/2024, Registro Generale 34930 e Registro Particolare n. 27430, a favore di ... Omissis ... (Allegato 4 – Nota 1), nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., contro ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di 1/1 di proprietà dell'immobile, tra maggiore consistenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 53 p.lla 366 sub. 9.

Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla presente procedura esecutiva.

- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 29/04/2021, Registro Generale 20951 e Registro Particolare n. 15460, derivante da procedimento cautelare iscritto al n. 1088/2021 R.G. del Tribunale di Napoli Nord, a favore di ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... , C.F. ... Omissis ..., contro ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di 4/6 di nuda proprietà e 2/6 di piena proprietà dell'immobile, tra maggiore consistenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 53 p.lla 366 sub. 9 (Allegato 4 – Nota 8).
- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 01/08/2018, Registro Generale 36367 e Registro Particolare n. 28076, derivante da procedimento cautelare iscritto al n. 7283/2018 R.G. del Tribunale di Napoli Nord, a favore di ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il 30/06/1978, C.F. ... Omissis ..., contro ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di 4/6 di nuda proprietà e 2/6 di piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 53 p.lla 366 sub. 9 (Allegato 4 – Nota 9).
- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 20/06/2017, Registro Generale 27246 e Registro Particolare n. 21278, derivante da procedimento cautelare iscritto al n. 5992/2017 R.G. del Tribunale di Napoli Nord, a favore di ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., contro ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di 4/6 di nuda proprietà e 2/6 di

piena proprietà dell'immobile, tra maggiore consistenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 53 p.lla 366 sub. 9 (Allegato 4 – Nota 10).

i) QUESITO n. 9 - Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania risulta che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

j) QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Giugliano in Campania, è risultato che nel detto comune non esistevano demani e diritti di uso civico come si evince dal decreto del commissario per la liquidazione degli Usi civici nelle Province della Campania e del Molise del 05/03/1928 riportato nell'allegato 1.

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

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato costituito in Condominio, denominato “Palazzo Di Marino”.

Le informazioni fornite all'amministratore P.T. del Condominio con comunicazione email del 18/02/2025 sono di seguito riportate:

- Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 28,69,
- quota condominiale mensile: € 27,00 regolarmente pagata dall'inquilino;
- saldo conguaglio ordinario al 31/12/2023: - € 438,00.

Non vi sono altri insoluti, né cause in corso con il Condominio.

Non vi sono spese ordinarie e/o straordinarie deliberate.

La comunicazione email ricevuta dall'amministratore di condominio è riportata nell'allegato N. 1.

I) QUESITO n. 12 - Stima dei cespiti pignorati.

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in Giugliano in Campania, riferite principalmente ad appartamenti per civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi: 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

METODO DI CONFRONTO

La individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'immobile pignorato che ricadono in zona semicentrale del Comune di Giugliano in Campania.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Giugliano in Campania (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto.

Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per appartamenti per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati in contesti simili a quello pignorato, edificati in genere a partire tra gli anni 1980-90, è pari a €/mq 1.000,00 – 1.800,00 a seconda dell'epoca di costruzione, del pregio e delle condizioni di manutenzione.

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre dell'anno 2024 per il comune di Giugliano in Campania, si attribuisce agli immobili di tipo residenziale ricadenti nella zona C4 – Semicentrale/Semicentro Occidentale (nel quale ricade quello oggetto di pignoramento) i seguenti valori di mercato.

Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 1.100,00 – 1.700,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

L'attribuzione del valore di mercato dell'immobile pignorato viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi dell'immobile, immobile in buone condizioni di manutenzione, posizione favorevole, ubicazione al piano secondo,

Considerati i difetti dell'immobile, esposizione a Nord, immobile privo di box auto e/o posto auto pertinenziale.

La superficie commerciale totale dell'appartamento, già determinata in risposta al quesito n. 2, è pari a **mq 78,88**.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima sia pari a quello medio di mercato, ottenendo in definitiva:

€/mq 1.400,00

$$V_n = \text{mq } 78,88 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 110.432,00.$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, la regolarizzazione degli arretrati condominiali, il rilascio di certificazioni, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica: importo valutato in euro 4.000,00;
- Regolarizzazione catastale: euro 500,00;
- Costo attestato APE: euro 500,00;
- Insoluti condominiali: euro 438,00.

Pertanto, il valore di stima della quota di piena ed intera proprietà dell'immobile è:

$$\text{€ } 110.432,00 - \text{€ } 5.438,00 = \text{€ } 104.994,00.$$

A tale valore si ritiene opportuno operare una ulteriore decurtazione che tenga conto dell'attuale occupazione dell'immobile con contratto di locazione opponibile alla procedura, in forza della quale la liberazione dell'immobile potrà avvenire non prima della scadenza contrattuale, già disdetta dal custode giudiziario, ovvero successivamente al 04/10/2028. Considerato la disdetta del contratto ad opera del custode si ritiene congrua una riduzione del 10% del valore sopra determinato.

$$\text{€ } 104.994,00 - (\text{€ } 104.994,00 \times 0,10) = \text{€ } 94.494,60$$

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé

individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, della difficoltà sulla sanabilità urbanistica per la presenza di più soggetti – proprietario interno 6 e condominio, considerata l'assenza di documentazione specifica, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima pari al 10%, ottenendosi in definitiva € 94.494,60 – (€ 94.494,60 x 0,10) = € 85.045,14 ≈ € 85.000,00.

Valore dell'immobile:

€ 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00)

m) QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati.

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati sono di proprietà della debitrice ... Omissis ... per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà.

n) QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, d'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato di Stato Civile dell'esecutata acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (Allegato 1) la sig.ra ... Omissis ... risulta **coniugata** con il sig. ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., dal 11/06/2005.

Vi sono annotazioni marginali:

“ Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni – Giugliano, 11/06/2005”.

Pertanto, all'epoca dell'acquisto dell'immobile in argomento, la debitrice era coniugata in regime di separazione di beni.

Dal certificati di residenza acquisito presso l'Anagrafe Comunale di Giugliano in Campania (NA) (Allegato 1) risulta quanto segue:

- ... Omissis ... è residente in ... Omissis ... alla Via ... Omissis

S. Maria C.V. li 21/07/2025

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)