

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE G.E. dott.ssa [REDACTED]
RELAZIONE DI STIMA RGE 149/ 2025
PEREPOLIS CREDIT SOLUTIONS c [REDACTED]

Bene sito in - GIUGLIANO (NA) F. 72 p.lla 449 sub. 3 A/ 2 cons. vani 7,5



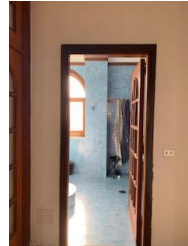
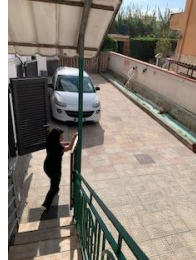
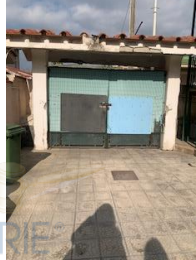
INQUADRAMENTO ZONA
VISTA DEL VIALE LATERALE DELLA PALAZZINA



VISTA VIALE



VISTA PALAZZINA



Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. [REDACTED]

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87 - poi n. 893 /2024

Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04 - poi n. 290 /2024

Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15

Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"

Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI' come Mediatore Professionista

Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II

Mail [REDACTED]

PREMESSA

Nella causa civile no **BRAMITO SPV S.R.L. c/ []** riportata con R.G.E. n. **149/2025** il G.E. dr.ssa Buffardo, dispose la nomina in qualità di **E.S.** dell'arch. **[]**, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n.65, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli al n.3963, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal 1987.

La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento per accettazione, prende atto che l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il **16/01/2026**

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base agli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'E.S. redigeva la presente relazione divisa nei capitoli che seguono.

Incarico dell'Esperto Stimatore

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore 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 procedere alla descrizione materiale dei lotti.

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 in corso

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni

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

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE

adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati:

La provenienza della unità in oggetto si ricava dalla allegata Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, del Notaio dott. VINCENZO CALDERINI, notaio nel distretto di Santa Maria Capua Vetere(NA) che relativamente al Pignoramento dei beni di [] nata a Napoli il 25.01.1971 c.f. BNUTZN71A65F8390 e precisamente su i seguenti beni:

[] piena prop.1/1 su appartamento di tipo civile in Giugliano in Campania F.72 p.lla 449 sub. 3 natura A/2 cons. 7,5 vani.

[] piena prop.1/1 su magazzino e locale deposito in Giugliano in Campania F.72 p.lla 449 sub. 4 natura C/2 cons.25 mq.

CERTIFICA CHE

[] la quota pari a 2/3 di piena proprietà, [] Rita, la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno degli immobili (f. 72, p.la 449 sub. 3 e 4) era pervenuta per successione in morte di [] (nato il 25.10.62 negli Stati Uniti e deceduto il 29.06.2008 reg. il 23.06.2009 n.66/934 trasc. il 20.01.2010 ai nn. 2482/5482 devoluta per legge)

N.B. risulta trasc. in data 13.02.2023 ai nn. 7604/5482 accettazione tacita dell'eredità in morte di [] da parte dell'erede [] nascente da atto del [] del 08.07.2021

Trascritta in data 30.01.2023 ai nn. 5102/3764 acc. Tacita di eredità in morte di [] nata il 24.05.1937 a Napoli e deceduta il 15.09.2020, da parte dell'erede Buono Tiziana nascente da atto Notaio [] (CE) del 08.07.2021

Quadro D: Accettazione tacita eredità nascente da atto di vendita del notaio [] del giorno 8 luglio 2021 rep 2405 racc. 1821, trasc. all'ufficio provinciale di Napoli -territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2 , il 2 agosto 2021 reg. gen. 40274 reg. part. 29956. Successione testamentaria della sig. [], deceduta il 15.09.2020, la quale dispose le proprie sostanze con testamento olografo pubblicato con atto a mio rogito del 24.02.2021, n. 1664 di rep. la cui dichiarazione di successione è stata presentata a Caserta il 12.03.2021, n. 119475, vol 88888 Grado di parentela: [] -Nuora. (non si rileva den. di succ. trasc)

Trascritta in data 13.02.2023 ai nn. 7605/5483 accettazione tacita dell' eredità in nome [] e dell' erede [] nata da atto del not. [] del 08.07.2021

[] effetto dell'atto di vendita a rogito notaio [] del 8.07.2021 rep. n. 2405, [] accetta tacitamente l'eredità del defunto suocero [] alla data dell'atto risulta deceduto l'ultimo chiamato, il coniuge Landolfi Rita (non si rileva la relativa denuncia di succ. trasc)

A [REDACTED], l'intera piena proprietà in regime di separazione di beni degli immobili in Giugliano F.2 p.lla 449 sub 3 e sub 4 è pervenuta per atto di compravendita del 02.08.2004 n. rep. 173527/19220 notaio [REDACTED] sede Napoli trasc. il 04.08.2004 nn. 40491/28415 da potere [REDACTED] nata il 30.03.1963 a Pozzuoli (NA)

NEL VENTENNIO PRESO IN ESAME

ISCRIZIONE NN. 18956/2023 del 15/04/2024 ipoteca in rinnovazione all'iscrizione 40492/7893 del 04/08/2004 nascente da ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di Mutuo del 02.08.2004 N rep. 173528/19221 [REDACTED] di Napoli.

A favore di banca Popolare di Bari, Società Cooperativa a Responsabilità Limitata sede Bari c.f.00254030729 (Domicilio ipotecario eletto Popolare Bari NPLS 2016 SRL V.Alfieri 1 Conegliano)

Contro [REDACTED] nato il 25.10.1962 in Stati Uniti D'America. [REDACTED] il 25.11.1971 a Napoli quale debitore non datore di ipoteca Capitale € 200.000 totale €400.000 gravante su Giugliano F.72 p.lla 449 sub 3 e 4 ISCRIZIONE NN 26168/5478 del 22.05.2008 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo del 20.03.2008 n. rep. 2544 emesso dal Tribunale di Napoli a favore di Unicredit Banca Spa sede Bologna

Contro [REDACTED] nato il 25.10.1962 in Stati Uniti D'America. Capitale € 25.000 totale € 30.000 gravante su Giugliano F.72 p.lla 449 sub 3 e 4 e su Arzano F.4 p.lla1084 sub. 2, sub. 6 e sub.4

TRASCRIZIONE NN.26332/20353 del 26.05.2025 nascente da verbale di Pignoramento Immobili del 05.04.2025 n. rep. 3050 emesso Uff. Giud. Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (CE) a favore di Popolare Bari NPLS 2016 SRL

Contro [REDACTED] a Napoli gravante su Giugliano F. 72, p.lla 449 sub. 3 e 4

Certifica che i beni sono censiti in catasto con i seguenti dati

-Catasto Fabbricati di Giugliano in Campania F.72, p.lla 449, sub. 3 natura A/2 classe 5 cons. vani 7,5 indirizzo VIALE DEI PINI NORD INTERNO 2 P.1

In ditta [REDACTED] 2/3, [REDACTED] pieno proprietà 1/6, [REDACTED] proprietà 1/6.

-Catasto Fabbricati di Giugliano in Campania F.72, p.lla 449, sub. 4 natura C/2 classe 4 cons. mq. 25 indirizzo VIALE DEI PINI NORD INTERNO 2 P.T

In ditta [REDACTED] 2/3, [REDACTED] pieno proprietà 1/6, [REDACTED] proprietà 1/6.

L'E.S. precisa che la certificazione notarile risale agli atti Trascritti il **04/08/2004**

L'E.S. precisa che la data di Trascrizione del Pignoramento **26/05/2025**

L'E.S. procede alla integrazione degli atti mediante visura catastale storica (allegate) e visura ipotecaria per immobile che si riassumono nel modo seguente

VISURE CATASTALI

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2025

Data: 30/09/2025 Ora: 11.01.48 Segue
Visura n.: T111714 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice:E054) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Foglio: 72 Particella: 449 Sub.: 3

INTESTATI

1		BNUZ71A65F8390*	(1) Proprieta' 2/3
2		DVSDN37R11Z404F*	(1) Proprieta' 1/6
3		LNDRTI37E64F839T*	(1) Proprieta' 1/6

Unità immobiliare dal 31/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		72	449	3			A/2	5	7,5 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2005 Pratica n. NA0083869 in atti dal 31/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26295.1/2005)
Indirizzo VIALE DEI PINI NORD Interno 2 Piano 1												
Notifica Notifica n. 26716/1998 Partita Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Foglio 72 - Particella 449

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		72	449	3			A/2	5	7,5 vani		L. 1.050.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIALE PINI NORD Interno 2 Piano 1												
Notifica Notifica n. 26716/1998 Partita 10289 Mod.58 -												

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2025

Data: 30/09/2025 Ora: 11.01.48 pag: 2 Segue
Visura n.: T111714 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		72	449	3			A/2	5	7,5 vani		Euro 1,58 L. 3.060	COSTITUZIONE del 28/10/1989 in atti dal 18/05/1998 PF.98 (n. R/3158.1/1989)
Indirizzo VIALE PINI NORD Interno 2 Piano 1												
Notifica Notifica n. 26716/1998 Partita 10289 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		BNUZ71A65F8390*	(1) Proprieta' 2/3
2		DVSDN37R11Z404F*	(1) Proprieta' 1/6
3		LNDRTI37E64F839T*	(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/2008 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 934 n. 66 registrato in data 23/06/2009 - IN MORTE DI DAVIS SHEA (TONY JAUDON Voltura n. 27240.1/2009 - Pratica n. NA0617380 in atti dal 08/07/2009			

Situazione degli intestati dal 02/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNITI D'AMERICA (EE) il 25/10/1962	DVSS2N62R25Z404M*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 29/06/2008
DATI DERIVANTI DA Atto del 02/08/2004 Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 173527 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28415.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/08/2004			

Situazione degli intestati dal 19/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DLGPRZ63C70G964Y*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/08/2004
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/12/1991 Pubblico ufficiale NOT. MALATES LAURI Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 1365 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 4408 registrato in data 03/01/1992 - COMPRAVENDITA - AGGIORNATA 439792 Voltura n. 2253.1/1992 - Pratica n. NA0439853 in atti dal 04/08/2004			

Situazione degli intestati dal 28/10/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		PLMGDU20E01G964R*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 19/12/1991

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 28/10/1989 in atti dal 18/05/1998 PF.98 (n. R/3158.1/1989)
-------------------	---

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/09/2025 Ora: 11.04.11

Segue

Visura n.: T113318 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2025

Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice:E054)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 72 Particella: 449 Sub.: 4

INTESTATI

1		BNU1ZN71A65F8390*	(1) Proprieta' 2/3
2		DVSDN37R11Z404E*	(1) Proprieta' 1/6
3		LNDRTI37E64F839T*	(1) Proprieta' 1/6

Unità immobiliare dal 26/11/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		72	449	4			C/2	4	25 m ²	Totale: 0 m ²	Euro 80,05	(ALTRE) del 28/10/1989 Pratica n. NA0294373 in atti dal 26/11/2019 RIPR. UTU AUTOTUTELA 290185/19 (n. R3158.1/1989)
Indirizzo		VIALE DEI PINI NORD n. 24 Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		di studio: si ripristina la utu erroneamente soppressa con docfa 263775/19 autotutela d'ufficio 290185/19 asp 7073/19										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Foglio 72 - Particella 449

Unità immobiliare soppressa dal 23/10/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		72	449	4								VARIAZIONE del 22/10/2019 Pratica n. NA0263775 in atti dal 23/10/2019 AMPL.-CAMBIO DEST. (n. 88020.1/2019)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/09/2025 Ora: 11.04.11

Segue

Visura n.: T113318 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2025

Notifica		Partita	C	Mod.58	
----------	--	---------	---	--------	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		72	449	4			C/2	4	25 m ²		Euro 80,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2005 Pratica n. NA0083870 in atti dal 31/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26296.1/2005)	
Indirizzo		VIALE DEI PINI NORD Piano T											
Notifica		Notifica n. 26716/1998					Partita					Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		72	449	4			C/2	4	25 m ²		L. 155.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario		
Indirizzo		VIALE PINI NORD Piano T												
Notifica		Notifica n. 26716/1998					Partita					10289	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		72	449	4			C/2	4	25 m ²		Euro 0,09 L. 172	COSTITUZIONE del 28/10/1989 in atti dal 18/05/1998 PF.98 (n. R/3158.1/1989)		
Indirizzo		VIALE PINI NORD Piano T												
Notifica		Notifica n. 26716/1998					Partita					10289	Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2025

Situazione degli intestati dal 29/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		BNU1ZN71A63F8390*	(1) Proprieta' 2/3 fino al 22/10/2019
2		DVSDN37R11Z404F*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 22/10/2019
3		LNDRT137E64F8391*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 22/10/2019
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/2008 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 934 n. 66 registrato in data 23/06/2009 - IN MORTE DI DAVIS SHEA TONY JAUDON Voltura n. 27240.1/2009 - Pratica n. NA0617380 in atti dal 08/07/2009			

Situazione degli intestati dal 02/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DVSSN62R25Z404M*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 29/06/2008
DATI DERIVANTI DA Atto del 02/08/2004 Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 173527 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28415.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/08/2004			

Situazione degli intestati dal 19/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DLGPRZ63C70G964Y*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/08/2004
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/12/1991 Pubblico ufficiale NOT MALATES LAURI Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 1365 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 4408 registrato in data 03/01/1992 - COMPRAVENDITA - AGGIORNA 439792 Voltura n. 2253.1/1992 - Pratica n. NA0439853 in atti dal 04/08/2004			

Situazione degli intestati dal 28/10/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		BNU1ZN71A63F8390*	(1) Proprieta' 2/3
2		DVSDN37R11Z404F*	(1) Proprieta' 1/6
3		LNDRT137E64F8391*	(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 28/10/1989 Pratica n. NA0294373 in atti dal 26/11/2019 RIPR.UU AUTOTUTELA 290185/19 (n. R3158.1/1989)			

Situazione degli intestati dal 28/10/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		PLMGDU20E01G964R*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 19/12/1991
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/10/1989 in atti dal 18/05/1998 PF.98 (n. R/3158.1/1989)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Ufficio provinciale di: NAPOLI Territorio Situazione aggiornata al : 02/10/2025

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **GIUGLIANO IN CAMPANIA** Codice: **E054** Foglio: **72** Particella: **449** Immobili individuati: **12**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
72	449	2							Soppressa	
72	449	3	VIALE DEI PINI NORD Interno 2 Piano 1		A02	05	7,5 vani	R.Euro:542,28		
72	449	4	VIALE DEI PINI NORD n. 24 Piano T		C02	04	25 m ²	R.Euro:80,05		
72	449	5							Soppressa	
72	449	6							Soppressa	
72	449	7							Soppressa	
72	449	8							Soppressa	
72	449	9	VIALE DEI PINI NORD n. 24 Piano T		A02	05	6 vani	R.Euro:433,82		
72	449	13	VIALE DEI PINI NORD n. 24 Piano T		A02	05	5,5 vani	R.Euro:397,67		
72	449	12	VIALE DEI PINI NORD n. 24 Piano T		A02	05	6 vani	R.Euro:433,82		
72	449	10	VIALE DEI PINI NORD n. 24 Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
72	449	11	VIALE DEI PINI NORD n. 24 Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	

ISPEZIONE IPOTECARIA per nominativo**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2**Dati della ricerca Ispezione Numero: **T 54716** del: **09/01/2026** Importo addebitato: **6,40 euro**Note individuate: **8** Annotamenti in calce individuati: **0**Cognome: Comune diNascita: **NAPOLI(NA)****Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/01/2010 - Registro Particolare 1788 Registro Generale 2482 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 66/934 del 23/06/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in ARZANO (NA), GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/11/2015 - Registro Particolare 33254 Registro Generale 41812 Pubblico ufficiale POZZUOLI Repertorio 470/9990 del 09/10/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in QUARTO (NA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2021 - Registro Particolare 29956 Registro Generale 40274 Pubblico ufficiale <input type="text"/> del 08/07/2021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZANO (NA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2023 - Registro Particolare 3764 Registro Generale 5102 <input type="text"/> ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in ARZANO (NA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2023 - Registro Particolare 5482 Registro Generale 7604 Pubblico ufficiale <input type="text"/> ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in ARZANO (NA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2023 - Registro Particolare 5483 Registro Generale 7605 Pubblico ufficiale <input type="text"/> del 08/07/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in ARZANO (NA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/12/2023 - Registro Particolare 46146 Registro Generale 59348 Pubblico ufficiale NAPOLI I ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 90710/88888 del 05/12/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

		Immobili siti in QUARTO (NA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2025 - Registro Particolare 20353 Registro Generale 26332 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 3050 del 05/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico

STUDIO DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA

- **VEDASI ALLEGATI** si ricava che con atto del not. [REDACTED]:

la sig. [REDACTED] che acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Giugliano in Campania viale die Pini Nord 24 e precisamente:

-unità immobiliare posta al piano primo distinta dal numero interno2 composta da sette vani e mezzo catastali confinante con viale comune dei pini e proprietà Mxxx
In catasto alla partita 10289 F. 2p.lla 449 sub 3 cat A/2 cl.5 v. 7,5

-locale box posto al P.T della sup catastale di mq.25 confinante con proprietà Mxxx
viale comune e proprietà Cxxx

Dal precedente atto del notaio Adele Malatesta Laurini del 19.12.1991 rep. 1365 si ricava:

il sig. [REDACTED] l'immobile sito in Giugliano in Campania al viale dei pini Nord n. 24 e precisamente casa di abitazione su due livelli, con annessi box e cantinola nonché piccola area scoperta adibita a giardino di circa a.3 e ca.90, meglio descritti confinato ae accatastato nel successivo articolo secondo;

-che detto immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia su suolo pervenutogli per acquisto fattone dai signori [REDACTED]

[REDACTED],

registrato all'Ufficio del registro di Napoli il 14 marzo 1984 al n. 4232 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II il 23 detti ai nn. 9790/8333;

-che ai signori [] detto suolo era pervenuto per acquisto fattone dal sig. [] con atto di compravendita per lo stesso []
...omissis ...

Art 2 Il sig. [], che acquista la seguente proprietà del seguente immobile sito in Giugliano in Campania al viale dei Pini Norda 24 e precisamente:

casa di abitazione su due livelli, composta da cinque vani ed accessori al primo piano e da quattro vani ed accessori al piano terra, con annessi box e cantinola nonché circostante area scoperta adibita a giardino di circa a.3 e c.a 90 confinante con viale privato, con proprietà Maione e proprietà Menna.

Riportato nel NCEU di detto Comune alla partita 10289, in ditta [] f.72, p.lla 449 sub.2 pt. Il sub. 3 P.1 -2 i, sub. 4 e 5 PT, viale dei Pini Nord, la casa, mentre l'area scoperta è riportata nel N.C.T. del detto comune ancora [] f.72, p.lla 4546, a.3 e ca. 90, cl.4

Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni diritto accessorio i, accessione, nulla escluso od eccettuato.

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

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

- SOPRALLUOGO I e II -In data 01.10.2025, ed il 16.10.2025 come da appuntamento fissato unitamente al custode dott. [] recatami sui luoghi di causa siti in Giugliano, non ritrovando nessuno, non fu possibile effettuare il sopralluogo di rito.

-SOPRALLUOGO III -in data 14.11.2025, come da appuntamento fissato unitamente al custode dott. [] recatami sui luoghi di causa siti in Giugliano, ritrovai la locataria che ci consentiva di visionare l'immobile.

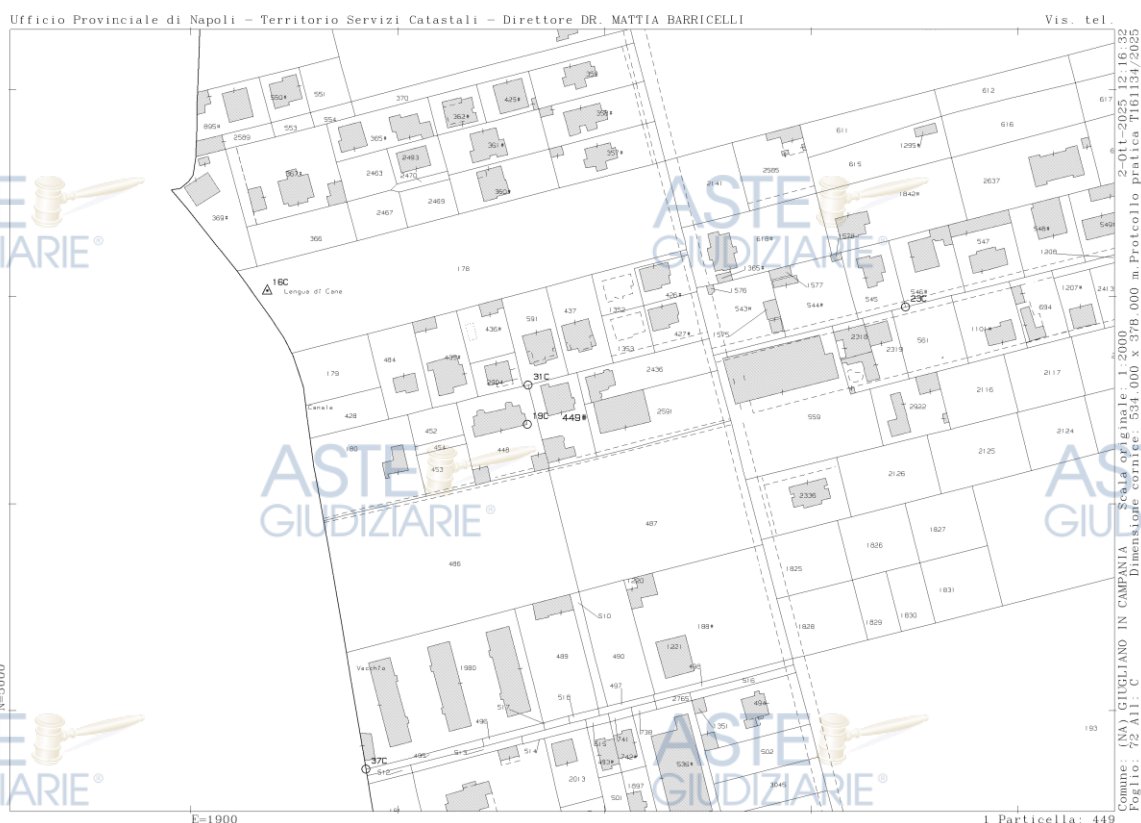
DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE**LOTTO I**

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto è sito nel Comune di Giugliano al viale dei Pini Nord, che è una zona di espansione di edilizia.

Tale lungo viale è contornato di parchi ed edifici di recente realizzazione.

Dal Viale dei Pini si accede ad vialetto contraddistinto dal civico n. 24, dove si trovano varie costruzioni aventi caratteristiche di villetta.

Entrati nel viale civico 24, sulla sinistra vi è la villetta, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento. Tale palazzina composta di PT, P.P. e P.II / ammezzato, è dotata di due aree esterne scoperte, una posteriore, di pertinenza degli appartamenti siti a P.t, ed una laterale che dotata di cancello carrabile di accesso, è destinata ad area parcheggio auto. (vedi vax sottostante)



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Individuazione della area Giugliano f. 72 p.lla 449 --- sub- 3 e sub 4



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Ingresso Viale dei Pini Nord civico 24 e vista del VIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

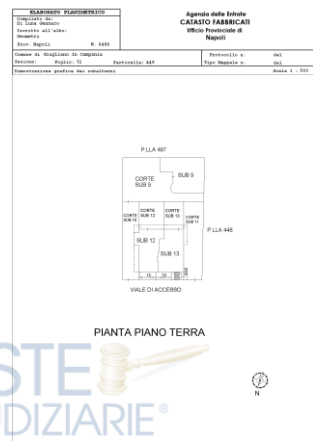
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista delle abitazioni limitrofe per l'inquadramento della area



INQUADRAMENTO AREA / INQUADRAMENTO BENI

VISTA DELLA PALAZZINA



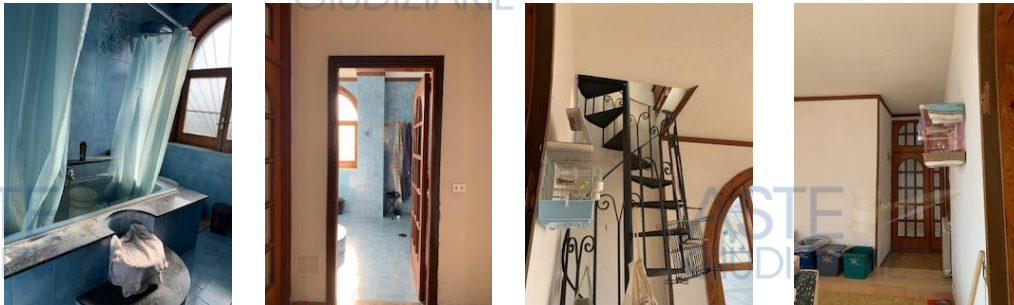
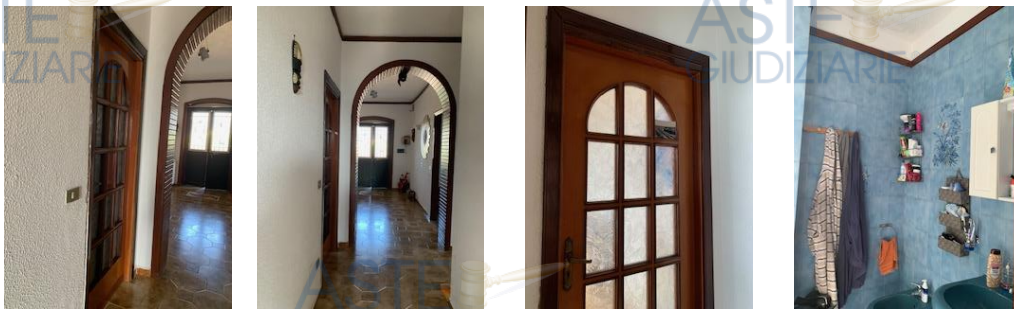
VISTA DEL VIALE LATERALE DELLA PALAZZINA



INGRESSO ALLA SCALA CHE CONDUCE ALL' APPARTAMENTO



VISTA DELLA PORTA DELL' APPARTAMENTO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Sacala che porta al sottopigno

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

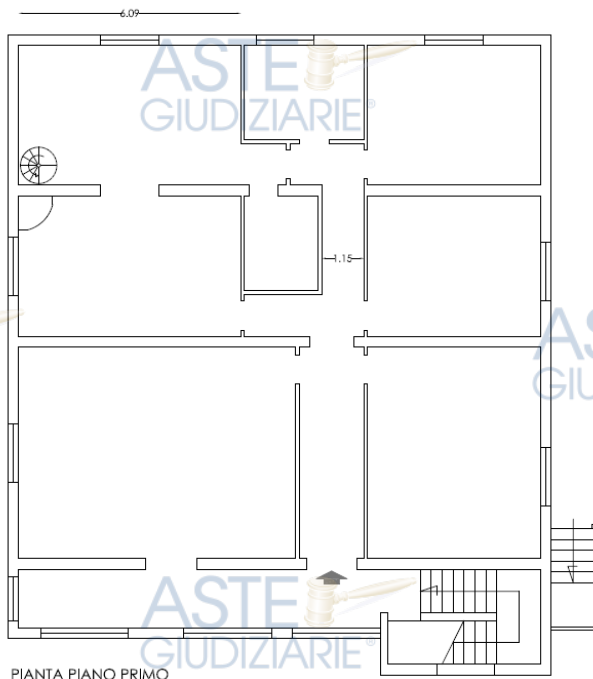
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Attualmente l'immobile ha accesso dall'ingresso condominiale mediante un cancelletto che conducendo a un piccolo spazio, conduce sulla destra al portone di ingresso delle scale. Al primo piano si accede o al balcone perinenziale oppure al portone di ingresso in legno a due battenti che immette nell'immobile.

Dall'ingresso si entra nel corridoio che condice a tutti gli altri ambienti. Sulla destra si accede ad una camera da letto, sulla sinistra si accede ad una ampissima camera da letto -studio, successivamente mediante una piccola rientranza si accede ad un bagnetto/lavanderia ed alla ampia cucina dotata anche di camino, da tale cucina si passa all'ambiente verandato – camera da pranzo cucina dispensa; da tale ambiente si sale mediante una scala a chioggiola al piano sottotetto che mediante un'apertura in ferro conduce al tetto vero e proprio. In fondo al corridoio vi è un ampio bagno e sul corridoio vi sono altre due camere da letto. Tutto l'immobile è caratterizzato da vetrate ad arco di foggia particolare che, sebbene caratterizzano l'immobile, risultano scomode ed in parte prive di persiane oscuranti ma dotate di cancellate, soltanto i balconi che danno sulla balconata che ha accesso dalle scale sono dotati di persiane avvolgibili.

Tutto l'immobile non si presenta in buone condizioni, e richiederebbe vari ed importanti interventi di ripristino.

Dal vano scala, mediante un portone in legno ad arco ed a due battenti si scende alla scala esterna coperta da un'attico e che scende fino a raggiungere il vialetto laterale dove vi è la possibilità di parcheggiare le auto essendo dotato di cancello carrabile. In tale vialetto, alla fine vi è un gabbiotto dove attualmente vi sono i cani. Tale gabbiotto o deposito, attualmente in stato di abbandono, è anche esso oggetto di pignoramento essendo di proprietà della esecutata.

La visura catastale **NON** riporta la “superficie catastale” dell’appartamento con la ponderale porzione delle mura, con cat. A/2

Dal rilievo effettuato risulta che l’immobile con la ponderale porzione delle mura (esclusa la superficie non abitabile del sottotetto) risulti paria a circa totali **Mq. 180**

Alla superficie dell’appartamento, nel caso in oggetto, va aggiunta la sup. del sub4 con cat. C/6 - deposito riportata in visura come pari a circa **mq. 25**

La superficie catastale di un appartamento viene calcolata sommando la superficie netta dell’appartamento + la porzione ponderale delle mura + la porzione ponderale dei balconi e dei terrazzi. La superficie del terrazzo fa riferimento alla superficie calpestabile di proprietà la quale viene rapportata alla catastale con i dovuti coefficienti correttivi dettati dalle norme UNI 10750/2005 D.P.R. 138/98. Tali norme regolano i criteri per il computo delle superfici:

Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria recita:

nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono commutati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo delle superfici catastali.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, accessori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- a) 100 % delle superfici calpestabili
- b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie
- c) 50 % delle superfici pareti portanti interne e pareti perimetrali.

CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

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

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

I dati riportati nell’atto di pignoramento, identificano univocamente gli immobili.

Rispettano l’**allineamento** catastale come si evince dalla allegata visura storica.

Gli immobili sono censiti all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio, **NON HANNO ALLEGATA LA PLANIMETRIA CATASTALE**, quindi non riportano la superficie catastale, e non riportano indicazioni in merito al piano superiore -sottotetto; - anche il sub. 4 con cat. C/2 non risulta accatastato.

Necessita, pertanto, presentare le planimetrie catastali mediante pratiche DOCFA.

I beni sono censiti con i seguenti dati:

LOTTO UNICO

- [] piena prop.1/1 su appartamento di tipo civile in Giugliano in Campania F.72 p.lla 449 sub. 3 natura A/2 cons. 7,5 vani.
- [] piena prop.1/1 su magazzino e locale deposito in Giugliano in Campania F.72 p.lla 449 sub. 4 natura C/2 cons.25 mq.

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

Il bene è pervenuto alla cooperativa nel seguente modo:

LOTTO UNICO

[] la quota pari a 2/3 di piena proprietà, Davis Jaudon, Landolfi Rita, la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno degli immobili (F.72, p.lla 449 sub.3 e 4) era pervenuta per **successione** in morte di [] (nato il 25.10.62 negli Stati Uniti e deceduto 29.06.08 reg. 23.06.09 n.66/934 trasc.il 20.01.10 ai nn.2482/5482 devoluta per legge)

N.B. risulta trasc. in data 13.02.2023 ai nn. 7604/5482 accettazione tacita dell''eredità in morte

[]

[]

Quadro D: **Accettazione tacita eredità** nascente da atto di vendita del notaio []

[]

Trascritta in data 13.02.2023 ai nn. 7605/5483 accettazione tacita dell' []

[]

Quadro D: per effetto dell'atto di vendita a rogito r []

[]

A Davis Shea Tony Jaudon, l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Giugliano F.2 p.lla 449 sub 3 e sub 4 è pervenuta per atto di compravendita del 02.08.2004 n. rep. 173527/19220 notaio []

NEL VENTENNIO PRESO IN ESAME gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

ISCRIZIONE NN. 18956/2023 del 15/04/2024 **ipoteca** in rinnovazione all'iscrizione 40492/7893 del 04/08/2004 nascente da ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di Mutuo del 02.08.2004 N rep. 173528/19221 not. F. Dente sede Napoli.

A favore di banca Popolare di Bari, Società Cooperativa a Responsabilità Limitata sede Bari c.f.00254030729 (Domicilio ipotecario eletto Popolare Bari NPLS 2016 SRL V. Alfieri 1 Conegliano)

ISCRIZIONE NN 26168/5478 del 22.05.2008 **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da decreto ingiuntivo del 20.03.2008 n. rep. 2544 emesso dal Tribunale di Napoli a favore di Unicredit Banca Spa sede Bologna

TRASCRIZIONE NN.26332/20353 del 26.05.2025 nascente da verbale di Pignoramento Immobili del 05.04.2025 n. rep. 3050 emesso Uff. Giud. Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (CE) a favore di Popolare BariNPLS 2016 SRL

gravante su **Giugliano F. 72, p.lla 449 sub. 3 e 4**

CENSITI IN CATASTO FABBRICATI

Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice:E054) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Foglio: 72 Particella: 449 Sub.: 3

INTESTATI

1		BNUTZN71A65F8390*	(1) Proprieta' 2/3
2		DVSJDN37R11Z404E*	(1) Proprieta' 1/6
3		LNDRTI37E64F839T*	(1) Proprieta' 1/6

Unità immobiliare dal 31/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		72	449	3			A/2	5	7,5 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2005 Pratica n. NA0083869 in atti dal 31/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26295.1/2005)
Indirizzo VIALE DEI PINI NORD Interno 2 Piano 1												
Notifica		Notifica n. 26716/1998			Partita			Mod.58			-	

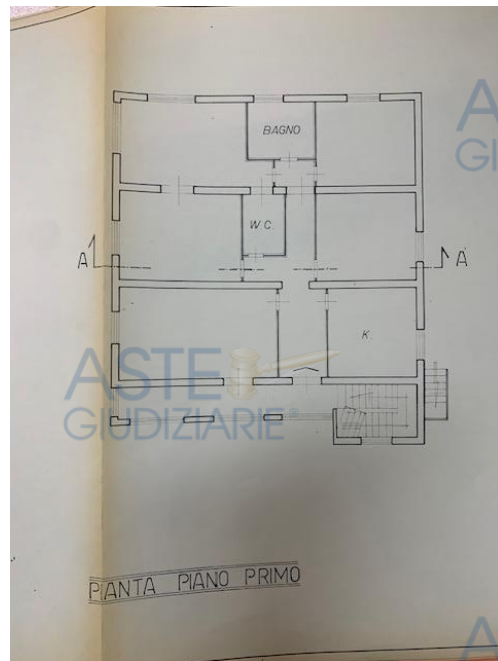
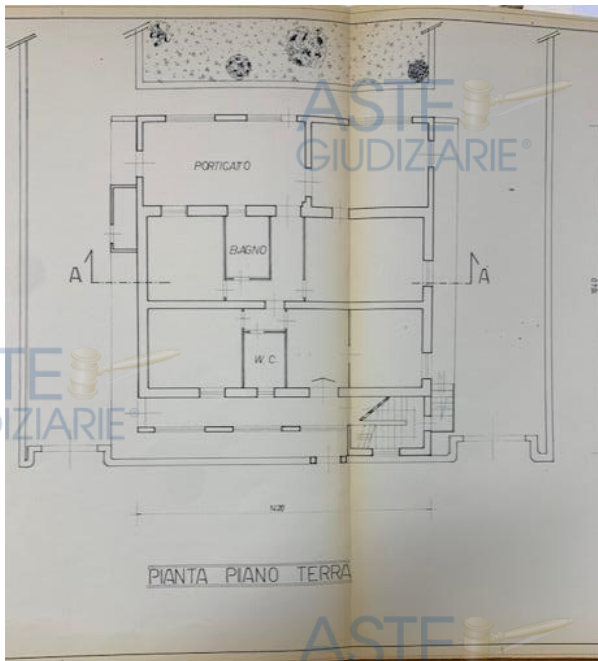
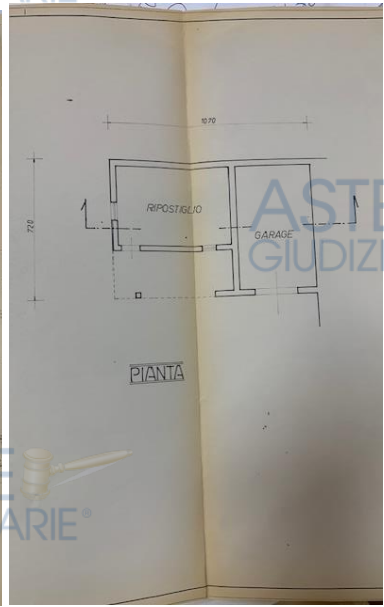
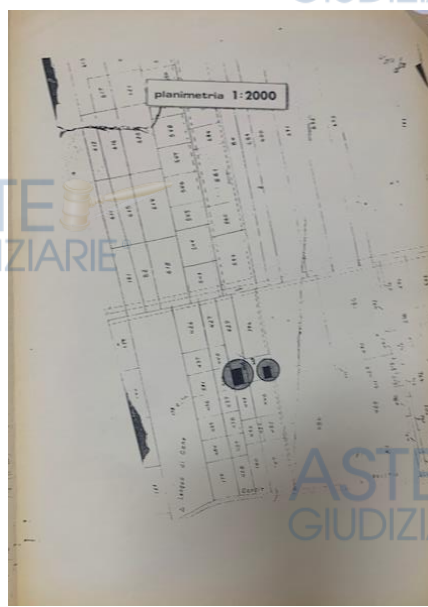
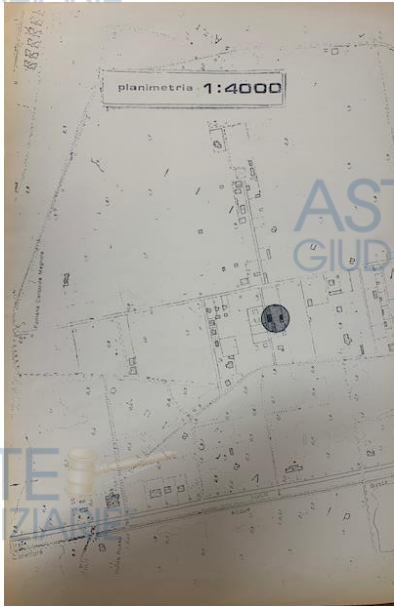
Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice:E054) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Foglio: 72 Particella: 449 Sub.: 3

INTESTATI

1		BNUTZN71A65F8390*	(1) Proprieta' 2/3
2		DVSJDN37R11Z404E*	(1) Proprieta' 1/6
3		LNDRTI37E64F839T*	(1) Proprieta' 1/6

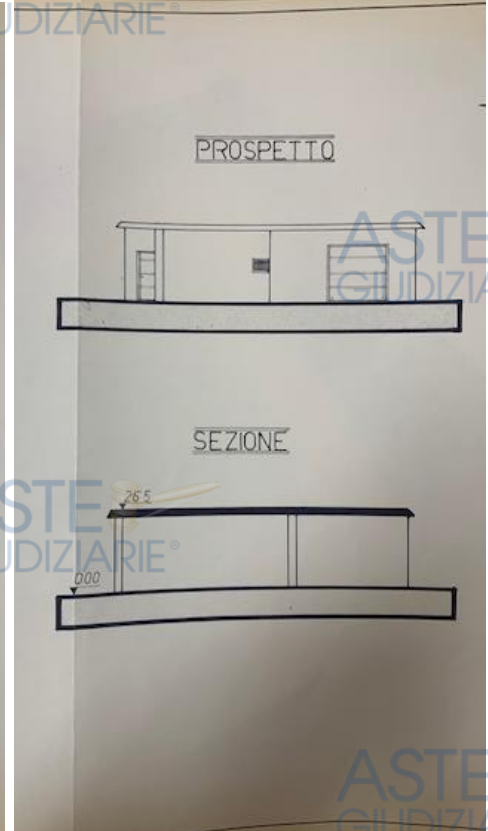
Unità immobiliare dal 31/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		72	449	3			A/2	5	7,5 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2005 Pratica n. NA0083869 in atti dal 31/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26295.1/2005)
Indirizzo VIALE DEI PINI NORD Interno 2 Piano 1												
Notifica		Notifica n. 26716/1998			Partita			Mod.58			-	



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

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

Il bene non è soggetto a pesi o oneri.

Non esistono oneri condominiali arretrati, di gestione ordinaria e straordinaria.

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

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

LOTTO UNICO

L'immobile attualmente è locato e la locataria corrisponde regolarmente i canoni.

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

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

I beni non presentano rate arretrate per il "condominio".

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

LOTTO Unico

L'immobile risulta pignorato per intero come risulta dall'atto di pignoramento e poiché il secondo bene risulta di modeste dimensioni e pertanto di difficile collocazione sul mercato, viene unito al primo e stimato come un unico lotto.

CAPITOLO XIV VALUTAZIONE DEI BENI

QUESTO n. 12: L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art.568 c.p.c., come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".

A questo riguardo l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che-alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 –siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come

sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concentrarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità ...;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ...;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criteria di valutazione

Per i criteri di stima degli immobili, si possono usare due metodi:

- quello analitico basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,
- quello sintetico basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

Il metodo analitico per essere preso in considerazione deve basarsi su dei valori che siano più o meno costanti nel tempo, ed omogenei in zone simili.

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia notevolmente in funzione della appartenenza dell'unità abitativa ad un edificio facente parte del tessuto di edilizia minore che si trova in zona, oppure al contrario se appartenente ad un parco, ed in funzione delle caratteristiche del parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di guardiana, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole

Da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più simile al valore comune del mercato è dato dal **valore sintetico comparativo** del bene (metodo consigliato anche nel mandato)

Per tale motivo si sono presi in considerazione immobili simili esistenti in zona, con simili dimensioni e caratteristiche (così di seguito analizzate).

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore possono essere schematizzate in Caratteristiche estrinseche e Caratteristiche intrinseche.

Le Caratteristiche estrinseche o posizionali sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'immobile e possono essere di tipo infrastrutturali ed ambientali.

Le caratteristiche estrinseche infrastrutturali riguardano l'accessibilità e quindi i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi a Napoli (tangenziale), o con il centro.

Le caratteristiche estrinseche ambientali si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona, la vastità della zona con la relativa capacità di offerta ricettiva esistente, il livello socio economico dell'insediamento, i locali commerciali presenti etc.

Le caratteristiche intrinseche, sono riferite sia all'appartamento che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il grado di manutenzione e la presenza dei relativi servizi (portiere, citofoni, impianto di riscaldamento etc.)

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso del corpo di fabbrica specifico, nonché della vetustà e grado di conservazione del bene e del suo contesto.

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:

- la particolare tipologia dell'unità immobiliare (compendio immobiliare),
- della caratteristica tipologica dell'immobile, della categoria catastale
- del tipo di rifiniture di cui è dotato,
- dello stato di manutenzione in cui attualmente si trova,

Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile ed ai valori "obbiettivi" riportati presso il listino della Borsa Immobiliare BIM e i valori OMI riportati dalla Agenzia delle Entrate.

LOTTO UNICO COMUNE DI GIUGLIANO BORSINO IMMOBILIARE

borsino
Immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE APERTURE IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GESTIONE IMMOBILIARI PRODOTTI DEL BORSINO.COM

Giugliano in Campania (NA)
Viale Del Pini Sud, 24, 80074 Giugliano in Campania NA, Italia

ZONA: URBICENTRO, VIA SAN NICOLÒ, VIA RIFUGIATA

Stima Online

Quotazioni Immobiliari di Zona

[Quotazioni Abitazioni & Ville](#)
[Quotazioni Uffici & Negozi](#)
[Quotazioni Box & Posti auto](#)
[Quotazioni Locali & Capannoni](#)

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

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1.217	Valore medio Euro 1.616	Valore massimo Euro 2.016	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 1.056	Valore medio Euro 1.400	Valore massimo Euro 1.744	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 807	Valore medio Euro 1.009	Valore massimo Euro 1.212	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 1.088	Valore medio Euro 1.443	Valore massimo Euro 1.797	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

agenzia entrate

Ricerca per toponimo: Ricerca Zone Omi:

Visualizza zone OMI Visualizza fasce OMI Download perimetri Help

geopoi

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **GIUGLIANO IN CAMPANIA**

Fascia/zona: **Suburbana/VARCATURO**

Codice zona: **E5**

Microzona:

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

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	700	L	3,9	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,7	4,1	L
Box	Normale	610	940	L	2,5	3,9	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	4,1	6,3	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



VALORI BORSINO IMMOBILIARE valore **€/mq. 1.217 (box auto xxx)**

VALORI OMI valore **€/mq. 1.100 (box auto 600)**

STIMA FINALE €/mq. 1.158,50

Stima Finale Box €/mq. 900,00

La stima del bene, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at. , è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto apprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della “garanzia sui vizi occulti”, e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi.

L’art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell’immobile recita:

“Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per “vizi” del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

L’art. 173 bis dis. at. recita:

“Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

L'E.S., presa visione degli articoli citati precisa che non è possibile rilevare la presenza di opere abusive, poiché non è stato possibile (come attestato dal comune) rinvenire la documentazione in merito alla liceità dei beni.

Pertanto precisa che alla effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di “vizi occulti” sul bene;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto ha individuato il prezzo base d'asta del cespite tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

differenze concentrate:

- nella mancata immediata disponibilità;
- nella mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato;
- nella valutazione che la vendita ha luogo mediante rilanci in sede di gara.

LOTTO I con SUP. TOT. MQ. 180

La stima individuata per l'area (in relazione alla micro-area per abitazioni civili di Fascia Media) valore medio definito dal Borsino Immobiliare: **€/mq.1.217**

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla microzona, alla categoria (A/2) per il valore medio dell'OMI è di: **€/mq. 1.100**

Tra questo “range” di valori individuati per l'area, tenuto conto ed evidenziato che nel caso specifico i due valori non coincidono perfettamente, valutato che il la palazzina fa parte di un contesto composto da case in non buono stato di manutenzione è che affaccia sul viale, tenuto conto delle specifiche caratteristiche edilizie-tipologiche dell'unità abitativa/condominio e del viale di cui fa parte, si ritiene congruo (arrotondato) il valore di stima al metro quadro pari a

€/mq 1.158,50

Stima dell'appartamento (A/2) (mq.180 x 1.158,80 €/mq) + (mq.25 x €/mq. 900)
 = (208.584,00 + 22.500,00) = € **231.080,00**

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :

-per gli oneri di regolamentazione urbanistica-stato d'uso-manutenzione -stato di possesso -vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	231.080,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari al 20%	€	46.216,80
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica (DACFA e CILLA in sanatoria)	€	5.000,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o vincoli PRESENTAZIONE PLAN CATASTALE con DOCFA	€	1.500,00
STIMA FINALE	€	164.863,20

STIMA DEL BENE (decurtato e arrotondato) € 165.000,00

Dico euro centosessantacinquemila

Nel consegnare la presente relazione il C.T.U. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, ringraziando per la fiducia accordata.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati divisi in tre settori e dettagliatamente riportati descrittivamente di seguito.

Esperto Stimatore Arch.

ALLEGATI I PARTE

VERIFICHE ex art. 567 c.p.c

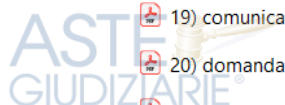
- 1) relazione notarile_ex art 567 cpc buono tiziana
- 2) visura catastale_Giugliano 72.449 .sub. 3
- 3) visura catastale_Giugliano 72.449 .sub. 4
- 4) FOGLIO DI MAPPA
- 5.2) VISURA TERRENO AREA
- 6) VISURA IPOTECARIA NOMINATIVO
- 7) Atto Notaio DENTE del 2 agosto 2004 all. cet. dest. urb.
- 8) Atto Malatesta Laurini -REPERTORIO 1365
- 9) non reperimento planimetria
- 10.1) Copia di MOD RICH ACQUISIZIONE PLANIMETRIA
- 10.2) RISPOSTA DELL'UFFICIO CATASTO
- 10.3) Ancora planimetrie mancanti
- 10.4) VISURA IMMOBILI e Aree



ALLEGATI II PARTE

DOCUMENTAZIONE PER RISPOSTA AI QUESITI

- 11) INQUADRAMENTO URBANISTICO -graf. comune
- 12) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 13) PIANTA PIANO PRIMO - Rilievo
- 14) Situazione Urbanistica
- 15) SITUAZIONE CONDONO
- 16) comunicazione I accesso 149-2025_signed
- 17) comunicazione II accesso 149-2025
- 18) comunicazione II accesso 149-2025_signed
- 19) comunicazione III accesso 149-2025_signed
- 20) domanda Comune Giugliano
- 20) R I Plan MANCANTE a GIUGLIANO F.72 p.IIa 449 sub 3 AGE.AGEUP..



ALLEGATI III PARTE

- 21) Domanda Comune Giugliano con PIU' SPECIFICI DATI
- 21) Riscontro_richiesta_accesso_atti_Arch.Trapanese_signed_signed_sig...
- 21)) conforme-dpcm-20130222-Riscontro_richiesta_accesso_atti_Arch.T...
- 22) distinta di Pagamento allo studio Malatesta Laurini
- 22) ELABORATO PLANIMETRICO_GIUGLIANO beni limitrofi
- 22)) conforme-dpcm-20130222-128375_06102025_Info_Tutela_CTU_Tr...
- 23) 128375_06102025_Info_Tutela_CTU_Trapanese_signed
- 23) conforme-dpcm-20130222-128375_06102025_RISCONTRO_TRAPA...
- 24) 128375_06102025_RISCONTRO_TRAPANESE_signed
- 25) Giugliano f.72 p.IIa 449
- 27) CONSEGNA EDILIZIA PRIVATA Buono Tiziana F.72 p.IIa 449 sub. 3 -4
- 28) ACCETTAZIONE EDILIZIA PRIVATA Buono Tiziana F.72 p.IIa 449 sub....
- 29) ACCETTAZIONE I C.E. in sanatoria n.5083SAN86
- 36) CONSEGNA I C.E. in sanatoria n.5083SAN86

