



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
SEZIONE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DR. SSA ANNAMARIA BUFFARDO

PROCEDIMENTO n. 340/2024 R.G.E

“Omissis”

– contro –

“Omissis” +9”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Sommario

PREMESSA	8
OPERAZIONI PERITALI	24
CONCLUSIONI	25
LOTTO 1	25
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	25
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	28
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	39
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	42
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	44
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	48
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	49
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	52
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	52
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	52
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni	53
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	55
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	55
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	56
LOTTO 2	58
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	58
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	61
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	73
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	76
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	78
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	82
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	83
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	86
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	86
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	86
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni	87
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	89
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	89

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	90
LOTTO 3	92
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	92
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	95
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	101
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	104
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	106
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	111
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	114
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	114
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	114
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	115
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	117
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	117
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	118
LOTTO 4	120
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	120
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	123
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	135
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	138
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	140
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	144
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	145
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	148
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	148
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	148
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	149
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	151
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	151
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	152
LOTTO 5	154
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	154

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	157
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	161
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	163
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	164
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	165
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	166
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	169
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	169
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	169
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	170
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	171
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	171
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	172
LOTTO 6	174
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	174
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	177
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	189
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	193
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	195
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	196
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	197
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	199
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	199
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	199
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	200
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	201
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	201
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	202
LOTTO 7	204
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	204
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	207

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	216
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	219
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	221
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	225
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	226
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	229
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	229
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	229
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	230
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	232
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	232
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	233
LOTTO 8 	235
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	235
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	238
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	257
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	260
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	262
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	266
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	267
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	270
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	270
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	270
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	271
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	273
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	273
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	274
LOTTO 9 	276
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	276
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	279
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	294

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	297
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	299
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	303
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	304
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	307
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	307
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	307
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	308
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	310
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	310
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	311
LOTTO 10313	313
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	313
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	316
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	326
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	329
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	331
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	335
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	336
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	339
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	339
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	339
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	340
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	342
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	342
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	343
LOTTO 11345	345
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	345
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	350
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	356
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	360

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	363
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	367
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	368
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	373
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	373
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	373
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	374
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	376
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	376
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	377

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Annamaria Buffardo, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 340/2024; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

Nominava quale Esperto ex art. 568 c.p.c.

il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 81,

Disponeva

l'accettazione dell'incarico de quo, da parte dell'Esperto Stimatore, entro e non oltre giorni 7 dal deposito del decreto di nomina.

L'ill.mo Giudice dr.ssa Annamaria Buffardo procedeva, al conferimento dell'incarico, secondo le seguenti prescrizioni:

➤ l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provvederà a:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.la del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un

12

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di *atto mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici

comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare

analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed

17

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –

P. IVA 06718461210

all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di **altre procedure esecutive**, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone

tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es.,

laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: 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.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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 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 al momento della stima tra la vendita al libero 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 concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio.**

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano ____ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Il Giudice autorizzava l'esperto:

a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

nonché:

b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 19.02.2025 alle ore 15,00 circa il sottoscritto effettuava l'accesso presso i cespiti staggit (all. 9).

In tale data erano presenti:

- arch. Vittorio Merito quale esperto nominato ex art. 568 c.p.c.;
- dott. Giovanni Esposito, quale custode giudiziario;
- avv. "Omissis" quale legale del debitore esecutato;
- avv. "Omissis" quale legale del debitore esecutato;
- sig. "Omissis" quale esecutato;
- sig.ra "Omissis", quale esecutata;
- sig.ra "Omissis", quale esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, accedeva ai cespiti oggetto del pignoramento.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima dei cespiti, eseguiva i rilievi metrici e fotografici (all. 1 - 2).



CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dr.ssa Annamaria Buffardo, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a....:

LOTTO 1

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

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.la 445, sub. 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 79 mq escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 2, Piano 2.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per il bene sopra riportato a favore di:

- “Omissis”, per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- “Omissis”, per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di

pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, in favore di “Omissis”, per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà, e contro “Omissis”, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. (all. 6).

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro “D” dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *“con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da “Omissis”, domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi “Omissis” hanno venduto, in favore dei figli “Omissis”, la*

proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania.”

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, la visura anagrafica dell'esecutata riscontrando quanto segue (all. 8):

- “Omissis” – *dati matrimonio ASSENTI.*

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza AIRE dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

“- “Omissis”, *risulta residente nel “Omissis” – Circoscrizione Consolare “Omissis”- città “Omissis”; Indirizzo (comprensivo del CAP) “Omissis”*”

Sovrapposizione vax con foto satellitare

21/05/25, 11:23

forMaps | La mappa per navigare nell'immobiliare | STIMATRIX® forMaps



L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 445 (all. 10).

BENE 1 - Appartamento: censito nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 79 mq escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 2, Piano 2.

L'appartamento confina a nord con cassa scale, a est con bene censito al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 5, e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 1 salvo altri.

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

BENE 1 - Appartamento

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano 2, int. 2.

L'appartamento confina a nord con cassa scale, a est con bene censito al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 5, e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 1 salvo altri.

Lo stabile, di cui è parte il cespite staggito, è ben inserito nel contesto urbano ed è poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 4 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

All'appartamento si accede dalla prima porta ubicata, di fronte per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano secondo.

L'appartamento è composto da: ingresso/cucina/salone, n. 2 camere, n. 1 w.c., disimpegno e n. 3 balconi.

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione del w.c. e dell'angolo cottura in cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 74 mq, mentre la superficie netta è di circa 64 mq.

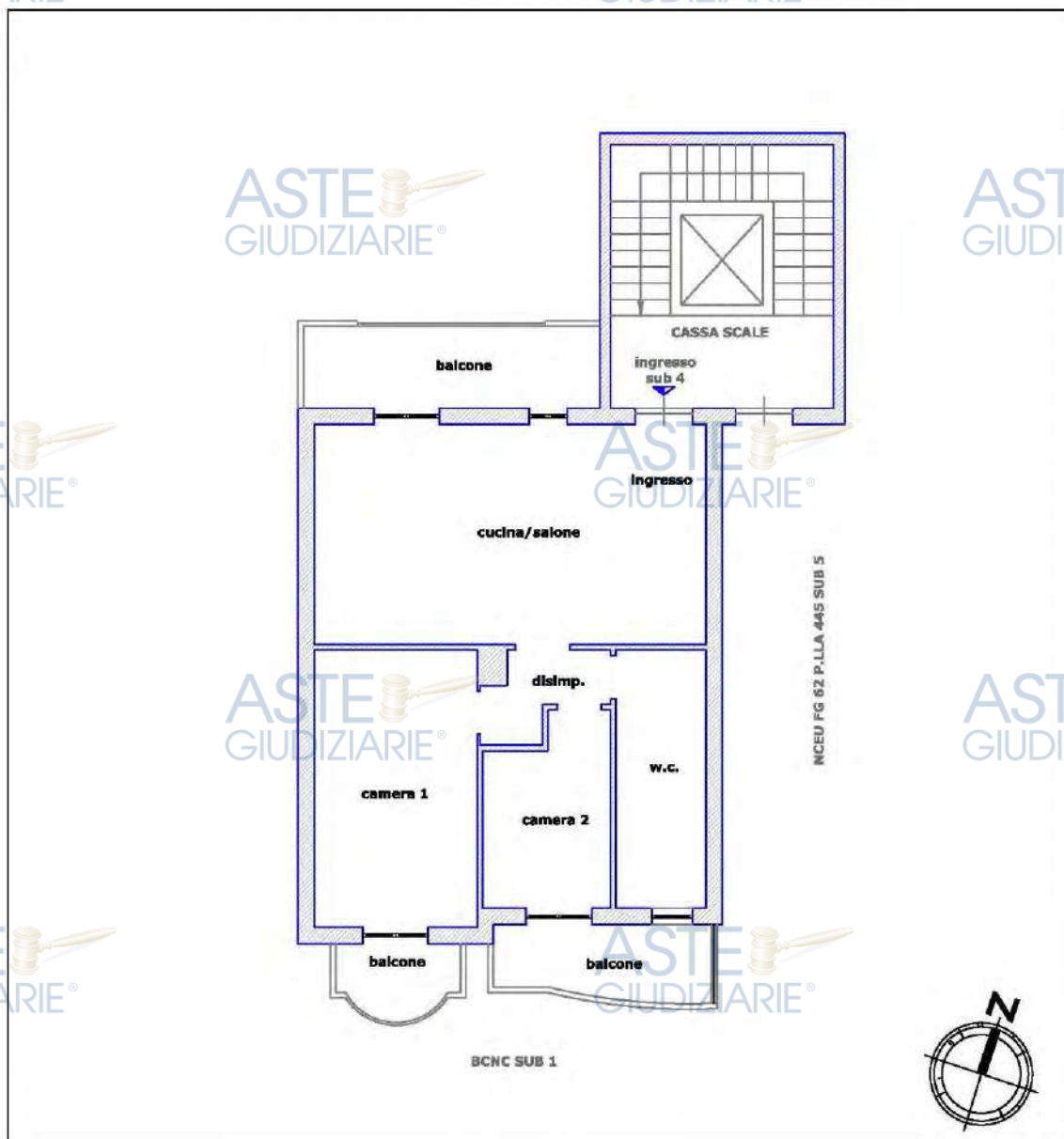
I balconi misurano circa 16 mq.

L'altezza interna è pari a h. 2,75 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica. Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



Documentazione fotografica - Bene 1



Foto inquadramento



Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 7

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210



Foto 8

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**BENE 1 - Appartamento**

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 79 mq escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 2, Piano 2.

Detto bene è correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 445 (all. 3).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 28.10.2011 ad oggi – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2011 Pratica n. NA0898913 in atti dal 28/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 122551.1/2011)

- Dal 22.12.2010 al 28.10.2011 – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 247,90.

COSTITUZIONE del 22/12/2010 Pratica n. NA1169811 in atti dal 22/12/2010 COSTITUZIONE (n. 11074.1/2010)

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all.10)

- Dal 09.11.2010 ad oggi – identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, cat. Ente Urbano, sup. 05 are 08 ca;
- Dal 12.12.2006 al 09.11.2010 - identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 425, cat. Frutteto, classe 1, sup. 05 are 08 ca;
- Dal 02.12.1992 al 12.12.2006 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 08 are 52 ca;
- Dal 12.09.1973 al 02.12.1992 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca;

Precedentemente all'impianto meccanografico Partita 11775 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca.

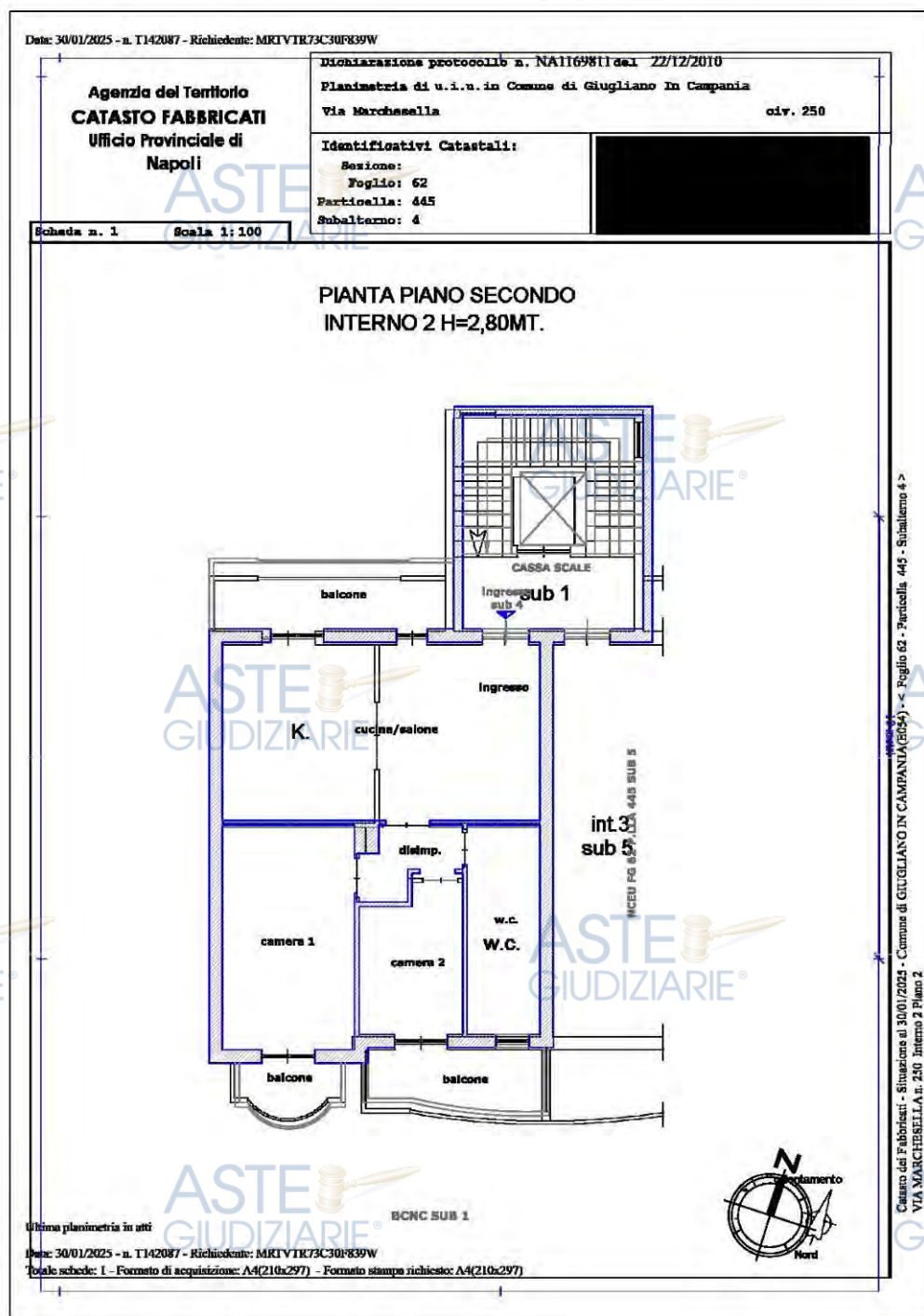
Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna,

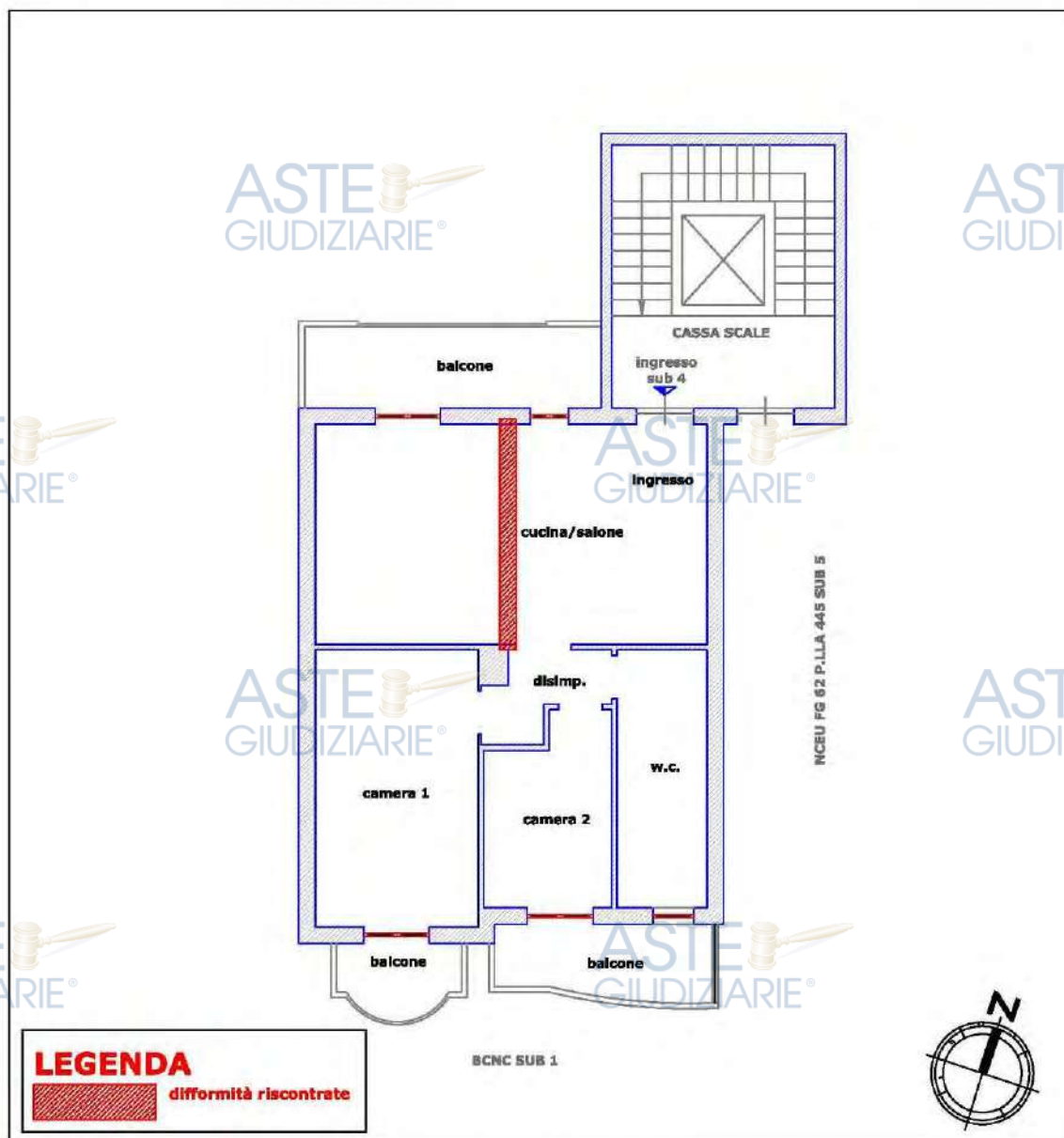
L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà rettificare la planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2025 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (8054) - < Foglio 62 - Particella 445 - Subalterno 4 >
VIA MARCHESILLA n. 250 Interno 2 Piano 2

Individuazione difformità catastali - Bene 1



QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di comunione legale tra loro.

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 14.07.2005 rep. 22095 racc. 2160, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.07.2005 al n. 42386/24028, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di comunione legale tra loro, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

➤ Atto di donazione, a firma del notaio [REDACTED] del 02.09.1969 rep. 18440, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.09.1969 al n. 40288/29780, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà.

Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto, per morte dell'usufruttuario, in data 13.03.1980.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania in data 07.03.2025 e sollecitato in data 17.04.2025, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferente al cespite staggito.

Lo scrivente ha verificato, a seguito del detto accesso agli atti, che per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23.10.2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23.04.2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07. (all.5)

Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20.07.2011, certificato di agibilità. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna,

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *"Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi."*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona "B2 – Completamento di I grado" del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

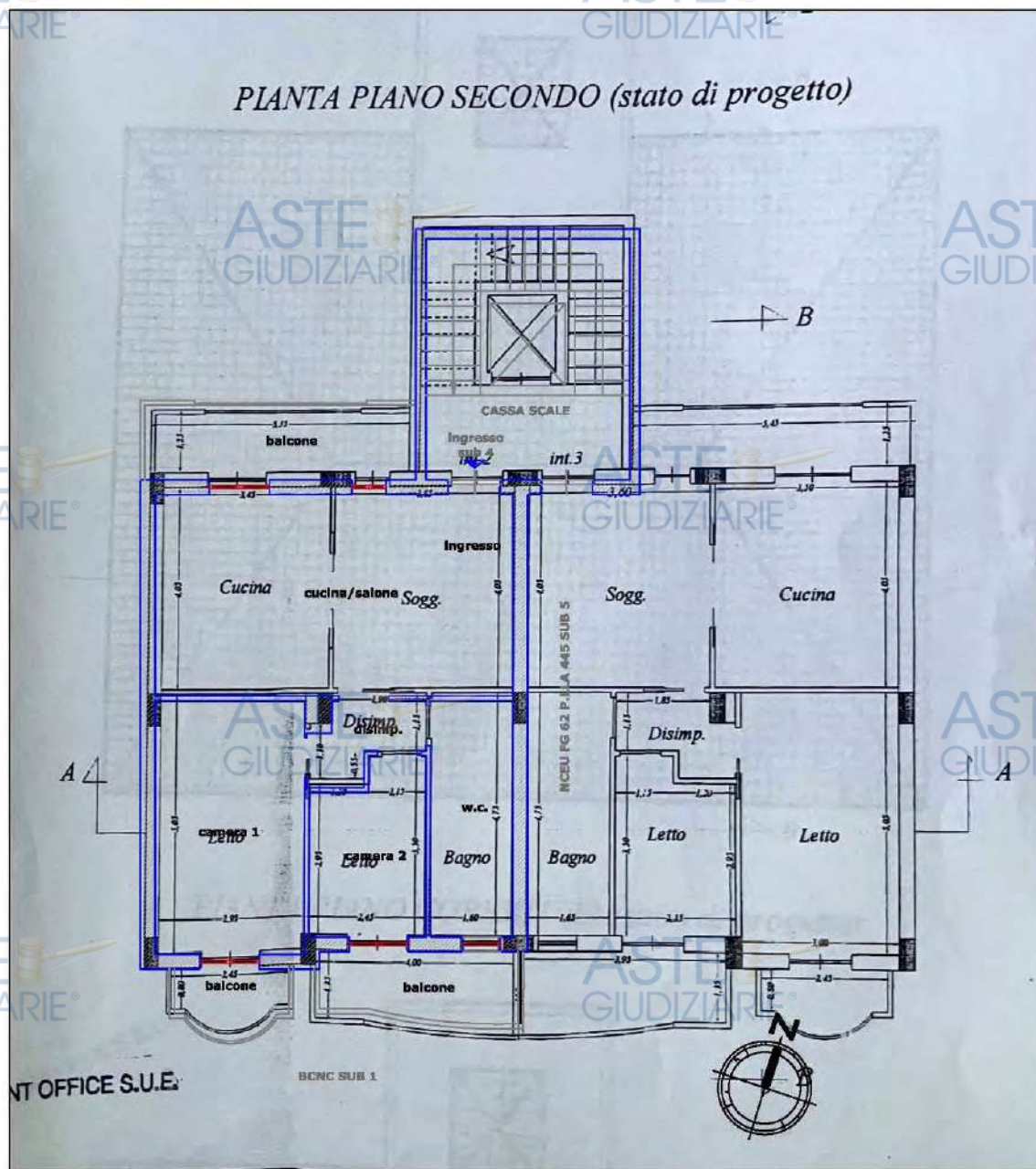
Cfr. (all. 4): omissis.... *"SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici

civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto.”

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 1

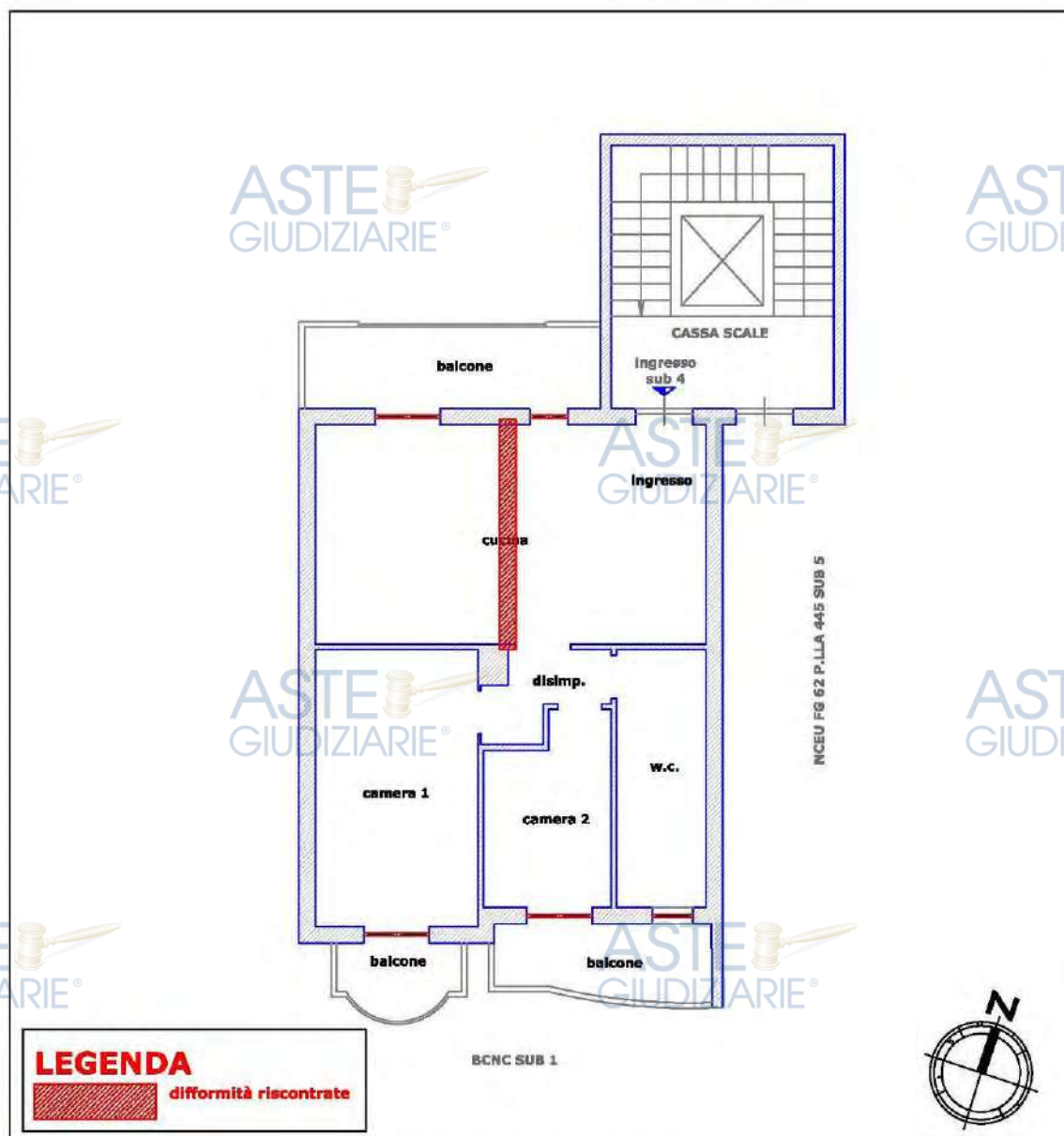
Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –

P. IVA 06718461210

Individuazione difformità edilizie - Bene 1



QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 - Il bene de quo, per quanto verificato in sede di accesso, risulta libero da cose e persone. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Napoli 1 e Napoli 2 in data 07.03.2025, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'agenzia delle Entrate di Napoli 1 ha comunicato che, per il cespite de quo, risulta un contratto di locazione risolto in data 01.07.2024.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

➤ TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6424 Registro Generale 8590 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

➤ TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);

d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);

e) il condominio non risulta costituito; (all.9)

f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo.

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) omissis... *"art. 2).... Omissis.... precisandosi che parte dell'area scoperta sub 1 e precisamente quella prospiciente il locale*

commerciale sub 2 è in uso esclusivo dello stesso, mentre il viale che si diparte da via Marchesella a confine con le proprietà p.lla 130 e p.lla 443 da un lato ed il fabbricato in oggetto dall'altro lato sino a giungere alla cassa scale è a servizio dell'intero corpo di fabbrica. ".

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

- TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6424 Registro Generale 8590 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);

50

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) omissis... "art. 2)... Omissis.... precisandosi che parte dell'area scoperta sub 1 e precisamente quella prospiciente il locale commerciale sub 2 è in uso esclusivo dello stesso, mentre il viale che si diparte da via Marchesella a confine con le proprietà p.la 130 e p.la 443 da un lato ed il fabbricato in oggetto dall'altro lato sino a giungere alla cassa scale è a servizio dell'intero corpo di fabbrica."

5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	1.450,00 €/mq.	1.800,00 €/mq	1.600,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box/deposito/autorimesse, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 74	€ 1.600,00	€	118.400,00
Balconi	mq. 16	€ 530,00	€	8.480,00
TOTALE			€	126.880,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -13,20%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-13,20%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-3,20%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto 1, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 110.000,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, la visura anagrafica dell'esecutata riscontrando quanto segue (all. 8):
- "Omissis" – dati matrimonio ASSENTI.

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza AIRE dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis", risulta residente nel "Omissis" – Circonscrizione Consolare "Omissis"- città "Omissis"; Indirizzo (comprensivo del CAP) "Omissis"

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO 1: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di:**

BENE 1 - Appartamento ubicato nel Giugliano in Campania, alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano 2, int. 2; è composto da: ingresso/cucina/salone, n. 2 camere, n. 1 w.c., disimpegno e n. 3 balconi; confina a nord con cassa scale, a est con bene censito al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 5, e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 1 salvo altri. È **riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 4**, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 79 mq escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 2, Piano 2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23.10.2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23.04.2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07. (all.5)

Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20.07.2011, certificato di agibilità. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna,

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *“Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.”*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona “B2 – Completamento di I grado” del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *“SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a*

provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO 1, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 110.000,00.

LOTTO 2

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

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 5, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 78 mq escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 3, Piano 2.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per i beni sopra riportati a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà. (all. 6). Nel predetto atto è precisato quanto segue: cfr. (all.6) Omissis.... *"art. 3 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sull'appartamento sub 5 e locale sub 7 nonché il diritto di uso del locale sub 6 e sul terreno."....*

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis"*



la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania.”

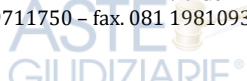


Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, la visura anagrafica dell'esecutata riscontrando quanto segue (all. 8):

- *"Omissis" – dati matrimonio ASSENTI.*

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza AIRE dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

“- "Omissis", risulta residente nel "Omissis" – Circoscrizione Consolare "Omissis"- città "Omissis"; Indirizzo (comprensivo del CAP) "Omissis"



Sovrapposizione vax con foto satellitare

21/05/2025, 11:23

SatMaps | La mappa per navigare nell'immobile | STIMATRIB® SatMaps



L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 445 (all. 10).

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 5, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 78 mq escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 3, Piano 2.

Il cespite de quo confina a nord con cassa scale, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 4 e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 1 salvo altri.

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

BENE 1 - Appartamento

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano 2, int. 3.

L'appartamento confina a nord con cassa scale, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 4 e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 1 salvo altri.

Lo stabile, di cui è parte il cespite staggito, è ben inserito nel contesto urbano ed è poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 4 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

All'appartamento si accede dalla prima porta ubicata, di fronte a sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano secondo.

L'appartamento è composto da: salone, cucina, n. 2 camere, n. 1 w.c., disimpegno e n. 3 balconi.

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione del w.c. e dell'angolo cottura in cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

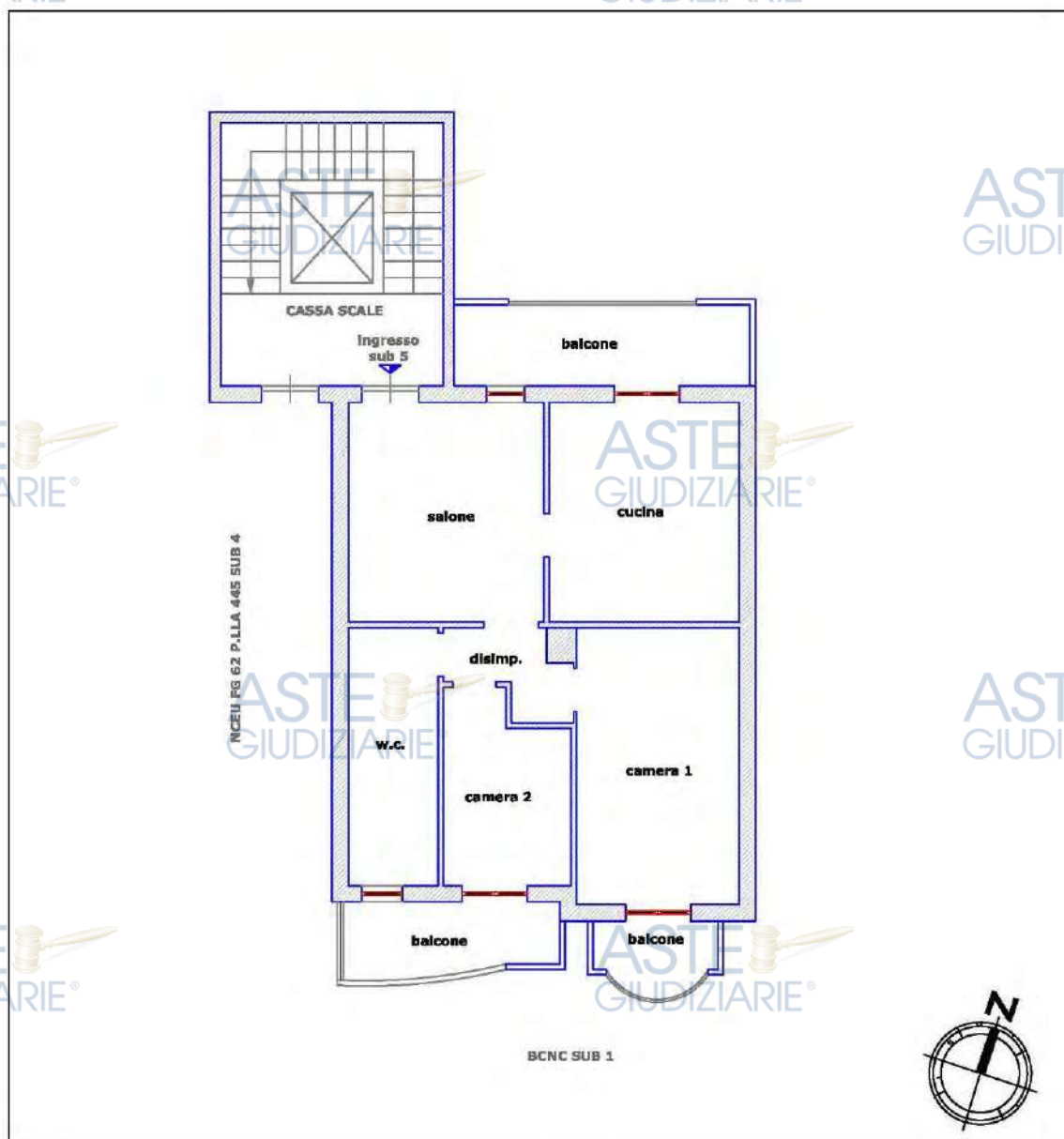
La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 74 mq, mentre la superficie netta è di circa 64 mq. I balconi misurano circa 16 mq.

L'altezza interna è pari a h. 2,75 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica. Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



Documentazione fotografica - Bene 1



Foto inquadramento



Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 2

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210



Foto 3

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**BENE 1 - Appartamento**

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 5, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 78 mq escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 3, Piano 2.

Detto bene è correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 445 (all. 3).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 28.10.2011 ad oggi – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 5, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 78 mq escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 3, Piano 2.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2011 Pratica n. NA0898913 in atti dal 28/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 122551.1/2011)

- Dal 22.12.2010 al 28.10.2011 – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 5, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 247,90.

COSTITUZIONE del 22/12/2010 Pratica n. NA1169811 in atti dal 22/12/2010 COSTITUZIONE (n. 11074.1/2010)

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all.10)

- Dal 09.11.2010 ad oggi – identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, cat. Ente Urbano, sup. 05 are 08 ca;
- Dal 12.12.2006 al 09.11.2010 - identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 425, cat. Frutteto, classe 1, sup. 05 are 08 ca;
- Dal 02.12.1992 al 12.12.2006 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 08 are 52 ca;
- Dal 12.09.1973 al 02.12.1992 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca;

Precedentemente all'impianto meccanografico Partita 11775 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca.

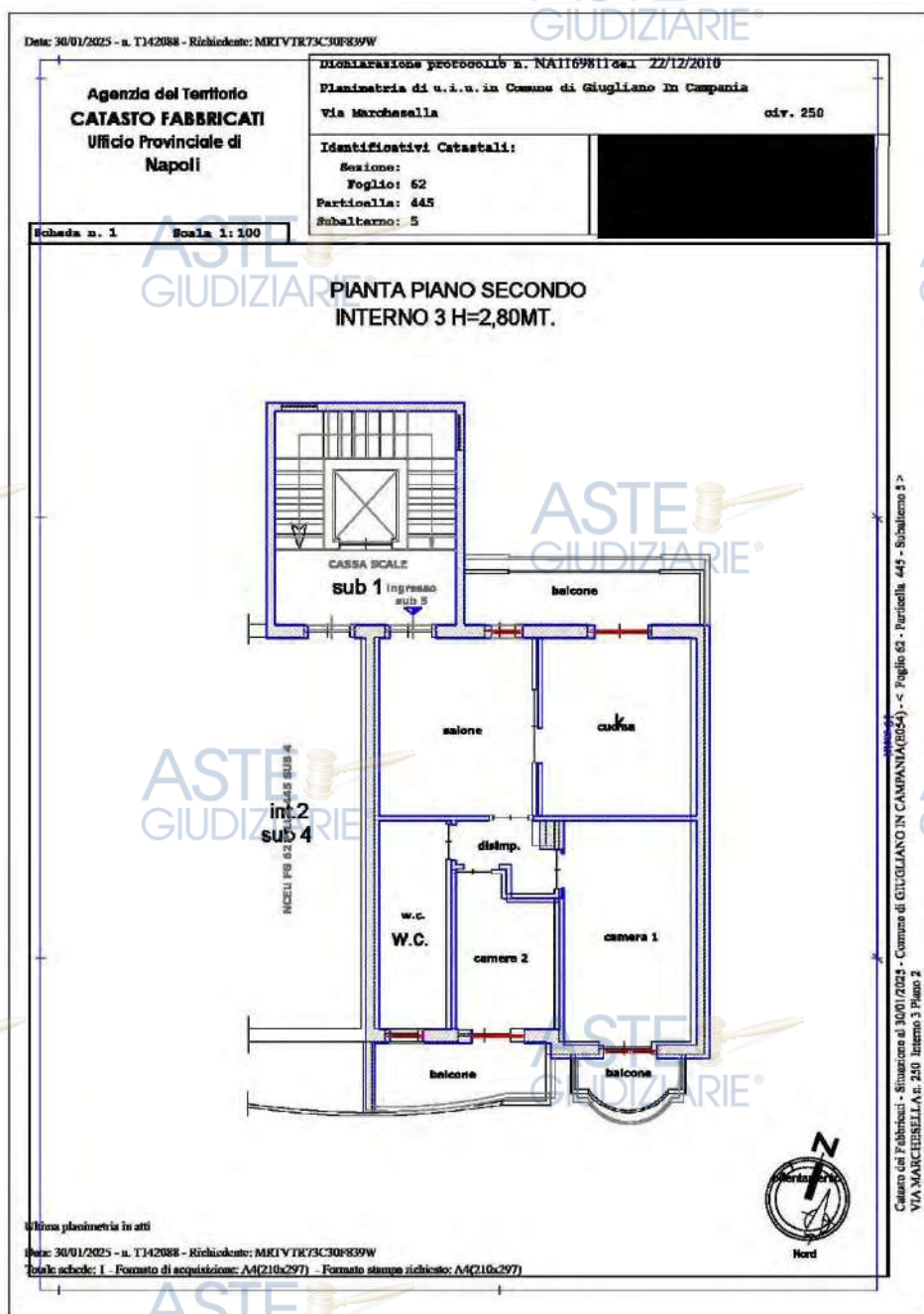
Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

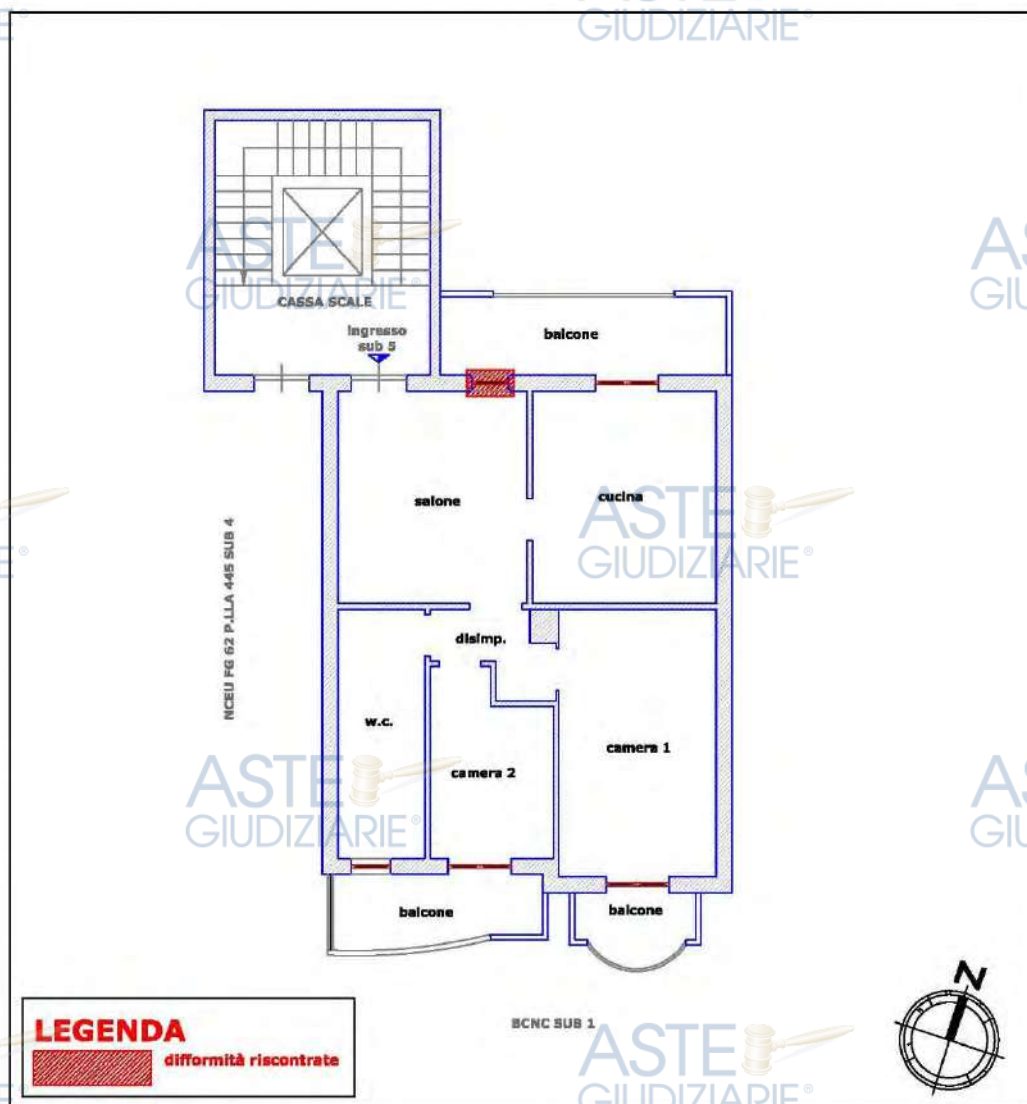
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa apertura di prospetto.

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà rettificare la planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Individuazione difformità catastali - Bene 1

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà in regime di comunione legale tra loro. Nel predetto atto è precisato quanto segue: cfr. (all.6) Omissis.... *"art. 3 – omissis.... La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sull'appartamento sub 5 e locale sub 7 nonché il diritto di uso del locale sub 6 e sul terreno."....*

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 14.07.2005 rep. 22095 racc. 2160, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.07.2005 al n. 42386/24028, in favore di "Omissis"; per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di comunione legale tra loro, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

➤ Atto di donazione, a firma del notaio [REDACTED] del 02.09.1969 rep. 18440, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.09.1969 al n. 40288/29780, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà. Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto, per morte dell'usufruttuario, in data 13.03.1980.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania in data 07.03.2025 e sollecitato in data 17.04.2025, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferente ai cespiti staggiti.

Lo scrivente ha verificato, a seguito del detto accesso agli atti, che per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23.10.2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23.04.2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07. (all.5)

Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20.07.2011, certificato di agibilità. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa apertura di prospetto.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *"Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi."*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona "B2 – Completamento di I grado" del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

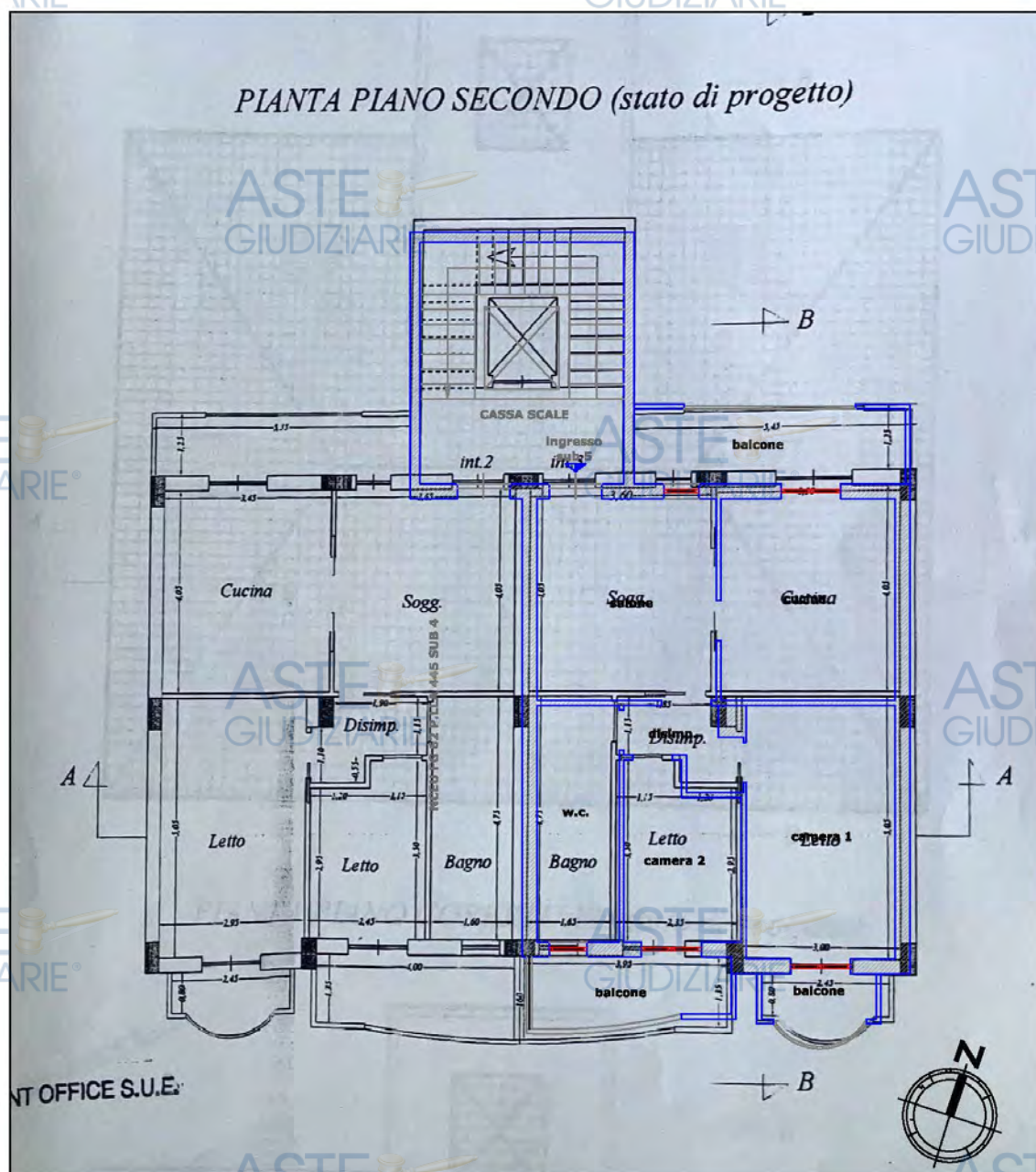
Cfr. (all. 4): omissis.... *"SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali."*

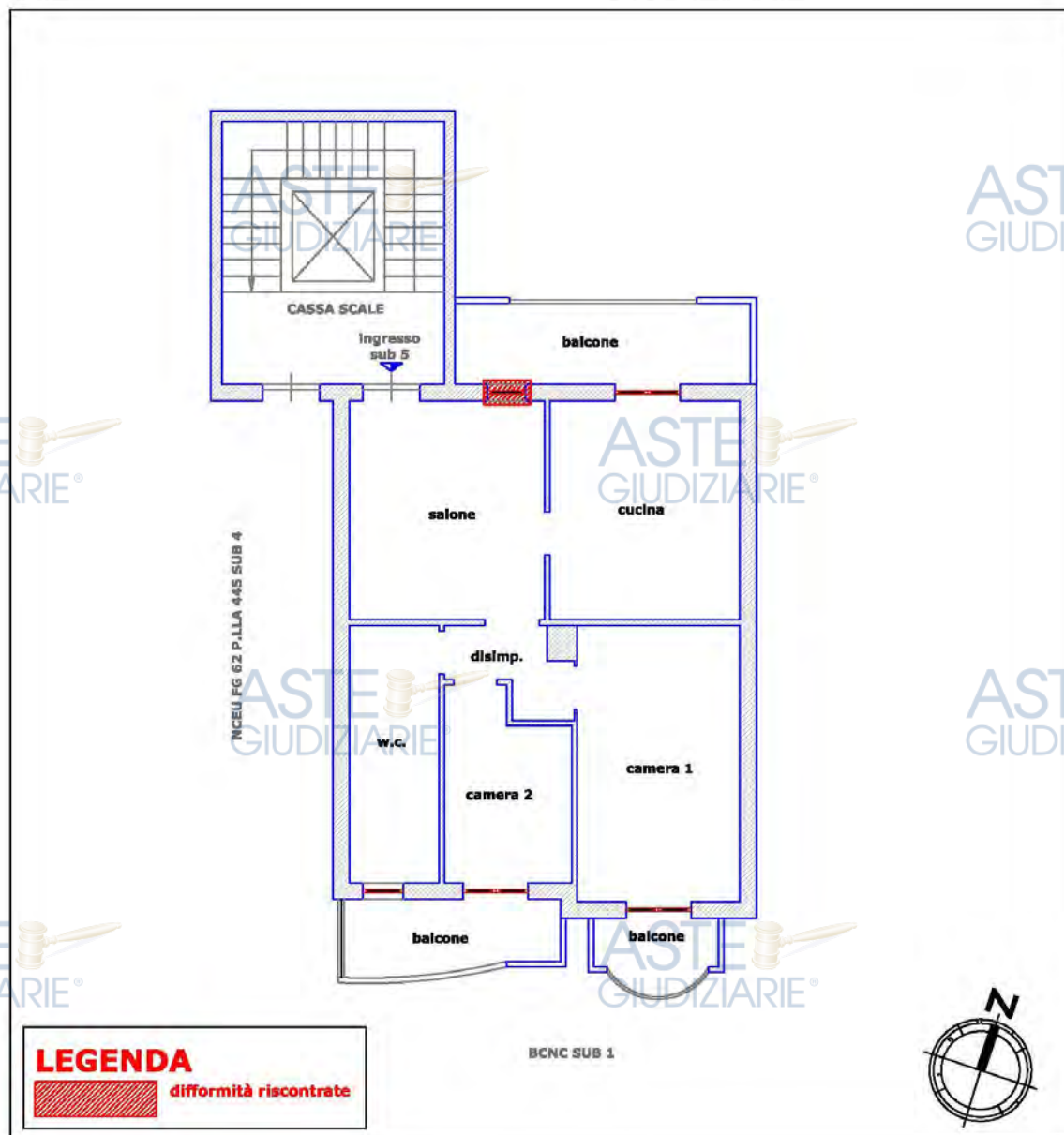
Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici

civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto.”

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 1

Individuazione difformità edilizie - Bene 1

QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 - Il bene de quo, per quanto verificato in sede di accesso, risulta in locazione alla sig.ra "Omissis". (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Napoli 1 e Napoli 2 in data 07.03.2025, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'agenzia delle Entrate di Napoli 1 ha comunicato che, per il cespite de quo, risulta un contratto di locazione, opponibile alla procedura de qua, registrato in data 22.07.2022 al n. 5983-serie 3T.

Durata: 01.08.2022 al 31.07.2026 con rinnovo "*ope legis*" per ulteriori 4 anni.

Canone di locazione mensile: € 300,00 mensili.

Il predetto canone risulta congruo.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**BENE 1**

a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

➤ TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6424 Registro Generale 8590 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

➤ TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro

Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per il bene de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);

d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);

e) il condominio non risulta costituito; (all.9)

f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo.

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) omissis... "art. 2).... Omissis.... precisandosi che parte dell'area scoperta sub 1 e precisamente quella prospiciente il locale commerciale sub 2 è in uso esclusivo dello stesso, mentre il viale che si diparte da via Marchesella a confine con le proprietà p.lla 130 e p.lla 443 da un lato ed il fabbricato in oggetto dall'altro lato sino a giungere alla cassa scale è a servizio dell'intero corpo di fabbrica.".

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

- TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6424 Registro Generale 8590 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 - 2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro

Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- 2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);

4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) omissis... "art. 2).... Omissis.... precisandosi che parte dell'area scoperta sub 1 e precisamente quella prospiciente il locale commerciale sub 2 è in uso esclusivo dello stesso, mentre il viale che si diparte da via Marchesella a confine con le proprietà p.lla 130 e p.lla 443 da un lato ed il fabbricato in oggetto dall'altro lato sino a giungere alla cassa scale è a servizio dell'intero corpo di fabbrica."

5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	1.450,00 €/mq.	1.800,00 €/mq	1.600,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box/deposito/autorimesse, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 74	€ 1.600,00	€	118.400,00
Balconi	mq. 16	€ 530,00	€	8.480,00
TOTALE			€	126.880,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -17,90%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-17,90%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-2,90%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (5,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto 2, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 104.000,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il cespite è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, la visura anagrafica dell'esecutata riscontrando quanto segue (all. 8):
"Omissis" – dati matrimonio ASSENTI.

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza AIRE dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

“- "Omissis", risulta residente nel "Omissis" – Circoscrizione Consolare "Omissis"- città "Omissis"; Indirizzo (comprensivo del CAP) "Omissis"

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO 2: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di:**

BENE 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano 2, int. 3; è composto da: salone, cucina, n. 2 camere, n. 1 w.c., disimpegno e n. 3 balconi; confina a nord con cassa scale, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 4 e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 1 salvo altri. È **riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 5**, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 78 mq escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 3, Piano 2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23.10.2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23.04.2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07. (all.5)

Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20.07.2011, certificato di agibilità. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa apertura di prospetto.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *“Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.”*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona “B2 – Completamento di I grado” del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *“SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;**
- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

PREZZO BASE LOTTO 2, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 104.000,00.

LOTTO 3**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – autorimessa: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 7, cat. C/6, classe 1, consistenza 133 mq, sup. cat. totale 147 mq, rendita € 309,10 – VIA MARCHESELLA n. 250, Piano S1.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per i beni sopra riportati a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà. (all. 6). Nel predetto atto è precisato quanto segue: *cfr. (all.6) Omissis.... "art. 3 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sull'appartamento sub 5 e locale sub 7 nonché il diritto di uso del locale sub 6 e sul terreno."....*

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, la visura anagrafica dell'esecutata riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis" – dati matrimonio ASSENTI.

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza AIRE dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

“- "Omissis", risulta residente nel "omissis" – Circoscrizione Consolare "Omissis"- città "Omissis"; Indirizzo (comprensivo del CAP) "Omissis"

Sovrapposizione vax con foto satellitare

21/05/2025, 11:23

terMaps | La mappa per navigare nell'immobiliare | STIMAT R&B terMaps



L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 445 (all. 10).

BENE 1 – autorimessa: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 7, cat. C/6, classe 1, consistenza 133 mq, sup. cat. totale 147 mq, rendita € 309,10 – VIA MARCHESELLA n. 250, Piano S1.

Il cespite de quo confina a nord con cassa scale e rampa di accesso carrabile, a ovest e a sud con terrapieno del bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 1 salvo altri.

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

BENE 1 - Autorimessa

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano S1.

L'autorimessa confina a nord con cassa scale e rampa di accesso carrabile, a ovest e a sud con terrapieno del bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 1 salvo altri.

Lo stabile, di cui è parte il cespite staggito, è ben inserito nel contesto urbano ed è poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 4 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Al bene si accede dalla prima porta ubicata, nella cassa scale, al piano S1 e dalla rampa carrabile posta a nord del cespite de quo.

L'autorimessa è composta da un unico ambiente.

La pavimentazione è in cemento e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali, è di circa 150 mq, mentre la superficie netta è di circa 135 mq.

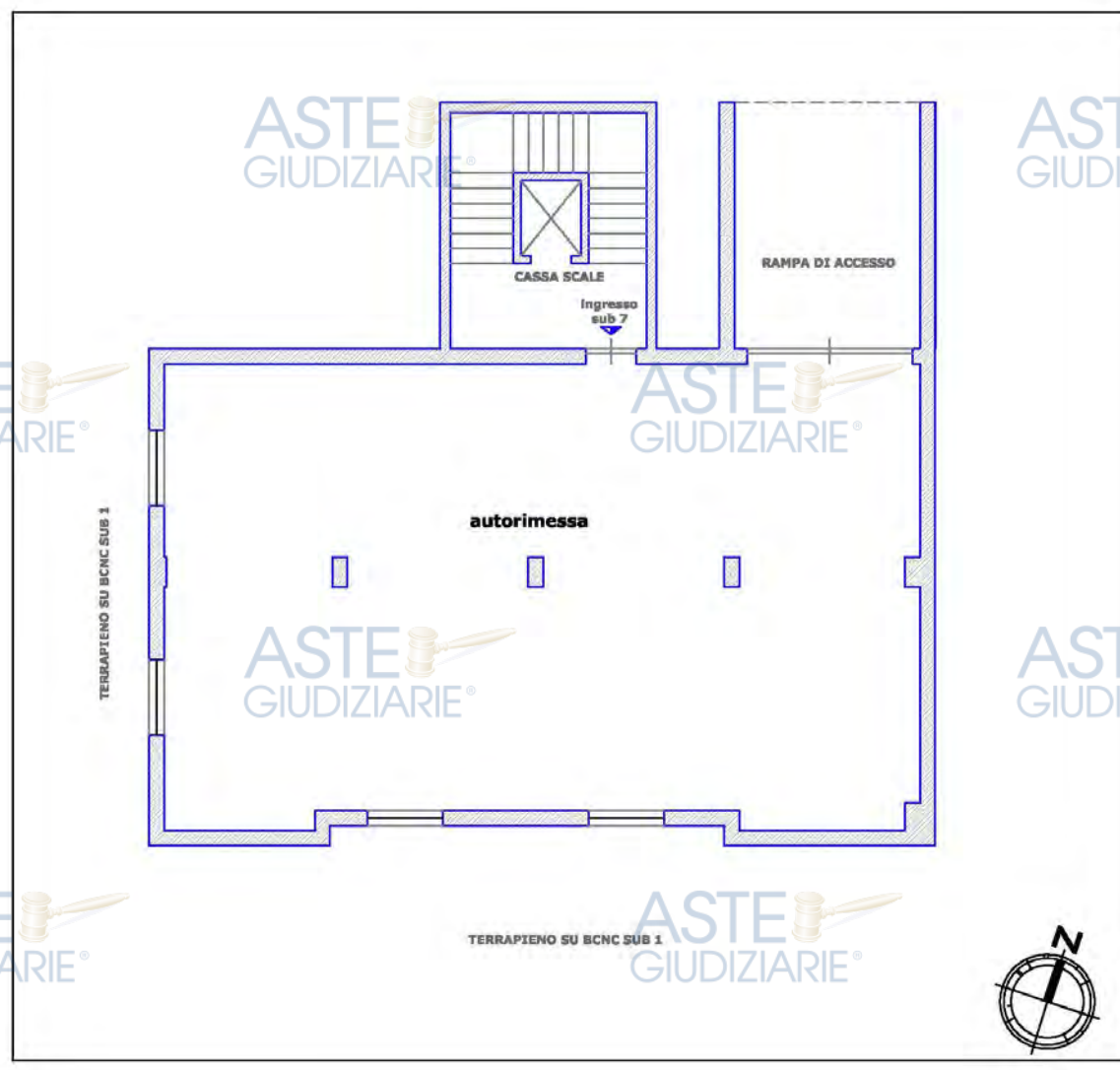
L'altezza interna è pari a h. 2,80 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica.

Il predetto certificato, con riferimento alla categoria catastale assegnata al bene, non risulta obbligatorio. (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Documentazione fotografica - Bene 1



Foto inquadramento



Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

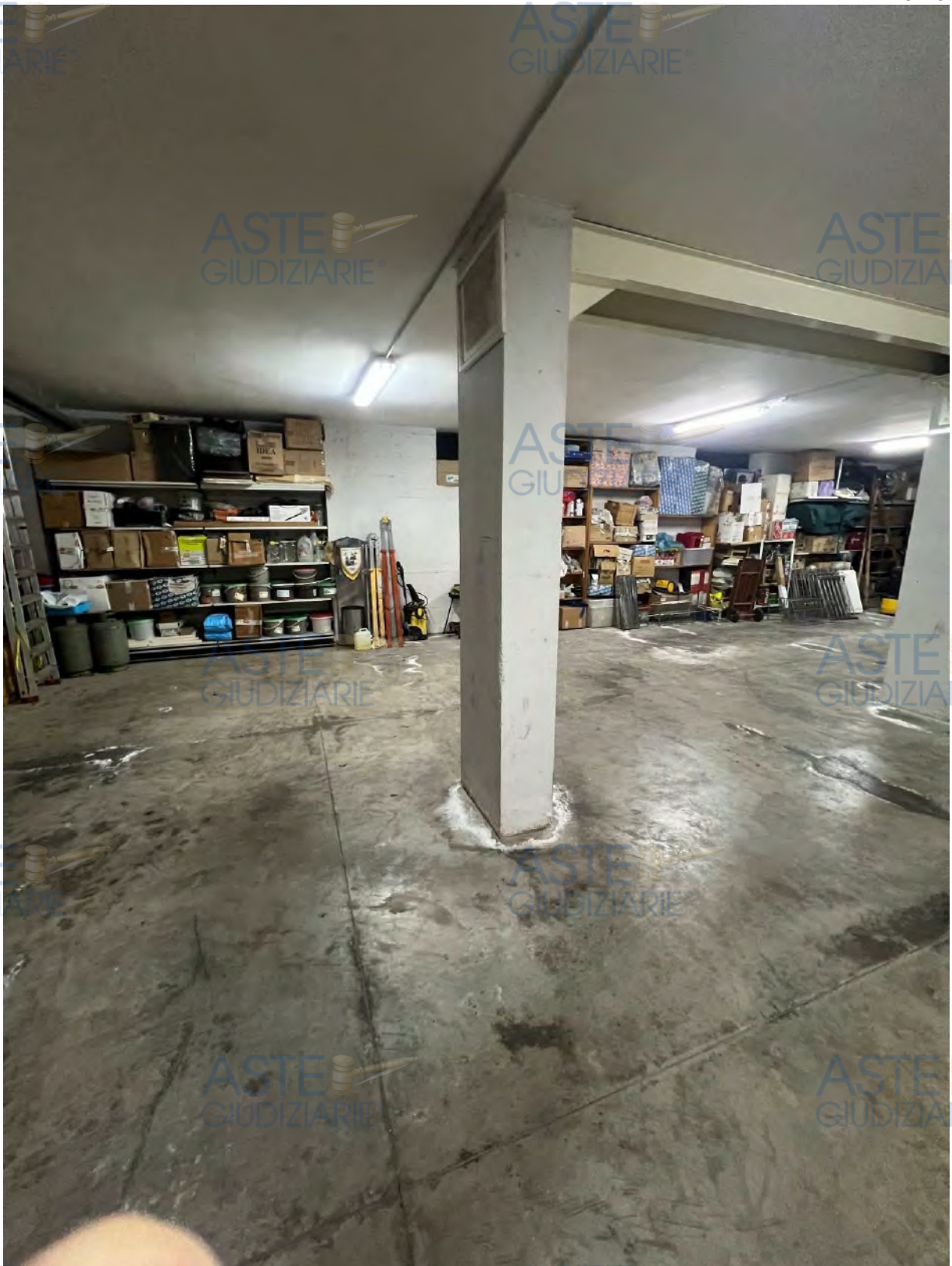


Foto 2



Foto 3

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**BENE 1 - Autorimessa**

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 7, cat. C/6, classe 1, consistenza 133 mq, sup. cat. totale 147 mq, rendita € 309,10 – VIA MARCHESELLA n. 250, Piano S1.

Detto bene è correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 445 (all. 3).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 22.12.2010 ad oggi – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 7, cat. C/6, classe 1, consistenza 133 mq, sup. cat. totale 147 mq, rendita € 309,10 – VIA MARCHESELLA n. 250, Piano S1.

COSTITUZIONE del 22/12/2010 Pratica n. NA1169811 in atti dal 22/12/2010 COSTITUZIONE (n. 11074.1/2010)

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all.10)

- Dal 09.11.2010 ad oggi – identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, cat. Ente Urbano, sup. 05 are 08 ca;
- Dal 12.12.2006 al 09.11.2010 - identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 425, cat. Frutteto, classe 1, sup. 05 are 08 ca;
- Dal 02.12.1992 al 12.12.2006 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 08 are 52 ca;
- Dal 12.09.1973 al 02.12.1992 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca;

Precedentemente all'impianto meccanografico Partita 11775 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca.

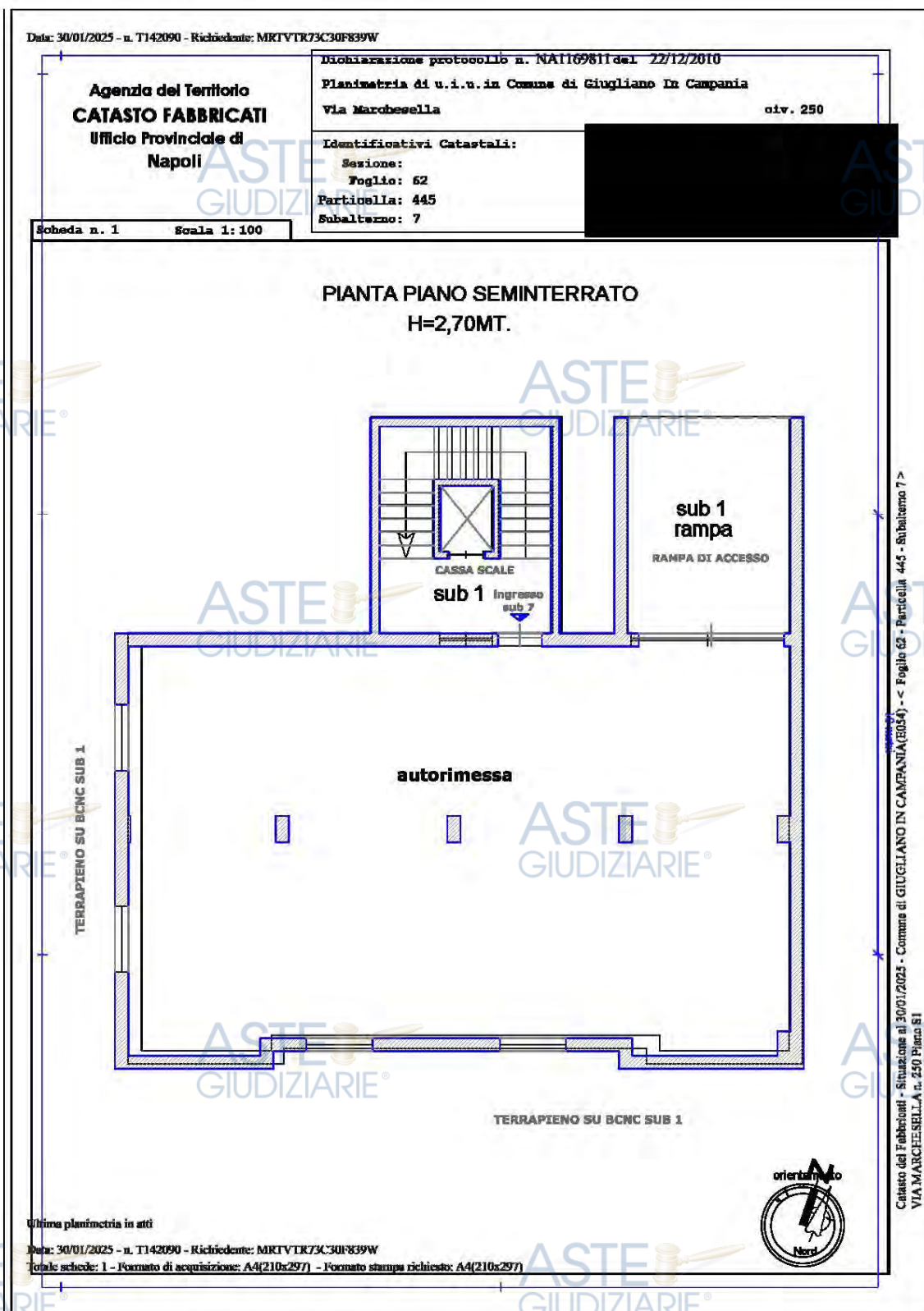
Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diverse aperture di prospetto.

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà rettificare la planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Le catastali - Bene 2



QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà in regime di comunione legale tra loro. Nel predetto atto è precisato quanto segue: cfr. (all.6) *Omissis.... "art. 3 – omissis.... La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sull'appartamento sub 5 e locale sub 7 nonché il diritto di uso del locale sub 6 e sul terreno."....*

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 14.07.2005 rep. 22095 racc. 2160, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.07.2005 al n. 42386/24028, in favore di "Omissis"; per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di comunione legale tra loro, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

➤ Atto di donazione, a firma del notaio [REDACTED] del 02.09.1969 rep. 18440, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.09.1969 al n. 40288/29780, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà.

Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto, per morte dell'usufruttuario, in data 13.03.1980.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania in data 07.03.2025 e sollecitato in data 17.04.2025, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferente ai cespiti staggit.

Lo scrivente ha verificato, a seguito del detto accesso agli atti, che per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23.10.2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23.04.2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07. (all.5)

Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20.07.2011, certificato di agibilità. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diverse aperture di prospetto.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *"Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi."*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona "B2 – Completamento di I grado" del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *"SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali."*

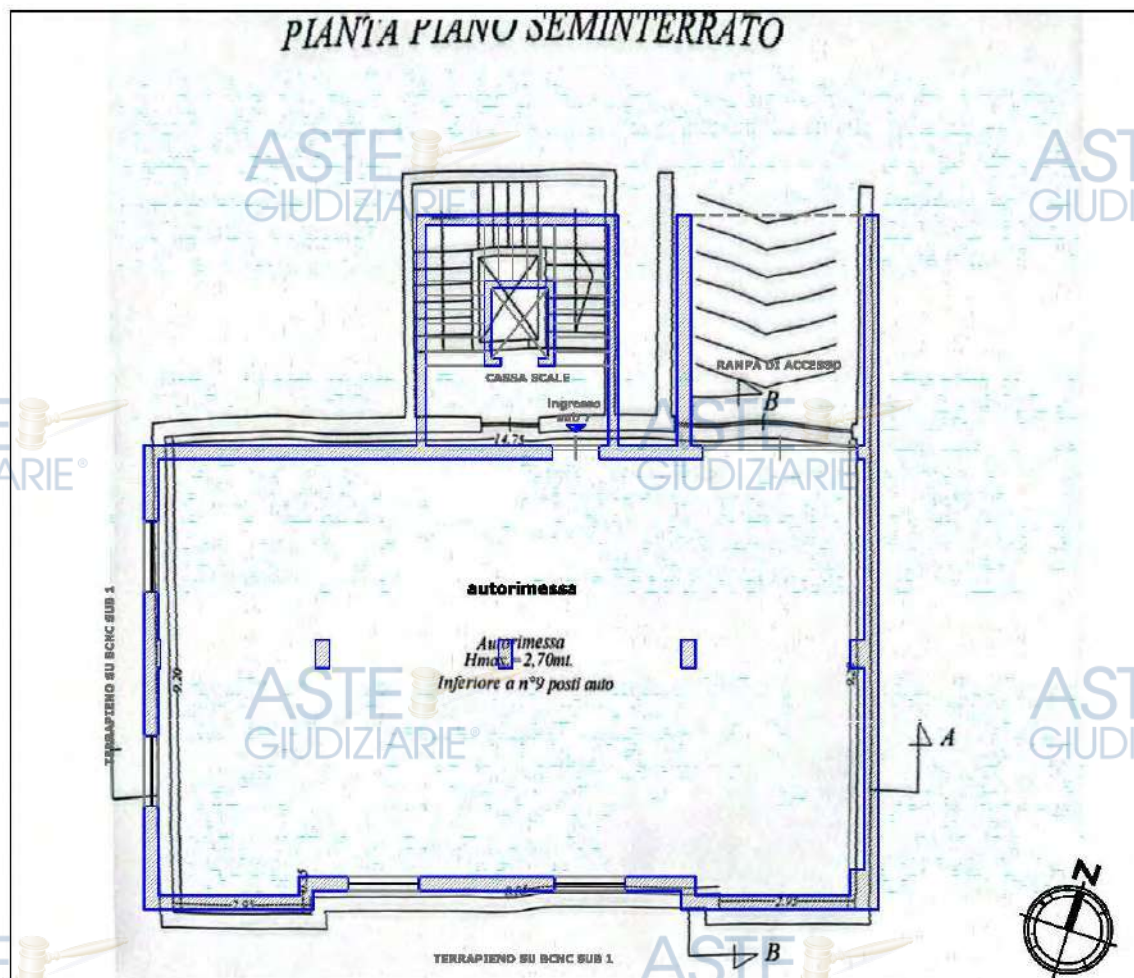
Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici

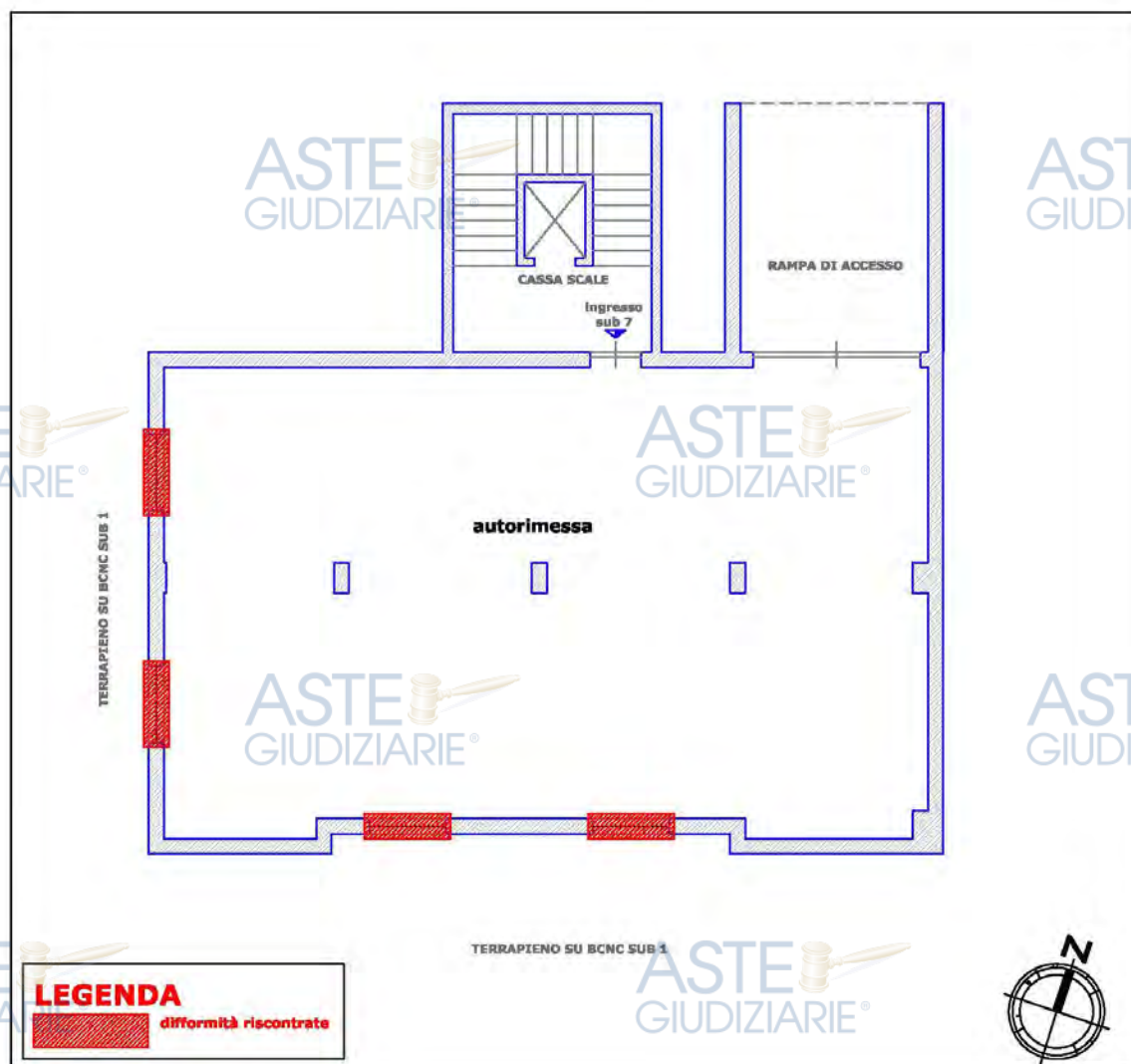
civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto.”

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 1



à edilizie - Bene 1



QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 - Il bene de quo, per quanto verificato in sede di accesso, risulta nella detenzione "sine titolo" di "Omissis". (all.9)

L'esperto ha verificato che per il cespite de quo, per quanto comunicato dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati. (all.11)

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):
- TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6424 Registro Generale 8590 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi Omissis" hanno venduto, in favore dei figli Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

➤ TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro

Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di Omissis"

- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di Omissis"
- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di Omissis".

- c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per il bene de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);
- d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);
- e) il condominio non risulta costituito; (all.9)
- f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo.

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) omissis... "art. 2)... Omissis.... precisandosi che parte dell'area scoperta sub 1 e precisamente quella prospiciente il locale commerciale sub 2 è in

uso esclusivo dello stesso, mentre il viale che si diparte da via Marchesella a confine con le proprietà p.lla 130 e p.lla 443 da un lato ed il fabbricato in oggetto dall'altro lato sino a giungere alla cassa scale è a servizio dell'intero corpo di fabbrica.".

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

- TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6424 Registro Generale 8590 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi Omissis" hanno venduto, in favore dei figli Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro

Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di Omissis"

- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di Omissis"
- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di Omissis"

- 2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);

112

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) omissis... "art. 2).... Omissis.... precisandosi che parte dell'area scoperta sub 1 e precisamente quella prospiciente il locale commerciale sub 2 è in uso esclusivo dello stesso, mentre il viale che si diparte da via Marchesella a confine con le proprietà p.lla 130 e p.lla 443 da un lato ed il fabbricato in oggetto dall'altro lato sino a giungere alla cassa scale è a servizio dell'intero corpo di fabbrica."

5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili residenziali	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	1.450,00 €/mq.	1.800,00 €/mq	1.600,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box/deposito/autorimessa, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Autorimessa	mq. 150	€ 800,00	€	120.000,00
TOTALE			€	120.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -12,60%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-12,60%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-2,60%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto 3, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 105.000,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il cespite è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, la visura anagrafica dell'esecutata riscontrando quanto segue (all. 8):
Omissis" – dati matrimonio ASSENTI.

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza AIRE dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

"- Omissis", risulta residente nel Omissis" – Circoscrizione Consolare Omissis"- città "Omissis"; Indirizzo (comprensivo del CAP) Omissis"

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 3: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di:

BENE 1 - Autorimessa ubicata nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano S1; è composto da un unico ambiente; confina a nord con cassa scale e rampa di accesso carrabile, a ovest e a sud con terrapieno del bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 1 salvo altri. **È riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 7, cat. C/6, classe 1, consistenza 133 mq, sup. cat. totale 147 mq, rendita € 309,10 – VIA MARCHESELLA n. 250, Piano S1.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23.10.2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23.04.2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07. (all.5)

Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20.07.2011, certificato di agibilità. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diverse aperture di prospetto.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *“Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.”*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona “B2 – Completamento di I grado” del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *“SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali. Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.*

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;**
- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

PREZZO BASE LOTTO 3, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 105.000,00.

**LOTTO 4****QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Locale deposito: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 6, cat. C/2, classe 2, consistenza 91 mq, sup. cat. totale 91 mq, rendita € 211,49 – VIA MARCHESELLA n. 250 Piano 3.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per il bene sopra riportato a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.

- "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, in favore di "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 3 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sull'appartamento sub 5 e locale sub 7 nonché il diritto di uso del locale sub 6 e sul terreno."....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto

dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis" la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180707 racc. 37366, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6423/8589, in favore di "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 2 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sull'appartamento sub 3 e locale sub 6 nonché il diritto di uso del locale sub 2."....

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, la visura anagrafica dell'esecutata riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis" – dati matrimonio ASSENTI.

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza AIRE dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis", risulta residente nel "Omissis" – Circoscrizione Consolare "Omissis"- città "Omissis"; Indirizzo (comprensivo del CAP) "Omissis"

Lo stesso ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

“- "Omissis" hanno contratto matrimonio in data 11.05.2023.

ANNOTAZIONI: con dichiarazione resa nell'atto controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

"Omissis", è residente alla via "omissis".....

Sovrapposizione vax con foto satellitare

21/05/25, 11:23

forMaps | La mappa per navigare nell'immobiliare | STIMATRIX® forMaps



L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 445 (all. 10).

BENE 1 – Locale deposito: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 6, cat. C/2, classe 2, consistenza 91 mq, sup. cat. totale 91 mq, rendita € 211,49 – VIA MARCHESELLA n. 250 Piano 3.

Il bene confina a nord con cassa scale, a ovest e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 1 salvo altri.

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

BENE 1 – Deposito/sottotetto non abitabile

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano 3.

Il bene confina a nord con cassa scale, a ovest e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 1 salvo altri.

Lo stabile, di cui è parte il cespite staggito, è ben inserito nel contesto urbano ed è poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 4 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Al detto deposito si accede dalla prima porta ubicata, di fronte per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano terzo.

Il locale deposito/sottotetto non abitabile, allo stato, risulta trasformato in appartamento.

Il cespite, nello stato di fatto, è composto da: ingresso /salone, cucina, n. 2 camere, n. 2 w.c., corridoio e n. 3 balconi.

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione dei w.c. e della zona cottura in cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

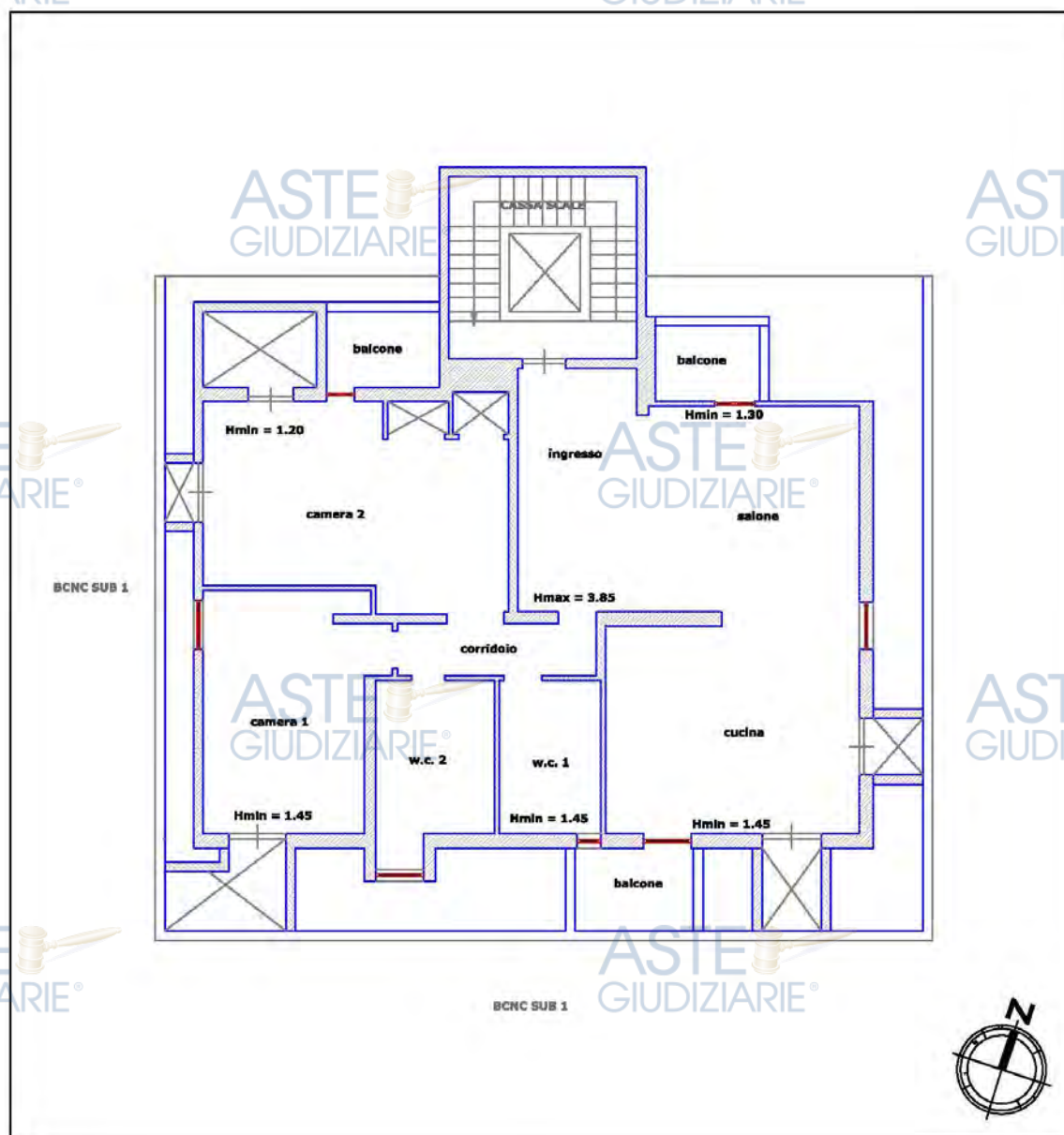
La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 150 mq, mentre la superficie netta è di circa 130 mq. I balconi misurano circa 12 mq.

L'altezza interna è variabile tra h. min. 1,20 m. e h. max 3,85 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica.

Il predetto certificato, con riferimento alla categoria catastale assegnata al bene, non risulta obbligatorio. (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1

Documentazione fotografica - Bene 1



Foto inquadramento



Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 2



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**BENE 1 - Deposito**

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 6, cat. C/2, classe 2, consistenza 91 mq, sup. cat. totale 91 mq, rendita € 211,49 – VIA MARCHESELLA n. 250 Piano 3.

Detto bene è correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 445 (all. 3).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 22.12.2010 ad oggi – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 6, cat. C/2, classe 2, consistenza 91 mq, rendita € 211,49 – VIA MARCHESELLA n. 250 Piano 3.

COSTITUZIONE del 22/12/2010 Pratica n. NA1169811 in atti dal 22/12/2010 COSTITUZIONE (n. 11074.1/2010)

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all.10)

- Dal 09.11.2010 ad oggi – identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, cat. Ente Urbano, sup. 05 are 08 ca;
- Dal 12.12.2006 al 09.11.2010 - identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 425, cat. Frutteto, classe 1, sup. 05 are 08 ca;
- Dal 02.12.1992 al 12.12.2006 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 08 are 52 ca;
- Dal 12.09.1973 al 02.12.1992 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca;

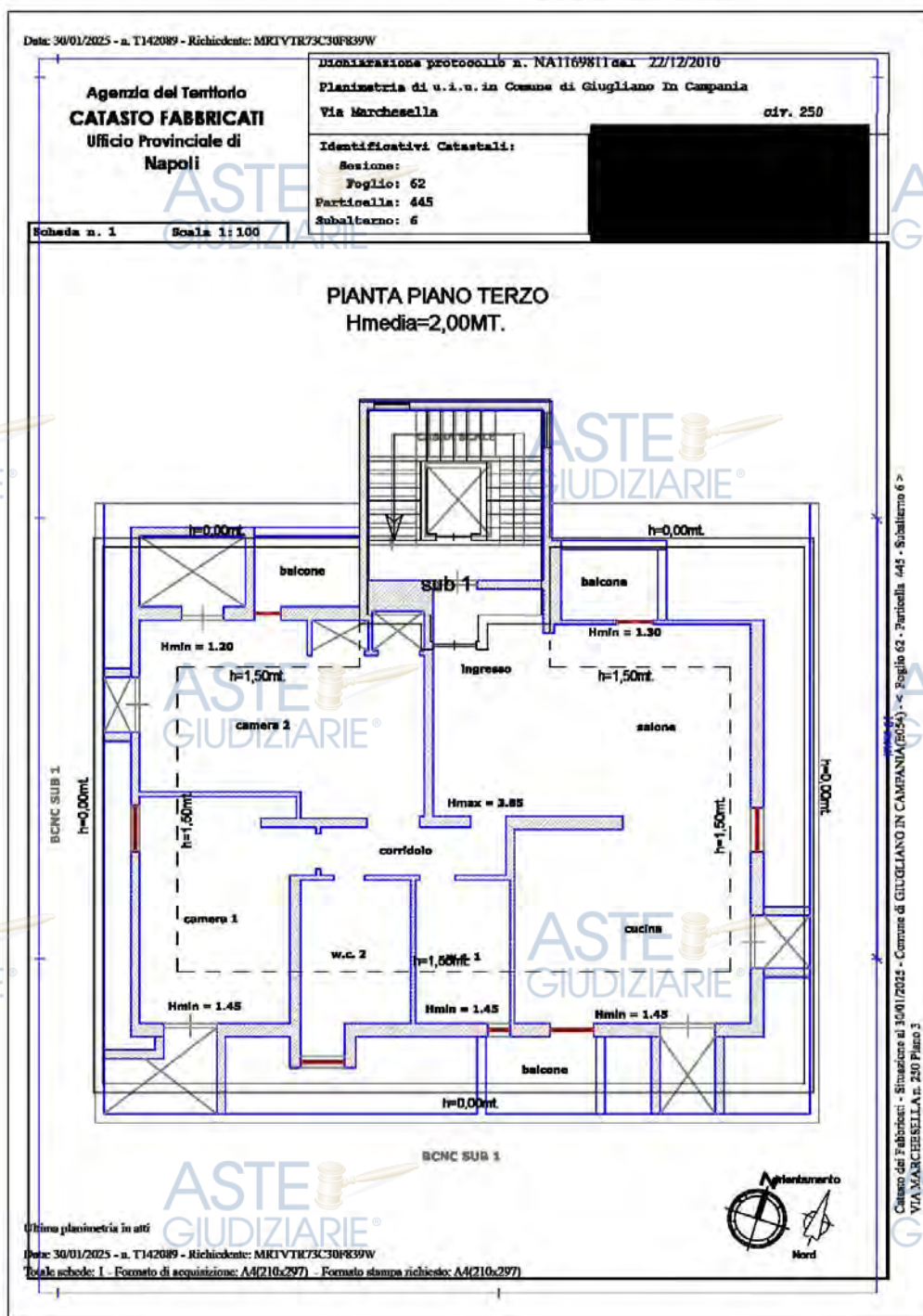
Precedentemente all'impianto meccanografico Partita 11775 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca.

Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. cambio di destinazione d'uso;
2. diversa distribuzione interna e di prospetto;
3. Realizzazione balconi.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nei titoli edilizi e nella planimetria catastale.

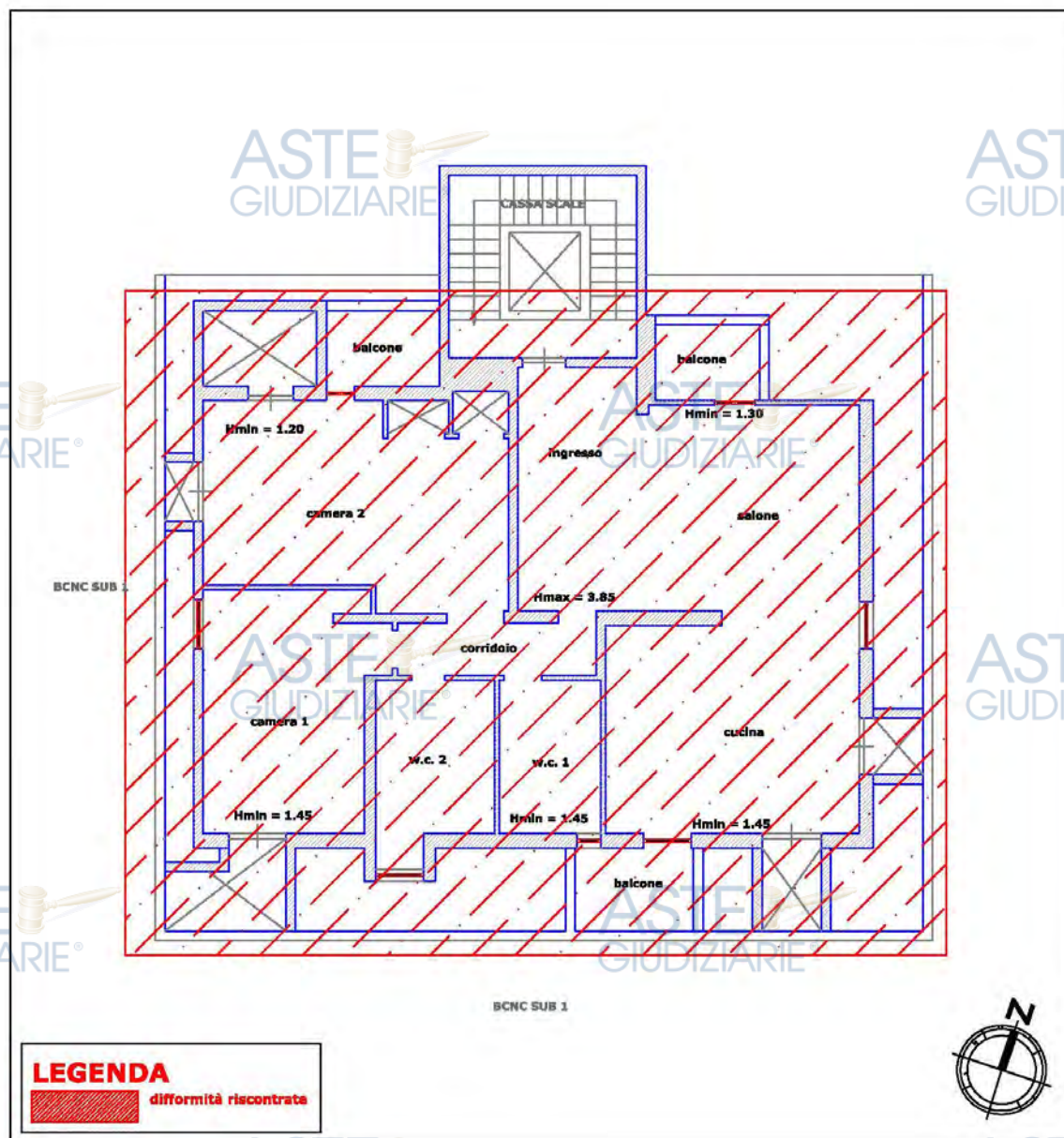
Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Campania

Giugliano in Campania

Via Marchesella n. 250 Piano 3

Individuazione difformità catastali - Bene 1



QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, in favore di "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 3 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sull'appartamento sub 5 e locale sub 7 nonché il diritto di uso del locale sub 6 e sul terreno."....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue: *cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180707 racc. 37366, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6423/8589, in favore di "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 2 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sull'appartamento sub 3 e locale sub 6 nonché il diritto di uso del locale sub 2."....

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 14.07.2005 rep. 22095 racc. 2160, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.07.2005 al n. 42386/24028, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di comunione legale tra loro, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

- Atto di donazione, a firma del notaio [REDACTED] del 02.09.1969 rep. 18440, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.09.1969 al n. 40288/29780, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà. Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto, per morte dell'usufruttuario, in data 13.03.1980.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania in data 07.03.2025 e sollecitato in data 17.04.2025, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferente al cespite staggito.

Lo scrivente ha verificato, a seguito del detto accesso agli atti, che per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23.10.2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23.04.2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07. (all.5)

Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20.07.2011, certificato di agibilità. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. cambio di destinazione d'uso;
2. diversa distribuzione interna e di prospetto;
3. Realizzazione balconi.

Le predette difformità, di cui al punto 1, 2 e 3, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Il predetto cambio di destinazione non è altresì sanabile ai sensi della vigente normativa regionale (*ex art. 38 L. R. n. 5 del 29.04.2024 – modd. all'Art. 43 quater comma 4 lett. c della ex L.R. 16 del 2004*).

Le predette difformità, di cui al punto 1, 2 e 3, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio.

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento sul valore di stima del cespite.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *“Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.”*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona “B2 – Completamento di I grado” del vigente P.R.G. (all.4)

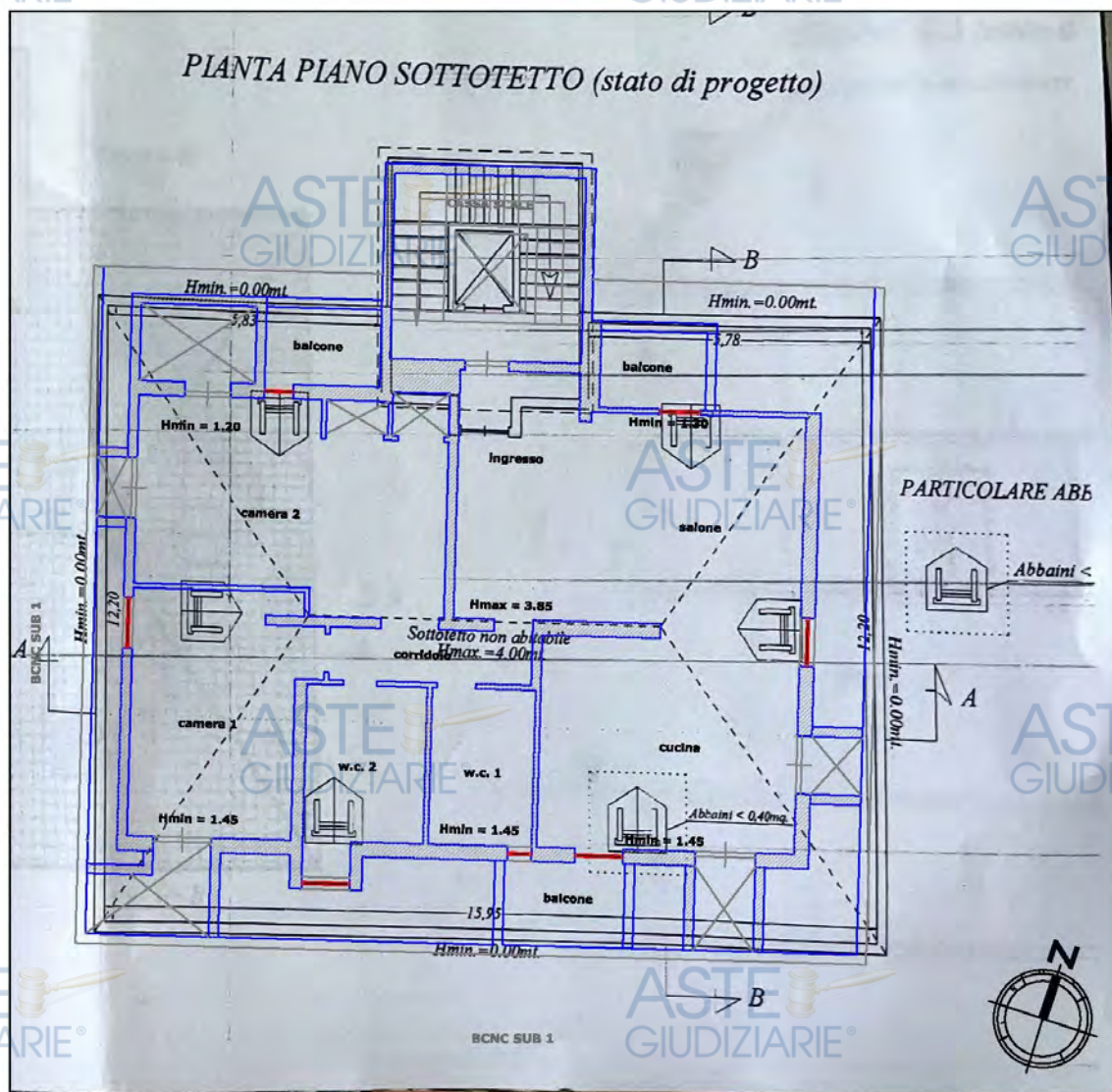
L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *“SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all’istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell’interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

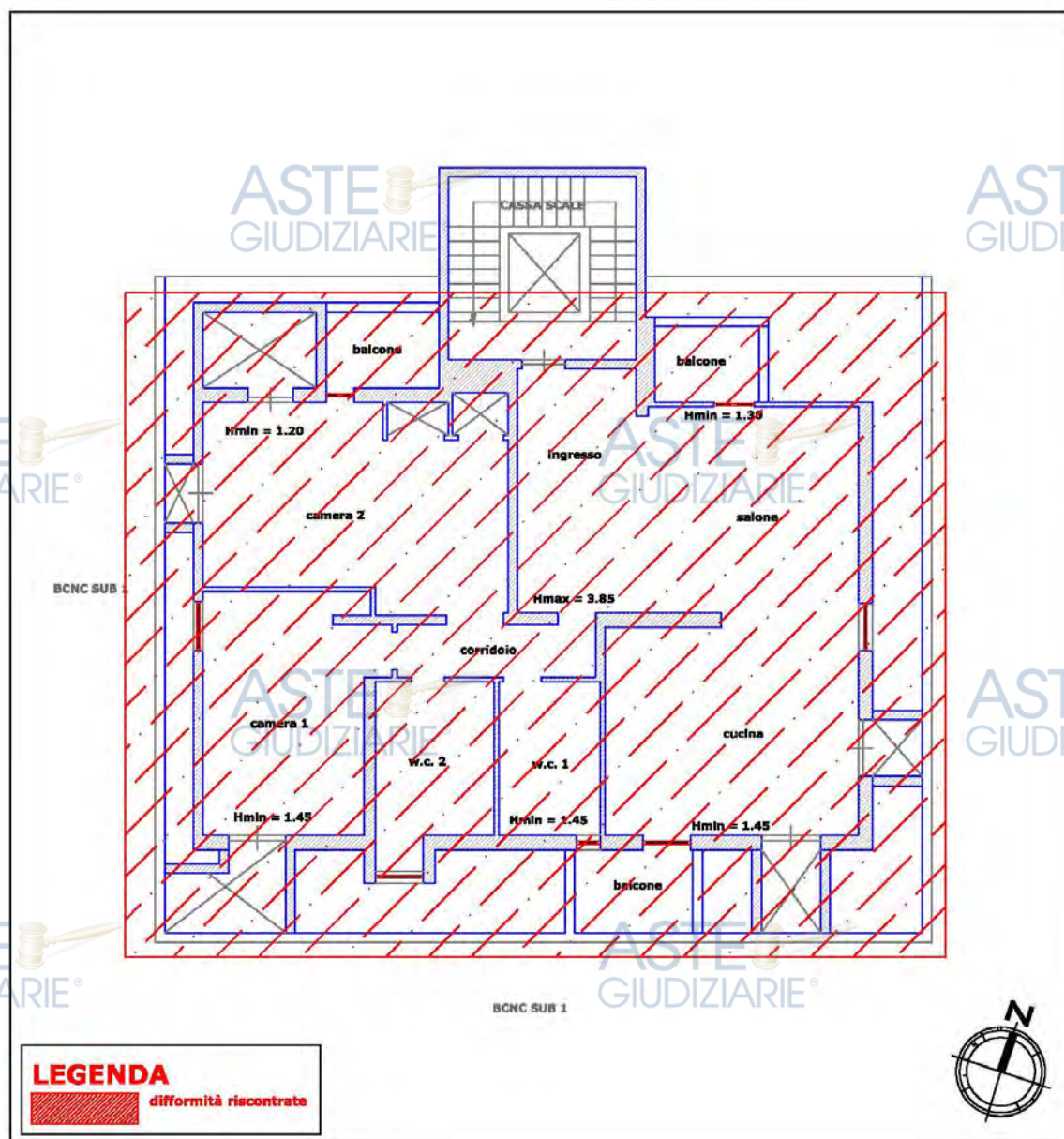
Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell’art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l’immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all’art. 142 del già citato decreto.”

*** L’Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 1

Individuazione difformità edilizie - Bene 1



QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 - Il bene de quo, per quanto verificato in sede di accesso, nella detenzione di "Omissis". (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Napoli 1 e Napoli 2 in data 07.03.2025, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'agenzia delle Entrate di Napoli 1 ha comunicato che, per il cespite de quo, non risultano contratti di locazione.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (all. 7);
- b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

➤ TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6424 Registro Generale 8590 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

➤ TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro

Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);
- d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);
- e) il condominio non risulta costituito; (all.9)
- f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo.

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, e in quello a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180707 racc. 37366, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6423/8589 è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) omissis... "art. 2).... Omissis.... precisandosi che parte dell'area scoperta sub 1 e precisamente quella prospiciente il locale commerciale sub 2 è in uso esclusivo dello stesso, mentre il viale che si diparte da via Marchesella a confine con le proprietà p.lla 130 e p.lla 443 da un lato ed il fabbricato in oggetto dall'altro lato sino a giungere alla cassa scale è a servizio dell'intero corpo di fabbrica.".

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

➤ TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6424 Registro Generale 8590 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

➤ TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro

Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);

4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;
L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, e in quello a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180707 racc. 37366, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6423/8589 è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) omissis... "art. 2)... Omissis.... precisandosi che parte dell'area scoperta sub 1 e precisamente quella prospiciente il locale commerciale sub 2 è in uso esclusivo dello stesso, mentre il viale che si diparte da via Marchesella a confine con le proprietà p.lla 130 e p.lla 443 da un lato ed il fabbricato in oggetto dall'altro lato sino a giungere alla cassa scale è a servizio dell'intero corpo di fabbrica".

5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili residenziali	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	1.450,00 €/mq.	1.800,00 €/mq	1.600,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box/deposito/autorimesse, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 162	€ 800,00	€	129.600,00
TOTALE			€	129.600,00

Al predetto valore di stima dovrà essere sottratto il valore d'uso in favore di "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ come riportato nell'atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180707 racc. 37366, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6423/8589.

Il valore dell'immobile, per quanto sopra riportato, risulta così rideterminato:

Usufrutto e/o valore d'uso Vitalizio

Valore della piena proprietà € 129.600,00

Età dell'avente causa 65 anni

Coefficiente moltiplicatore 20

Valore dell'usufrutto e/o valore d'uso € 64.800,00

Valore della nuda proprietà € 64.800,00

Cfr. "Coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024."

"Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2,50% (tasso di interesse legale vigente: 2,00%)"

Valore d'uso per la quota di $\frac{1}{2}$ è pari a € 32.400,00;

Il valore del cespite, detratto la quota di $\frac{1}{2}$ del valore d'uso, è pari a € 97.200,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -30%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-30%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-25%);
- stato d'uso, manutenzione (-0,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto 4, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 68.000,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, la visura anagrafica dell'esecutata riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis" – dati matrimonio ASSENTI.

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza AIRE dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis", risulta residente nel "Omissis" – Circonscrizione Consolare "Omissis"- città "Omissis"; Indirizzo (comprensivo del CAP) "Omissis"

Lo stesso ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

“- "Omissis" hanno contratto matrimonio in data 11.05.2023.

ANNOTAZIONI: con dichiarazione resa nell'atto controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis", è residente alla via "Omissis".....

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 4: 1000/1000 del diritto di piena proprietà (gravato da diritto d'uso per la quota di 1/2) di:

BENE 1 – Deposito/sottotetto non abitabile ubicato nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano 3; il detto locale deposito risulta trasformato in appartamento e, nello stato di fatto, è composto da: ingresso /salone, cucina, n. 2 camere, n. 2 w.c., corridoio e n. 3 balconi; confina a nord con cassa scale, a ovest e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 1 salvo altri. È **riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 6**, cat. C/2, classe 2, consistenza 91 mq, sup. cat. totale 91 mq, rendita € 211,49 – VIA MARCHESELLA n. 250 Piano 3. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di quanto di seguito descritto.

Per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23.10.2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23.04.2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07. (all.5)

Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20.07.2011, certificato di agibilità. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. cambio di destinazione d'uso;
2. diversa distribuzione interna e di prospetto;
3. realizzazione balconi.

Le predette difformità, di cui al punto 1, 2 e 3, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Il predetto cambio di destinazione non è altresì sanabile ai sensi della vigente normativa regionale (*ex art. 38 L. R. n. 5 del 29.04.2024 – modd. all'Art. 43 quater comma 4 lett. c della ex L.R. 16 del 2004*).

Le predette difformità, di cui al punto 1, 2 e 3, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio.

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento sul valore di stima del cespite.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *"Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi."*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona "B2 - Completamento di I grado" del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *"SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO 4, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (gravato da diritto d'uso per la quota di 1/2), è pari a € 68.000,00.

LOTTO 5**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Terreno Agricolo: CT Comune di Giugliano in Campania, foglio 70, p.lla 124, Qualità Frutteto, classe 3, Sup. 28 are 93 ca, Deduz. B2E, reddito Dom. € 66,19 Agr. € 38,85.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per i beni sopra riportati a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà in regime di comunione legale tra loro. (all. 6). Nel predetto atto è precisato quanto segue: cfr. (all.6) Omissis.... *"art. 3 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sull'appartamento sub 5 e locale sub 7 nonché il diritto di uso del locale sub 6 e sul terreno."....*

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis"*



*hanno venduto, in favore dei figli "Omissis"
la proprietà degli immobili compiutamente descritti in
atti siti in Giugliano in Campania."*



Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, la visura anagrafica dell'esecutata riscontrando quanto segue (all. 8):

- *"Omissis" – dati matrimonio ASSENTI.*

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza AIRE dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

*"- "Omissis", risulta residente nel "Omissis" – Circoscrizione Consolare
"Omissis"- città "Omissis"; Indirizzo (comprensivo del CAP) "Omissis"*



Sovrapposizione vax con foto satellitare

30/05/25, 13:41

forMaps | La mappa per navigare nell'immobiliare | STIMATRIX®forMaps



L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

BENE 1 – Terreno Agricolo: CT Comune di Giugliano in Campania, foglio 70, p.lla 124, Qualità Frutteto, classe 3, Sup. 28 are 93 ca, Deduz. B2E, reddito Dom. € 66,19 Agr. € 38,85.

Il cespite de quo confina a nord con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 67, a ovest con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 123 e a est con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 125 salvo altri.

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

BENE 1 – Terreno Agricolo

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania.

Il detto bene è posto, in una zona rurale, a ovest del Comune di Giugliano in Campania.

Il cespite de quo confina a nord con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 67, a ovest con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 123 e a est con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 125 salvo altri.

Il cespite è costituito da un terreno agricolo della consistenza catastale di 2.893 mq.

Al terreno de quo si accede direttamente da una strada di campagna che si diparte da via Viaticale.

La superficie totale lorda del cespite è di circa 2.893 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Individuazione ambienti - Bene 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione fotografica - Bene 1



Foto 1



Foto 2

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

BENE 1 – Terreno agricolo

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al CT Comune di Giugliano in Campania, foglio 70, p.lla 124, Qualità Frutteto, classe 3, Sup. 28 are 93 ca, Deduz. B2E, reddito Dom. € 66,19 Agr. € 38,85. (all. 3).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 15.10.1999 ad oggi – identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 70, p.lla 124, Qualità Frutteto, classe 3, Sup. 28 are 93 ca, Deduz. B2E, reddito Dom. € 66,19 Agr. € 38,85.

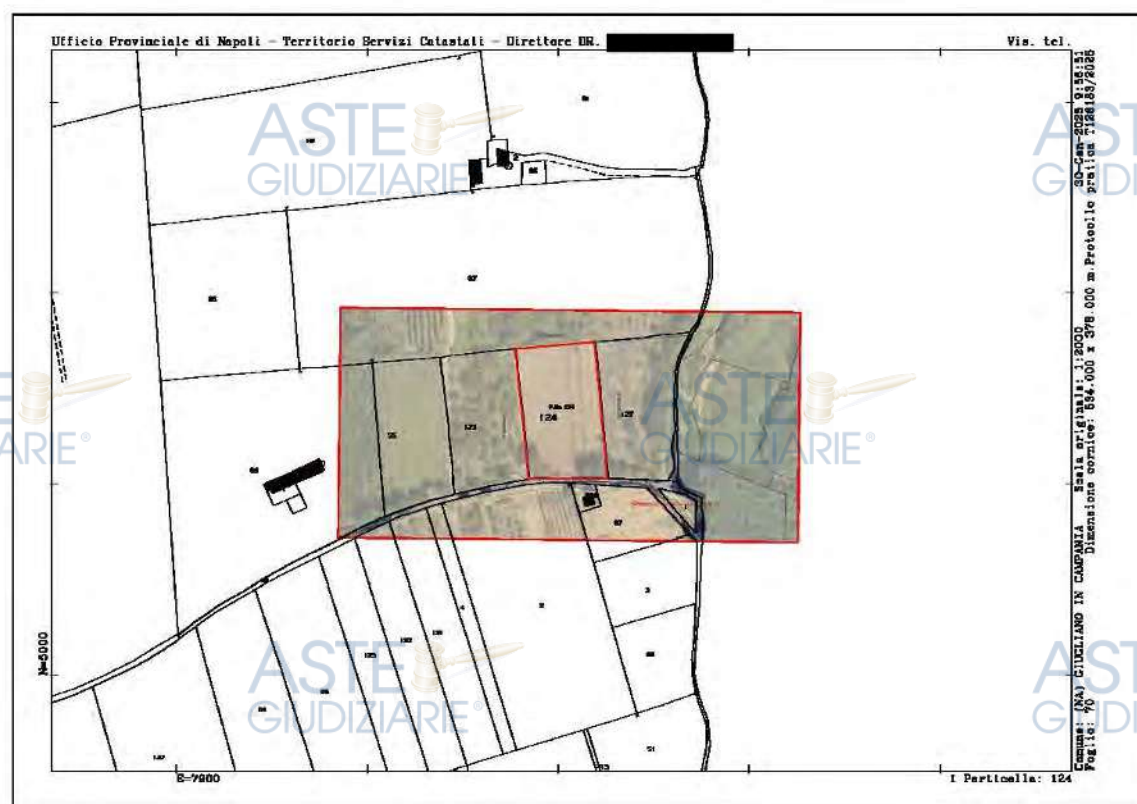
Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la vax catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6424/8590, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà in regime di comunione legale tra loro. Nel predetto atto è precisato quanto segue:
cfr. (all.6) *Omissis.... "art. 3 – omissis.... La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sull'appartamento sub 5 e locale sub 7 nonché il diritto di uso del locale sub 6 e sul terreno."....*

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 07.05.2002 rep. 33927 racc. 11235, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 05.06.2002 al n. 23037/17576, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di comunione legale, e contro "Omissis".

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania in data 07.03.2025 prot. 33036/2025, il certificato di destinazione urbanistica del bene de quo.

Il Comune di Giugliano in Campania ha rilasciato, in data 13.05.2025 prot. n. 65224, il CDU certificando quanto segue:

cfr. (all.4) Omissis... "CERTIFICA che la particella al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania fg. 70, p.lla 124 ricade in zona E1- "zona agricola normale" così come previsto dalla zonizzazione del vigente Piano Regolatore Generale con le prescrizioni prevista nelle norme di attuazione di seguito riportate.

Per le particelle in oggetto non risultano agli atti del Comune registri e/o documentazione inerente gli Usi Civici."

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... "SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

**QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

BENE 1 - Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta nella detenzione "sine titolo" di "Omissis". (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Napoli 1 e Napoli 2 in data 07.03.2025, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'esperto ha verificato che, per il cespite de quo, per quanto comunicato dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati.



QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):
- TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6424 Registro Generale 8590 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 - 2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro

Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);
- d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);
- e) il condominio non risulta costituito; (all.9)
- f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

➤ TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6424 Registro Generale 8590 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11235 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4420 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4420 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 con il quale i coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

➤ TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro

Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- 2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);
- 4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle VAM Regione Campania 2023.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	38,00 €/mq.	50,00 €/mq	44,00 €/mq.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Terreno agricolo	mq. 2.893	€ 44,00	€	127.292,00
TOTALE			€	127.292,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-0,00%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolite (0,00%)

Il valore di stima del lotto 5, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 114.500,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il cespite è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, la visura anagrafica dell'esecutata riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis" – dati matrimonio **ASSENTI**.

Il sottoscritto Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza AIRE dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

“- "Omissis", risulta residente nel "Omissis" – Circoscrizione Consolare "Omissis"- città "Omissis"; Indirizzo (comprensivo del CAP) "Omissis"

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO 5: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di:**

Terreno Agricolo ubicato, in una zona rurale, nel Comune di Giugliano in Campania; è composto da un terreno agricolo della consistenza catastale di 2.893 mq; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 67, a ovest con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 123 e a est con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 125 salvo altri. È **riportato nel CT Comune di Giugliano in Campania, foglio 70, p.lla 124**, Qualità Frutteto, classe 3, Sup. 28 are 93 ca, Deduz. B2E, reddito Dom. € 66,19 Agr. € 38,85. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il Comune di Giugliano in Campania ha rilasciato, in data 13.05.2025 prot. n. 65224, il CDU certificando quanto segue:

cfr. (all.4) Omissis... "CERTIFICA che la particella al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania fg. 70, p.lla 124 ricade in zona E1- "zona agricola normale" così come previsto dalla zonizzazione del vigente Piano Regolatore Generale con le prescrizioni prevista nelle norme di attuazione di seguito riportate.

Per le particelle in oggetto non risultano agli atti del Comune registri e/o documentazione inerente gli Usi Civici."

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... "SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che

dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO 5, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 114.500,00.

LOTTO 6**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Terreno Agricolo: CT Comune di Calvizzano, foglio 1, p.lla 1286, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 08 are 10 ca, reddito Dom. € 25,10 Agr. € 11,71.

BENE 2 – Terreno Agricolo: CT Comune di Calvizzano, foglio 1, p.lla 1291, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 13 are 95 ca, reddito Dom. € 43,23 Agr. € 20,17.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per i beni sopra riportati a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6425/8591, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà; "Omissis", per il diritto di abitazione, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 8 – omissis....La parte acquirente consegue da oggi il possesso legale delle unità immobiliari acquistate mentre conseguirà quello materiale al momento del consolidamento del diritto innanzi riservato per cui da quella data ne farà propri i frutti e ne sopporterà i pesi."....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11233 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 4419 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4419 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 trascritto il 26.02.2013 al n. 6425 rp."

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

“- *"Omissis" hanno contratto matrimonio in data 11.05.2023.*

ANNOTAZIONI: con dichiarazione resa nell'atto controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- *"Omissis", è residente alla via "Omissis" ".....*

Sovrapposizione vax con foto satellitare

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

BENE 1 – Terreno Agricolo: CT Comune di Calvizzano, foglio 1, p.lla 1286, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 08 are 10 ca, reddito Dom. € 25,10 Agr. € 11,71.

Il cespite de quo confina a nord con Strada Vicinale del Lago, a est con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1291 e a sud con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1285 salvo altri.

BENE 2 – Terreno Agricolo: CT Comune di Calvizzano, foglio 1, p.lla 1291, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 13 are 95 ca, reddito Dom. € 43,23 Agr. € 20,17.

Il cespite de quo confina a nord con Strada Vicinale del Lago, a ovest con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1286 e a sud con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1289 salvo altri.

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

BENE 1 – Terreno Agricolo

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Calvizzano alla Strada Vicinale del Lagno.

Il detto bene è posto, a nord del detto Comune, a confine con il Comune di Villaricca.

Il cespite de quo confina a nord con Strada Vicinale del Lagno, a est con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1291 e a sud con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1285 salvo altri.

Il bene è costituito da un terreno agricolo della consistenza catastale di 810 mq.

Al terreno de quo si accede direttamente da Strada Vicinale del Lagno e, nello stato di fatto, dal bene oggetto del presente lotto censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1291.

La superficie totale lorda del cespite è di circa 810 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



Documentazione fotografica - Bene 1



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

BENE 2 – Terreno Agricolo

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Calvizzano alla Strada Vicinale del Lagno.

Il detto bene è posto, a nord del detto Comune, a confine con il Comune di Villaricca.

Il cespite de quo confina a nord con Strada Vicinale del Lagno, a ovest con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1286 e a sud con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1289 salvo altri.

Il bene è costituito da un terreno agricolo della consistenza catastale di 1.395 mq.

Al terreno de quo si accede direttamente da Strada Vicinale del Lagno e, nello stato di fatto, da un viottolo di campagna, con ingresso dalla Strada Vicinale del Lagno, posto a est del bene.

Il suddetto viottolo di campagna, che consente l'accesso anche ad altri cespiti non oggetto della presente procedura, risulta essere in parte consistenza sottratta al cespite de quo.

La superficie totale lorda del cespite è di circa 1.395 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 2



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

184

Documentazione fotografica - Bene 2



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**BENE 1 – Terreno agricolo**

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al CT Comune di Calvizzano, foglio 1, p.lla 1286, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 08 are 10 ca, reddito Dom. € 25,10 Agr. € 11,71. (all. 3).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

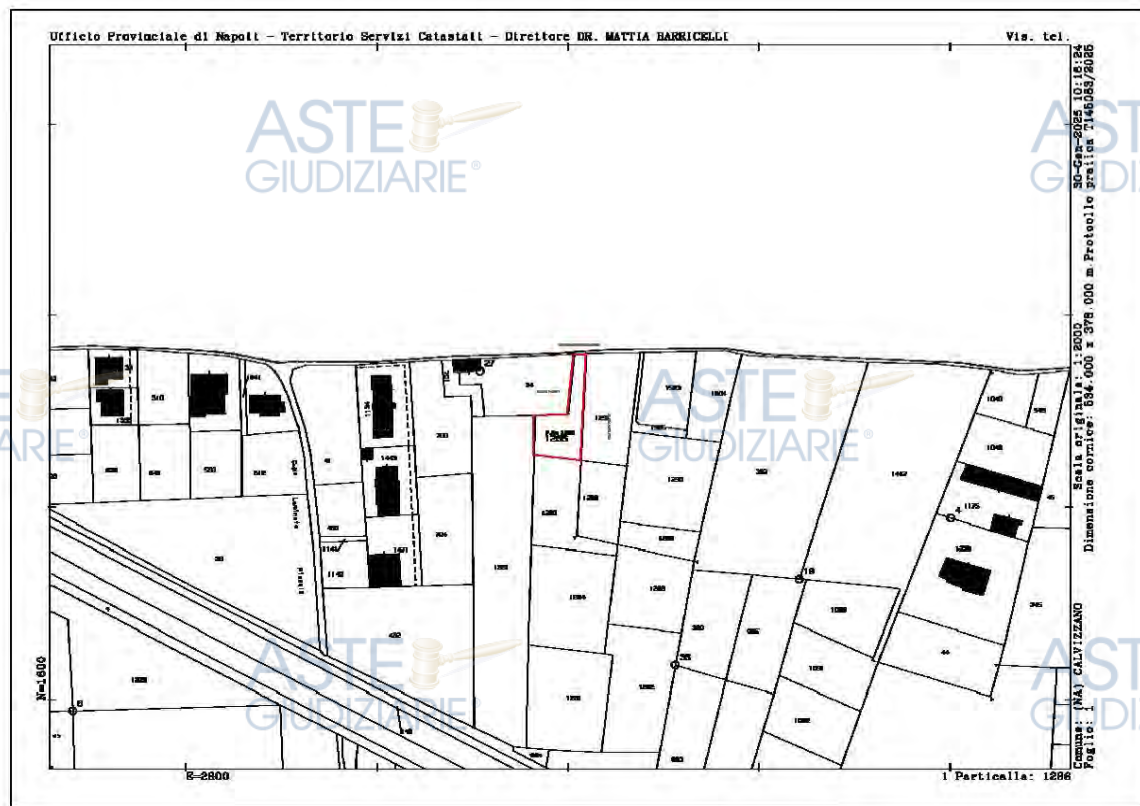
- Dal 03.07.2001 ad oggi – identificato al CT Comune di Calvizzano, foglio 1, p.lla 1286, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 08 are 10 ca, reddito Dom. L. 48.600 Agr. L. 22.680.

FRAZIONAMENTO del 03/07/2001 Pratica n. 395676 in atti dal 03/07/2001 (n. 3498.1/2001)

Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la vax catastale.

stale - stato luogo



BENE 2 – Terreno agricolo

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al CT Comune di Calvizzano, foglio 1, p.lla 1291, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 13 are 95 ca, reddito Dom. € 43,23 Agr. € 20,17. (all. 3).

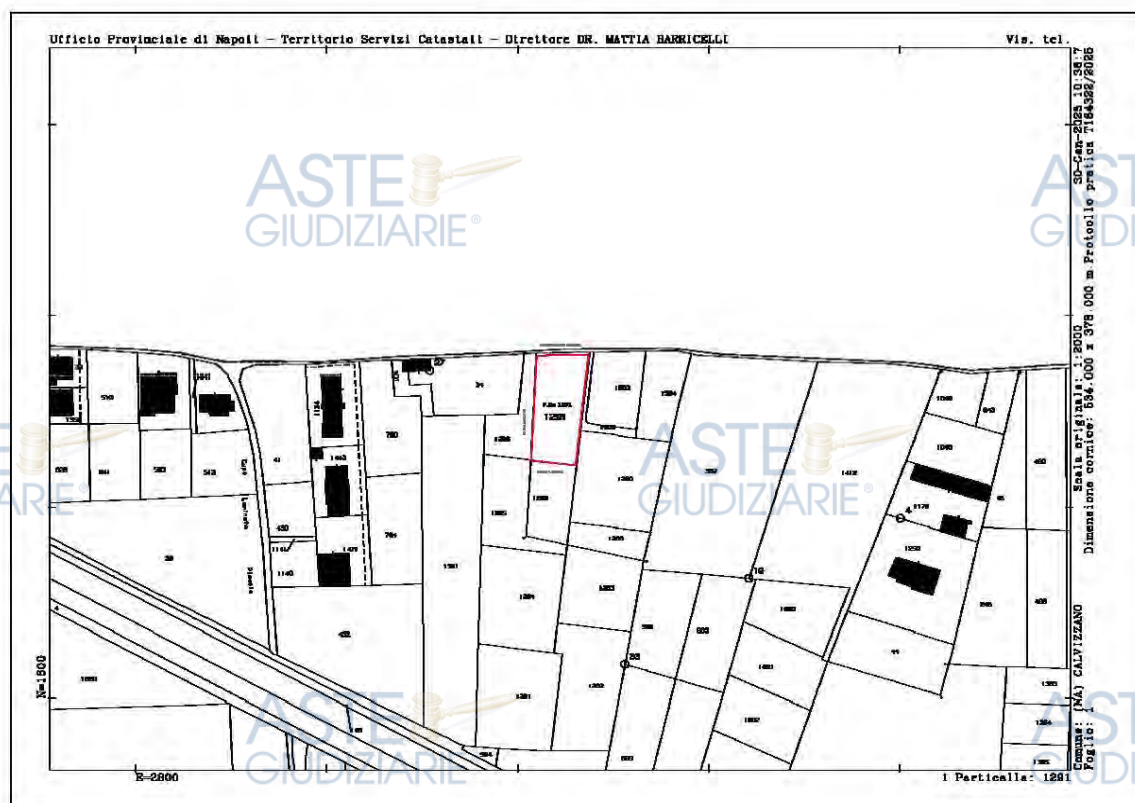
CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 03.07.2001 ad oggi – identificato al CT Comune di Calvizzano, foglio 1, p.lla 1291, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 13 are 95 ca, reddito Dom. € 43,23 Agr. € 20,17.

FRAZIONAMENTO del 03/07/2001 Pratica n. 395676 in atti dal 03/07/2001 (n. 3498.1/2001)

Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la vax catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®**Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 22.02.2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.02.2013 al n. 6425/8591, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà; "Omissis", per il diritto di abitazione, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 8 – omissis....La parte acquirente consegue da oggi il possesso legale delle unità immobiliari acquistate mentre conseguirà quello materiale al momento del consolidamento del diritto innanzi riservato per cui da quella data ne farà propri i frutti e ne sopporterà i pesi."....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11233 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 4419 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4419 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 trascritto il 26.02.2013 al n. 6425 rp."

- Atto di divisione, a firma del notaio [REDACTED] del 14.06.2011 rep. 12506 racc. 5528, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.06.2011 al n. 26717/18725, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/3 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/3 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/3 della piena proprietà.

➤ Dichiarazione di successione, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 23.06.2009 annotata al n. 847 vol. 87- non trascritta, in favore di "Omissis" , per la quota di 1/3 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 1/3 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 1/3 della piena proprietà; e contro "Omissis" e deceduta il 30.10.2008, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

➤ Accettazione Tacita di Eredità, per atto notaio [REDACTED] del 14.06.2011 rep. 12506/5528, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 13.07.2011 ai nn. 30574/21393, in favore di "Omissis" , per la quota di 1/3 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 1/3 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 1/3 della piena proprietà; e contro "Omissis" , per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

➤ Atto di divisione, a firma del notaio [REDACTED] del 26.07.2001 rep. 10066 racc. 3544, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.09.2001 al n. 34433/25829, in favore di "Omissis" , per la quota di 1000/1000 della piena proprietà; e contro "Omissis" , per la quota di 1/9 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 1/9 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 1/9 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 1/9 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 1/9 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 1/9 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 1/9 della piena proprietà.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Calvizzano in data 30.04.2025 prot. 15384, il certificato di destinazione urbanistica dei beni de quibus.

Il Comune di Calvizzano ha rilasciato, in data 08.05.2025 prot. n. 15778, il CDU certificando quanto segue:

cfr. (all.4) Omissis... "Attesta che le particelle n. 1286 e 1291, del foglio di mappa n. 1, ricadono nella zona E1 – Agricola secondo il P.U.C. vigente;

la predetta zona è regolamentata dalle prescrizioni contenute nell'art. 27 delle NTA del PUC;

Si precisa, che le citate particelle ricadono in Area d'interesse Archeologico."

.....
L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008270-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... "SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**



QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 BENE 2 - I beni de quibus, per quanto dichiarato in sede di accesso, risultano nella detenzione del debitore esecutato "Omissis" . (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Napoli 1 e Napoli 2 in data 07.03.2025, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'esperto ha verificato che per i cespiti de quibus, per quanto comunicato dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati.



QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**BENE 1 – BENE 2**

a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

➤ TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6425 Registro Generale 8591 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11233 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4419 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4419 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 trascritto il 26.02.2013 al n. 6425 rp."*

➤ TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro

Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis" .

c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per gli immobili de quibus, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);

d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);

e) il condominio non risulta costituito; (all.9)

f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sui beni de quibus.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

➤ TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6425 Registro Generale 8591 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180708/37367 del 22/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11233 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4419 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4419 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180708 trascritto il 26.02.2013 al n. 6425 rp."*

➤ TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro

Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis" .

- 2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per gli immobili de quibus, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);
- 4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sui beni de quibus;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni de quibus non ricadono su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni de quibus non sono gravati da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle VAM Regione Campania 2023.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	26,00 €/mq.	69,00 €/mq	50,00 €/mq.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Terreno agricolo	mq. 2.205	€ 50,00	€	110.250,00
TOTALE			€	110.250,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-0,00%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolite (0,00%)

Il valore di stima del lotto 6, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 99.225,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I cespiti sono pignorati per l'intero e non sono divisibili in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

"- "Omissis" hanno contratto matrimonio in data 11.05.2023.

ANNOTAZIONI: con dichiarazione resa nell'atto controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza dell'esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- "Omissis", è residente alla via "Omissis" ".....

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO 6: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di:**

Bene 1 - Terreno Agricolo ubicato nel Comune di Calvizzano alla Strada Vicinale del Lagno; è costituito da un terreno agricolo della consistenza catastale di 810 mq; confina a nord con Strada Vicinale del Lagno, a est con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1291 e a sud con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1285 salvo altri. È **riportato nel CT Comune di Calvizzano, foglio 1, p.lla 1286**, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 08 are 10 ca, reddito Dom. € 25,10 Agr. € 11,71. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Bene 2 - Terreno Agricolo ubicato nel Comune di Calvizzano alla Strada Vicinale del Lagno; è costituito da un terreno agricolo della consistenza catastale di 1.395 mq; confina a nord con Strada Vicinale del Lagno, a ovest con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1286 e a sud con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1289 salvo altri. È **riportato nel CT Comune di Calvizzano, foglio 1, p.lla 1291**, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 13 are 95 ca, reddito Dom. € 43,23 Agr. € 20,17. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il Comune di Calvizzano ha rilasciato, in data 08.05.2025 prot. n. 15778, il CDU certificando quanto segue:

cfr. (all.4) Omissis... "Attesta che le particelle n. 1286 e 1291, del foglio di mappa n. 1, ricadono nella zona E1 – Agricola secondo il P.U.C: vigente;

la predetta zona è regolamentata dalle prescrizioni contenute nell'art. 27 delle NTA del PUC;

Si precisa, che le citate particelle ricadono in Area d'interesse Archeologico."

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008270-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... **"SI CERTIFICA** che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;**
- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

PREZZO BASE LOTTO 6, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 99.225,00.

LOTTO 7**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 5, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 107 mq escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 325,37 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 2 Piano 1.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per il bene sopra riportato a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di

pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10837/8023, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di ½ del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di ½ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 4 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 12, sub 5 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11236 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4422 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi V"Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la

proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania.”

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano, il certificato di stato libero dell'esecutata. (all.8)

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ..“- "Omissis" , risulta residente nel Comune di "Omissis"”

Sovrapposizione vax con foto satellitare

11/06/25, 18:53

forMaps | La mappa per navigare nell'immobiliare | STIMATRIX® forMaps



L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.la 243 (all. 10).

BENE 1 - Appartamento: censito nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.la 243, sub. 5, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 107 mq escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 325,37 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 2 Piano 1.

L'appartamento confina a nord, in proiezione, con area di corte, a est con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.la 424 salvo altri.

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

BENE 1 - Appartamento

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania al Corso Campano n. 606.

L'appartamento confina a nord, in proiezione, con area di corte, a est con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

Lo stabile, di cui è parte il cespite staggito, è ben inserito nel contesto urbano ed è poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 4 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

All'appartamento si accede dalla prima porta ubicata, a destra per chi sale le scale, sul pianerottolo del piano primo.

L'appartamento è composto da: ingresso/cucina/salone, n. 2 camere di cui una con cabina armadio, n. 2 w.c., disimpegno e n. 2 balconi.

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione dei w.c. e dell'angolo cottura in cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 105 mq, mentre la superficie netta è di circa 93 mq. I balconi misurano circa 15 mq.

L'altezza interna è pari a h. 3,00 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica. Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1

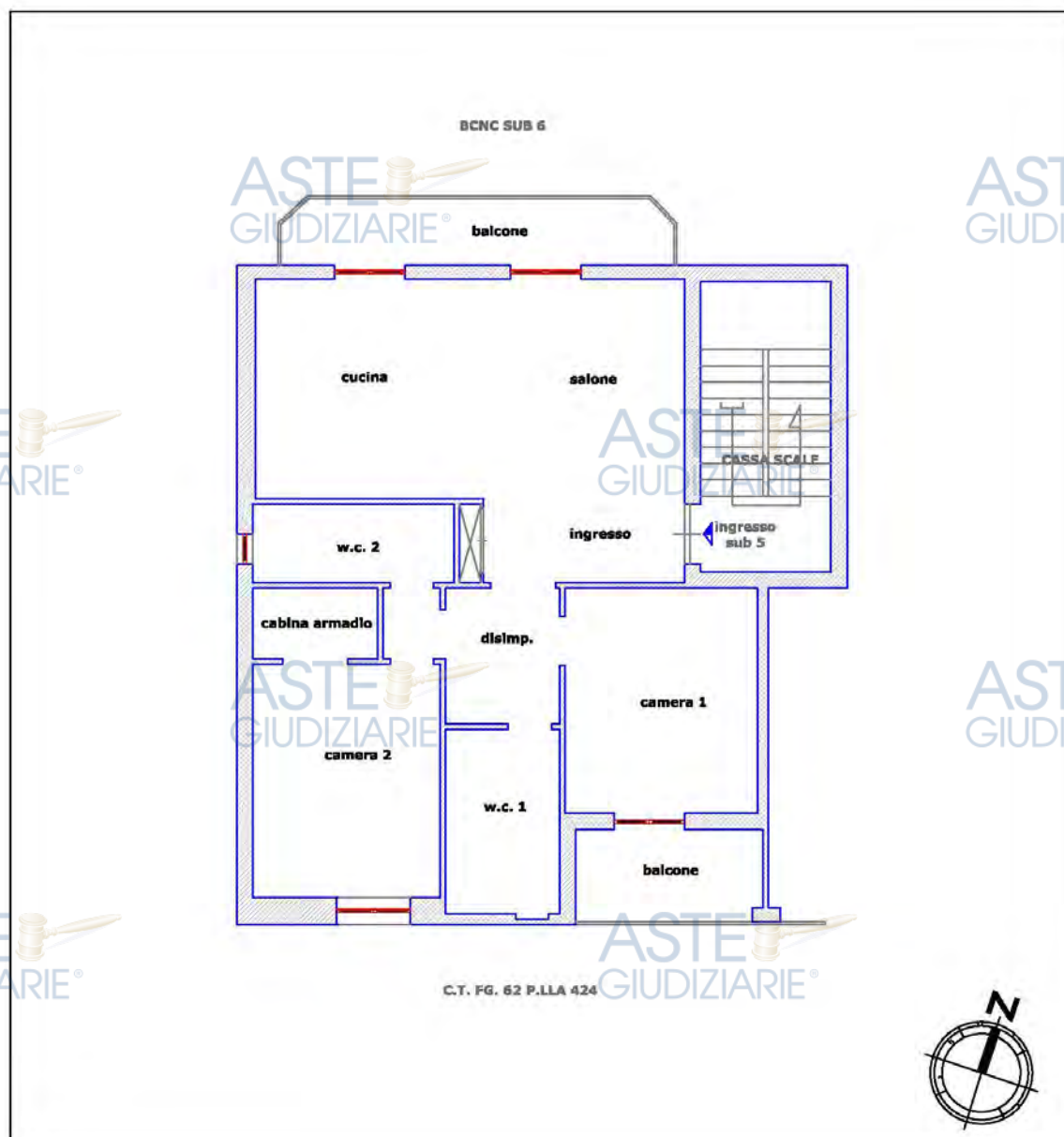




Foto inquadramento



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**BENE 1 - Appartamento**

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 5, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 107 mq escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 325,37 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 2 Piano 1.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 243 (all. 10).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 30.06.1987 ad oggi – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 5, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 107 mq escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 325,37 (L. 630.000).

Impianto meccanografico del 30/06/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all.10)

- Dal 02.12.1992 ad oggi – identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, cat. Ente Urbano, sup. 04 are 41 ca;
- Dal 12.09.1973 al 02.12.1992 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca;

Precedentemente all'impianto meccanografico Partita 11775 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca.

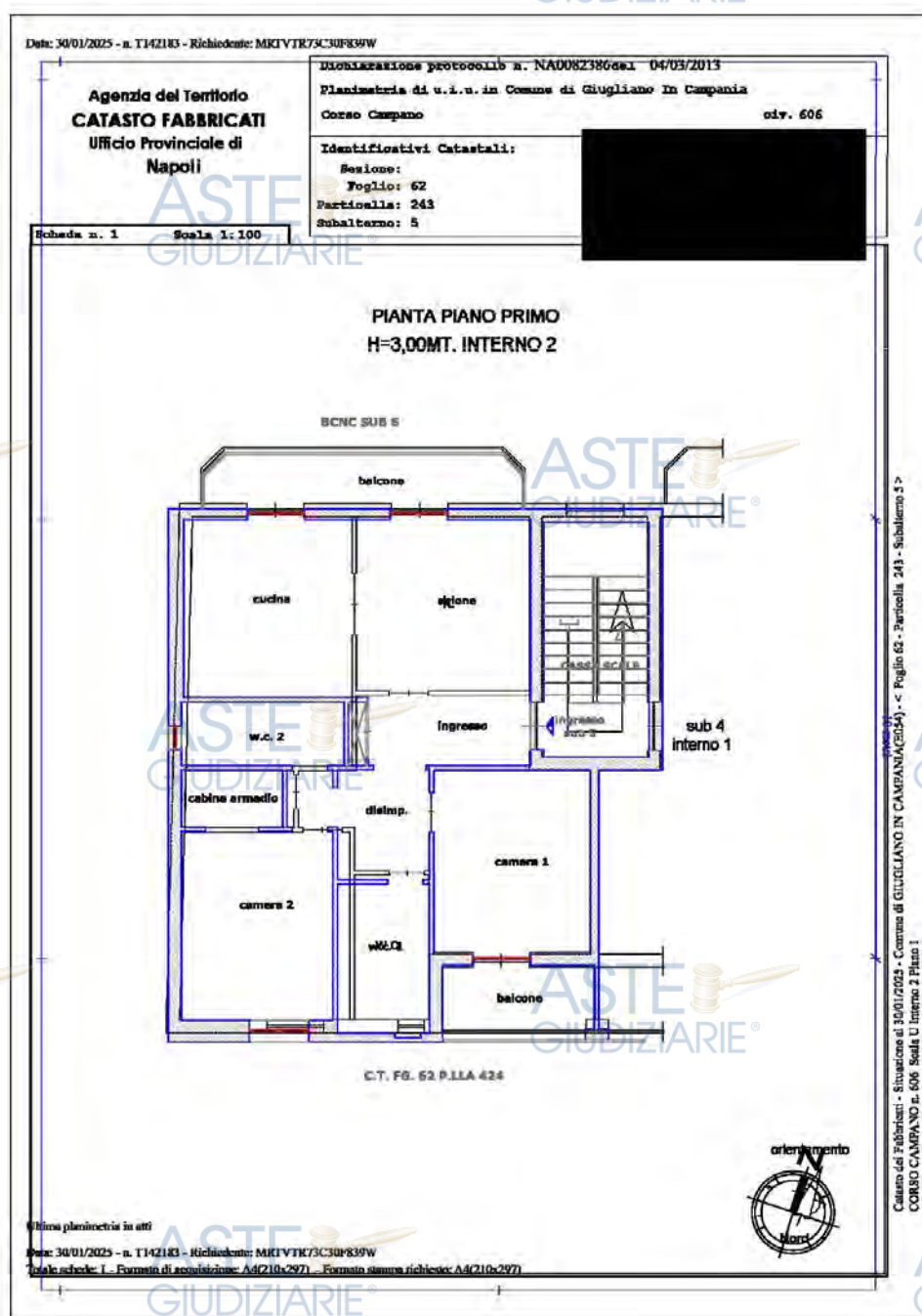
Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

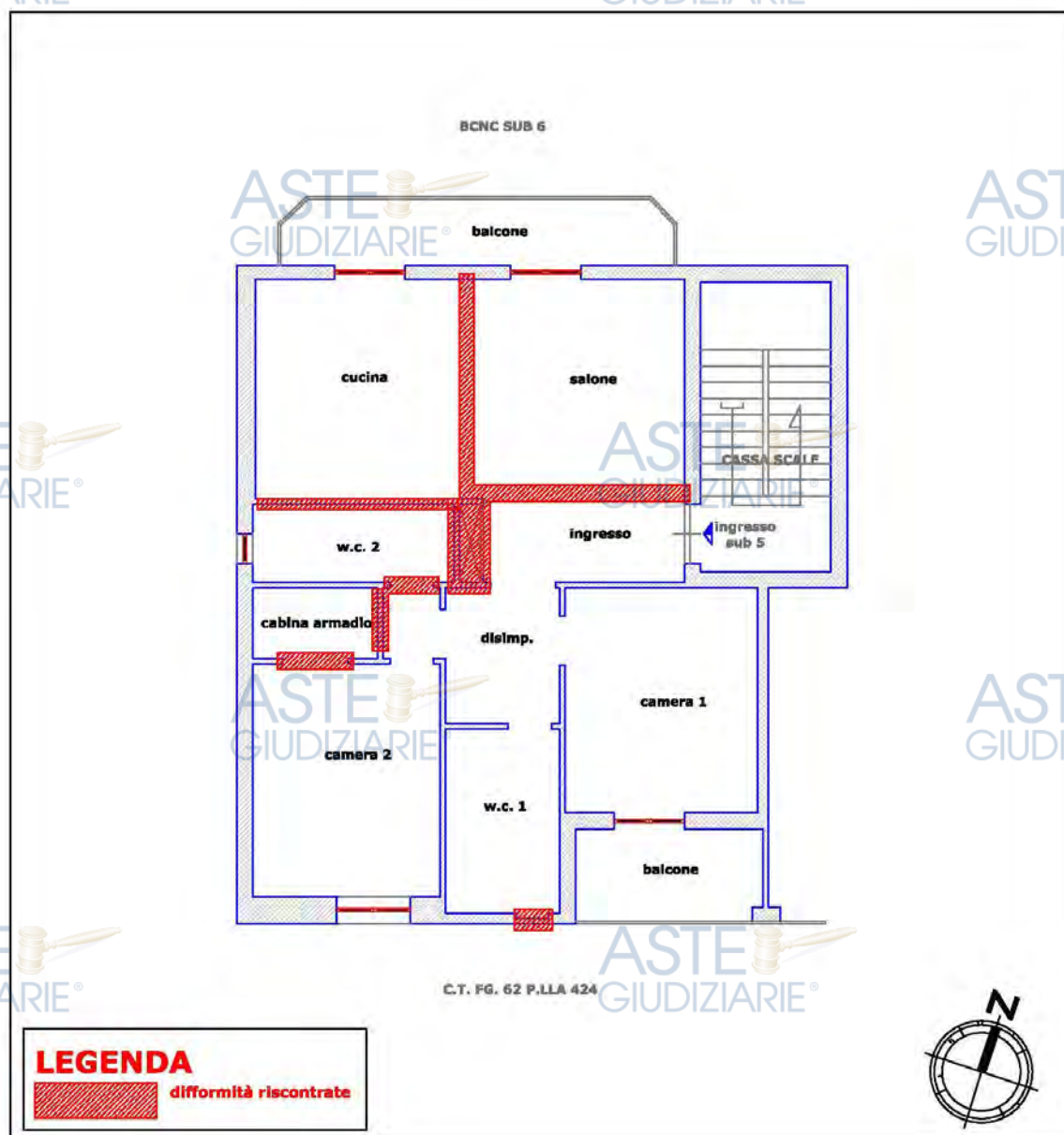
1. diversa distribuzione interna e di facciata,

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà rettificare la planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Individuazione difformità catastali - Bene 1



QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10837/8023, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà. (all.

6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... *"art. 3...omissis.... Ciascuna vendita comprende altresì i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....*

.... Omissis.... *"art. 4 – omissis.... La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 12, sub 5 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....*

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11236 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4422 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli v la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 14.07.2005 rep. 22094 racc. 2159, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.07.2005 al n. 42385/24027, in favore di "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà; e "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

➤ Atto di donazione, a firma del notaio [REDACTED] del 02.09.1969 rep. 18440, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.09.1969 al n. 40288/29780, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà. Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto, per morte dell'usufruttuario, in data 13.03.1980.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania in data 07.03.2025 e sollecitato in data 17.04.2025, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferente al cespite staggito.

Lo scrivente ha verificato, a seguito del detto accesso agli atti, che per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29.04.2005, Concessione edilizia in sanatoria n° 524/san/86 (istanza del 22.03.1986 prot. n. 9086). (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. diverse aperture di prospetto.

Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 0,11%) x 2 = € 2.200,00 Oneri Tecnici € 1.000,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *"Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi."*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona "B2 - Completamento di I grado" del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *"SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali."*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici."

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

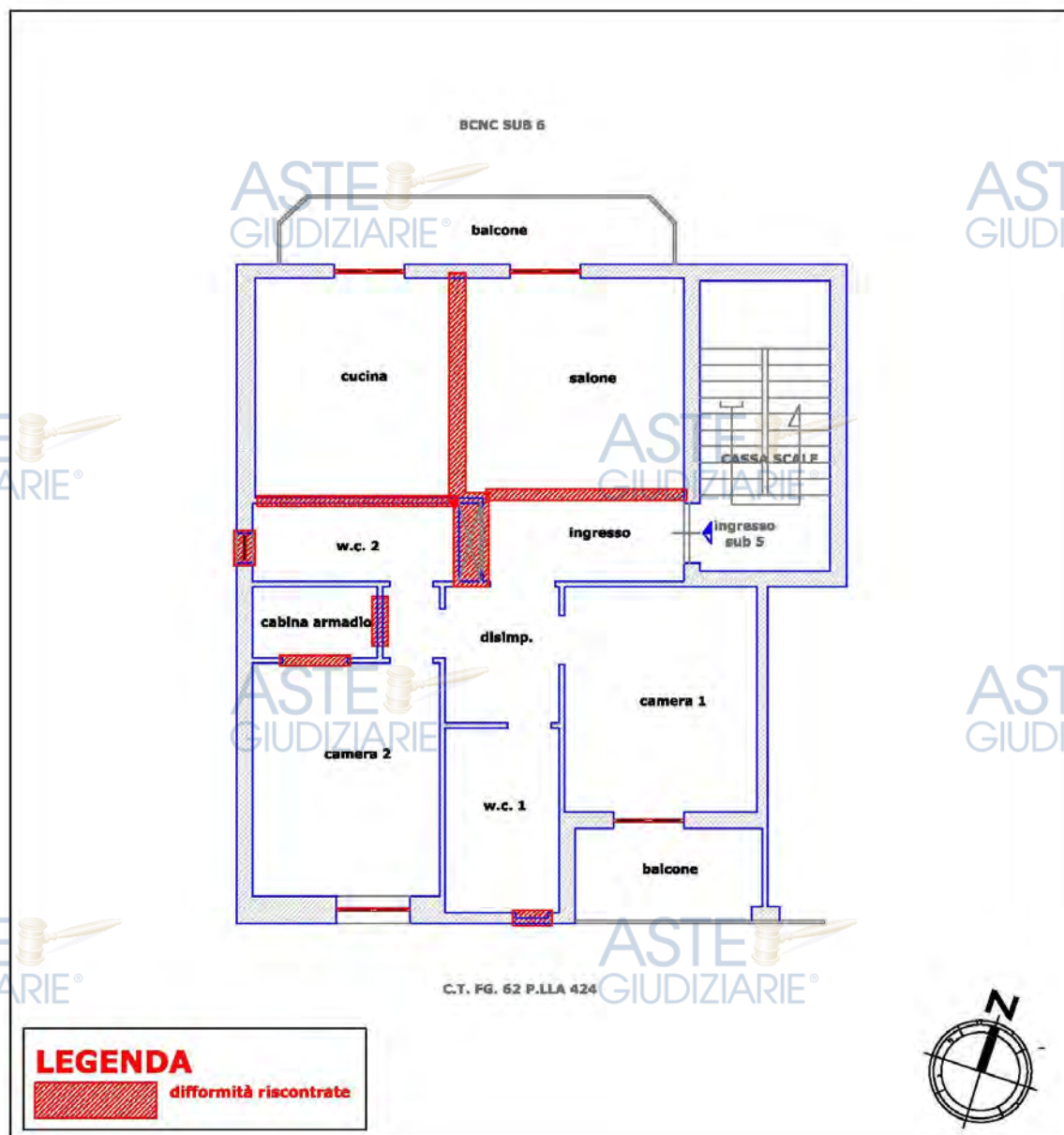
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- stato luoghi -



Individuazione difformità edilizie - Bene 1



QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 - Il bene de quo, per quanto verificato in sede di accesso, risulta nella detenzione della debitrice esecutata. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Napoli 1 e Napoli 2 in data 07.03.2025, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'esperto ha verificato che, per il cespite de quo, per quanto comunicato dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) .."- "Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis" "

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

➤ TRASCRIZIONE del 12/03/2013 - Registro Particolare 8023 Registro Generale 10837 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180766/37410 del 05/03/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11236 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4422 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis" , domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli v, la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

➤ TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);

d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);

e) il condominio non risulta costituito; (all.9)

f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo.

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10837/8023, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 3...omissis.... Ciascuna vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

- TRASCRIZIONE del 12/03/2013 - Registro Particolare 8023 Registro Generale 10837 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180766/37410 del 05/03/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 11236 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 - 2. Annotazione n. 4422 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
 - TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
 - TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- 2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - 3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);
 - 4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10837/8023, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 3...omissis.... Ciascuna vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) ISCRIZIONE del 25/07/2005 - Registro Particolare 13653 Registro Generale 42384 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22093/2158 del 14/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 2) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	1.450,00 €/mq.	1.800,00 €/mq	1.600,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box/deposito/autorimesse, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 105	€ 1.600,00	€	168.000,00
Balconi	mq. 15	€ 530,00	€	7.950,00
TOTALE			€	175.950,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -12,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-12,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-2,50%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto 7, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 154.000,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano, il certificato di stato libero dell'esecutata. (all.8)

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ..“- "Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 7: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di:

BENE 1 - Appartamento ubicato nel Giugliano in Campania, al CORSO CAMPANO n. 606, Interno 2, Piano 1; è composto da: ingresso/cucina/salone, n. 2 camere di cui una con cabina armadio, n. 2 w.c., disimpegno e n. 2 balconi; confina a nord, in proiezione, con area di corte, a est con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri. È **riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 5, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 107 mq escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 325,37 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 2 Piano 1.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29.04.2005, Concessione edilizia in sanatoria n° 524/san/86 (istanza del 22.03.1986 prot. n. 9086). (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. diverse aperture di prospetto.

Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 0,11%) x 2 = € 2.200,00 Oneri Tecnici € 1.000,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *"Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi."*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona "B2 – Completamento di I grado" del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *"SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali."*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a

persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO 7, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 154.000,00.

LOTTO 8**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 12, cat. A/2, classe 6, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 167 mq escluse aree scoperte 160 mq, rendita € 852,15 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 4 Piano 2-3.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per il bene sopra riportato a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- "Omissis" per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di

pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10836/8022, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 4 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 12, sub 5 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11234 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4421 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la

proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania.”

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Qualiano, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr: (all.8)..... *“Omissis”, hanno contratto matrimonio il giorno 24.07.2017.*

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.” ...

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ..*“Omissis”, risulta residente nel Comune di "Omissis"*

Sovrapposizione vax con foto satellitare

11/06/25, 18:53

forMaps | La mappa per navigare nell'immobiliare | STIMATRIX® forMaps



L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.la 243 (all. 10).

BENE 1 - Appartamento: censito nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.la 243, sub. 12, cat. A/2, classe 6, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 167 mq escluse aree scoperte 160 mq, rendita € 852,15 - CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 4 Piano 2-3.

Il cespite confina a nord, in proiezione, con area di corte, a est con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.la 424 salvo altri.

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

BENE 1 - Appartamento con sottotetto non abitabile

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania al Corso Campano n. 606.

L'appartamento confina a nord, in proiezione, con area di corte, a est con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

Lo stabile, di cui è parte il cespite staggito, è ben inserito nel contesto urbano ed è poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 4 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

All'appartamento si accede dalla prima porta ubicata, a destra per chi sale le scale, sul pianerottolo del piano secondo.

L'appartamento, nello stato di fatto, si sviluppa al piano secondo (zona giorno) e al piano terzo (zona notte) e, i due piani, sono collegati per mezzo di una scala interna.

Il cespite risulta costituito, nello stato di fatto, come di seguito riportato:
PIANO SECONDO (stato legittimo: appartamento): salone doppio/cucina, disimpegno, n. 2 w.c. e n. 2 balconi;

PIANO TERZO (stato legittimo: sottotetto non abitabile): n. 3 camere, disimpegno, n. 2 w.c. e n. 3 balconi;

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione dei w.c. e dell'angolo cottura in cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 105 mq, mentre la superficie netta è di circa 93 mq. I balconi misurano circa 16 mq.

L'altezza interna è pari a h. 2,90 m.

La superficie totale lorda del sottotetto non abitabile, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 103 mq, mentre la superficie netta è di circa 91 mq. I balconi misurano circa 20 mq.

L'altezza interna è pari a h. max 3,95 m. e h. min. 1,25 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica.

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1

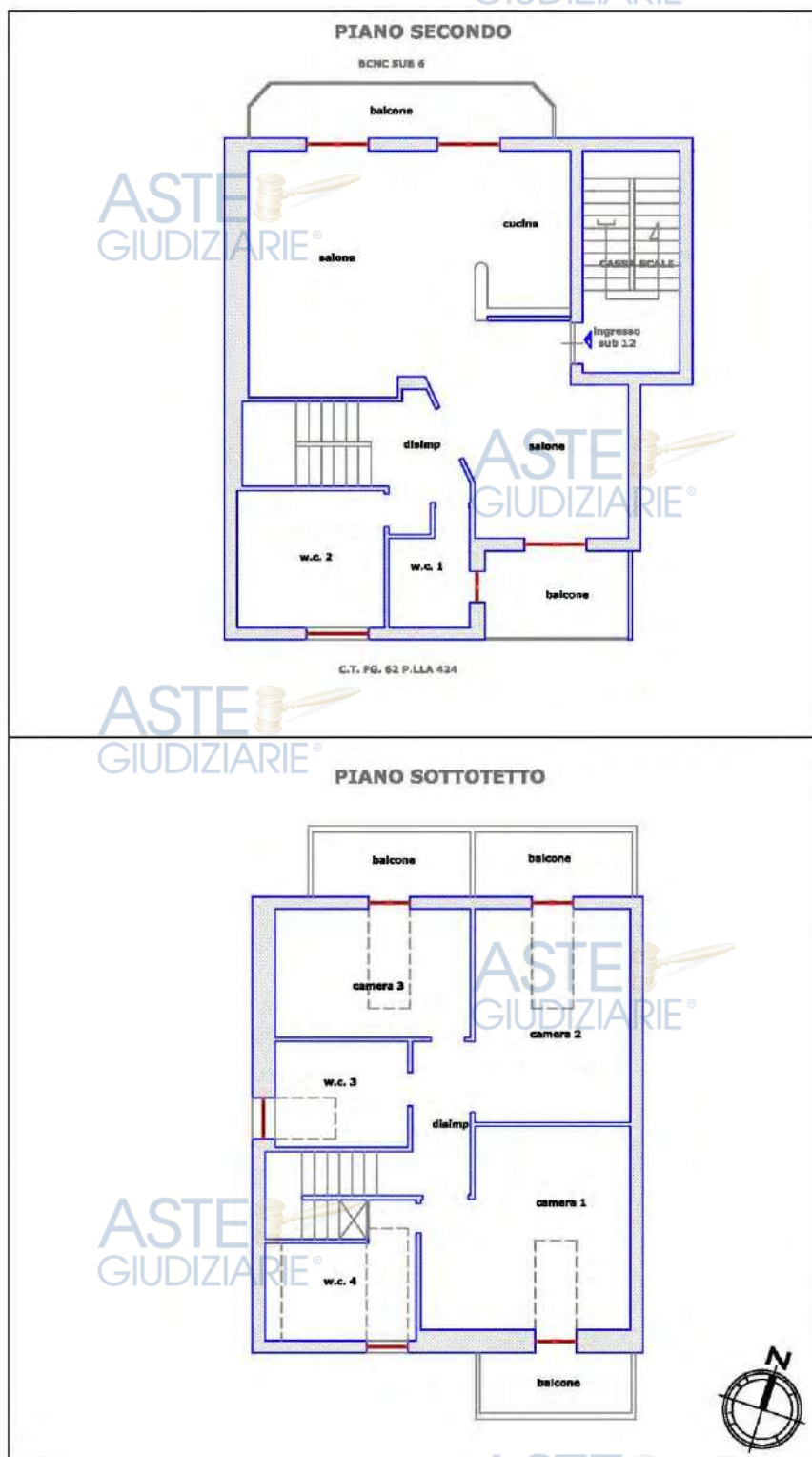




Foto inquadramento

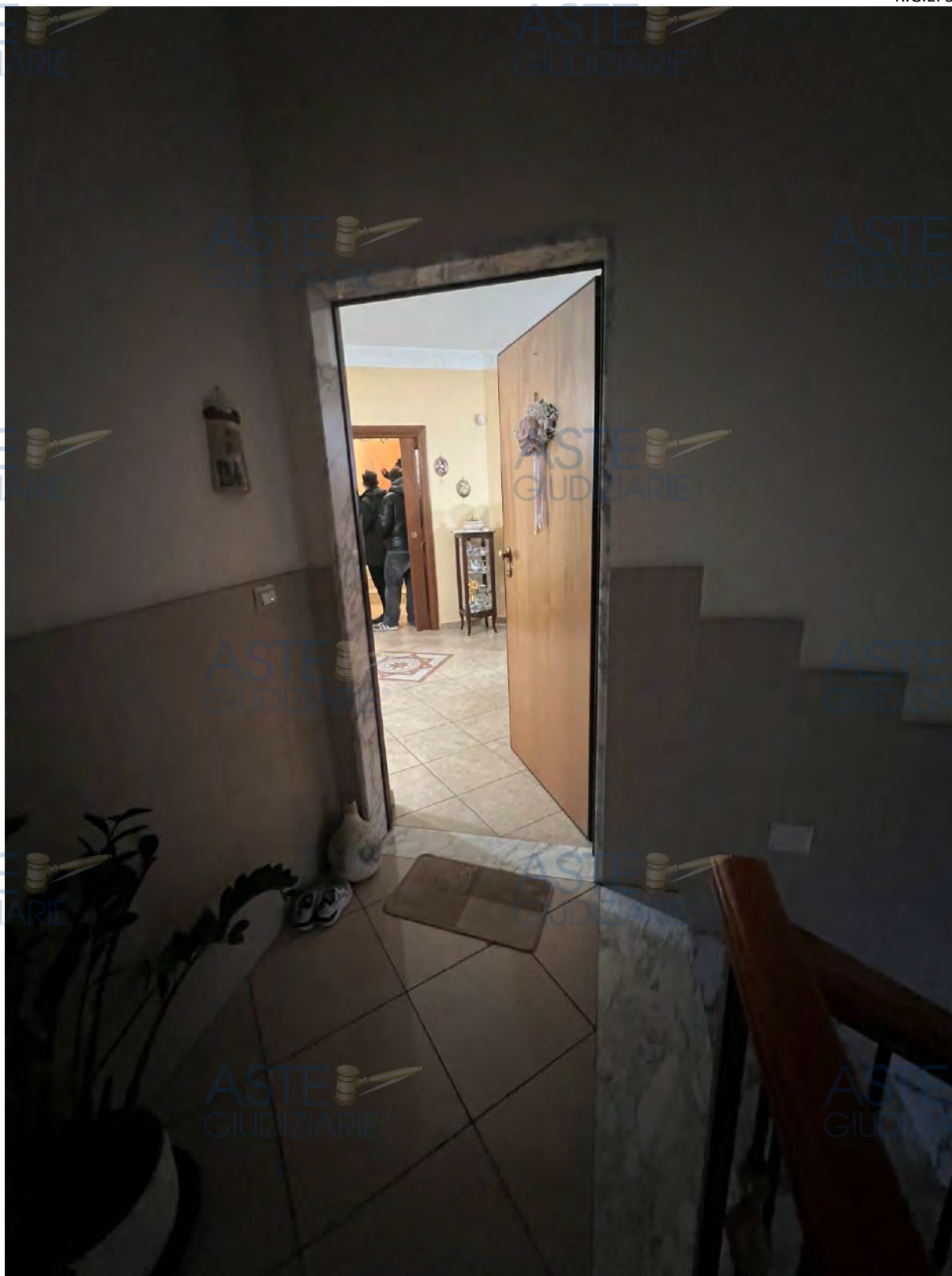


Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

241



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**BENE 1 - Appartamento**

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 12, cat. A/2, classe 6, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 167 mq escluse aree scoperte 160 mq, rendita € 852,15 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 4 Piano 2-3

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 243 (all. 10).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 21.12.2010 ad oggi – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 12, cat. A/2, classe 6, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 167 mq escluse aree scoperte 160 mq, rendita € 852,15.

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 21/12/2010 Pratica n. NA1166900 in atti dal 21/12/2010
UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 11020.1/2010)

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all.10)

- Dal 02.12.1992 ad oggi – identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, cat. Ente Urbano, sup. 04 are 41 ca;
- Dal 12.09.1973 al 02.12.1992 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca;

Precedentemente all'impianto meccanografico Partita 11775 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca.

Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna e di facciata,

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità relativamente alle opere sanabili, dovrà rettificare la planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

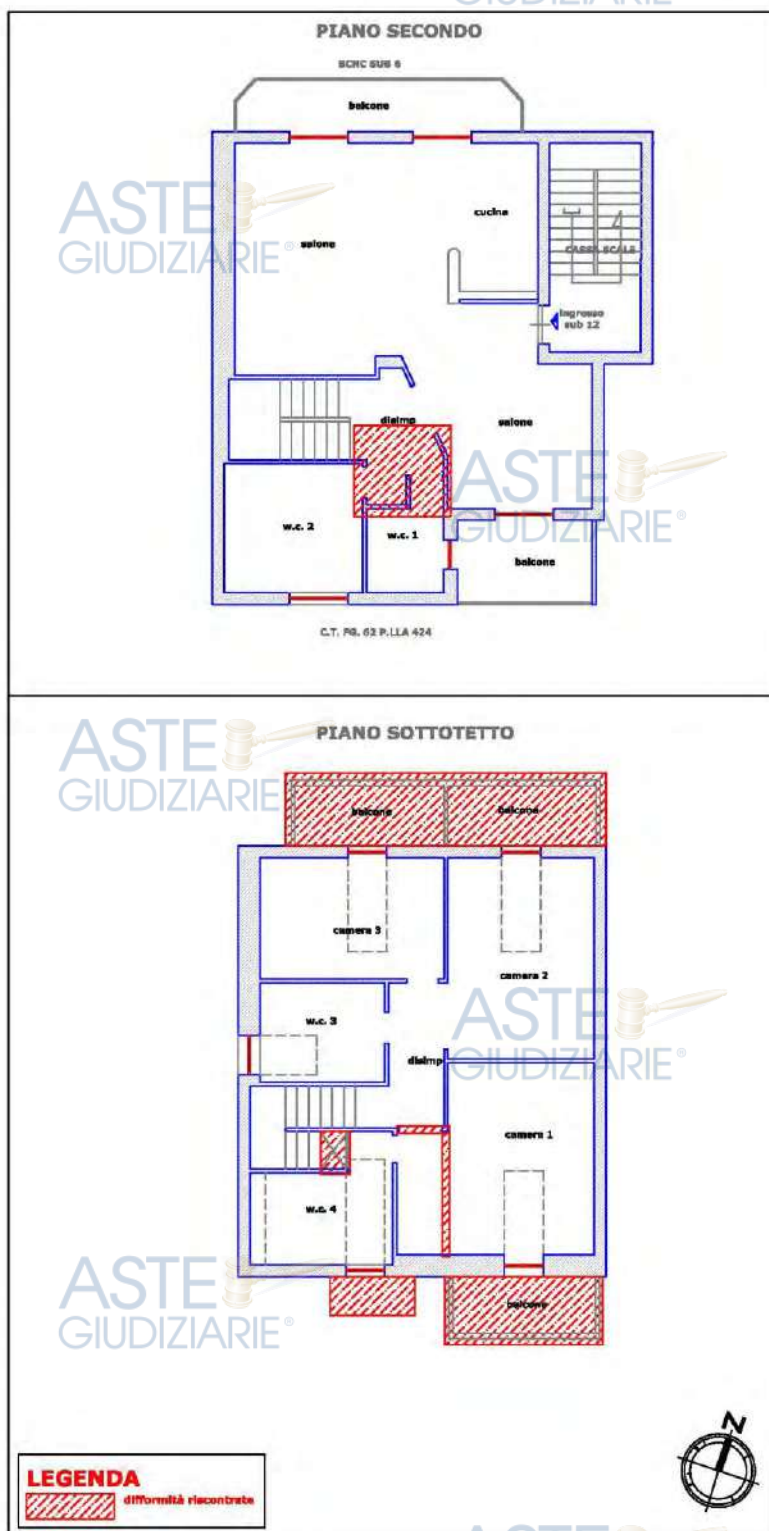
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210

Individuazione difformità catastali - Bene 1



QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10836/8022, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di ½ del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di ½ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... *"art. 3...omissis.... Ciascuna vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....*

.... Omissis.... "art. 4 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 12, sub 5 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11234 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4421 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis" domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

Il cespite de quo risulta costruito in sopraelevazione del bene sub 5.

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 14.07.2005 rep. 22094 racc. 2159, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.07.2005 al n. 42385/24027, in favore di "Omissis", per la quota di ½ della piena proprietà; e "Omissis", per la quota di ½ della piena proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

➤ Atto di donazione, a firma del notaio [REDACTED] del 02.09.1969 rep. 18440, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.09.1969 al n. 40288/29780, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà. Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto, per morte dell'usufruttuario, in data 13.03.1980.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania in data 07.03.2025 e sollecitato in data 17.04.2025, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferente al cespite staggito.

Lo scrivente ha verificato, a seguito del detto accesso agli atti, che per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29.10.2007, Concessione edilizia n° 150/07 (istanza del 08.02.2007 prot. n. 6971) per la realizzazione di una sopraelevazione al piano secondo e sottotetto non abitabile su fabbricato assentito con concessione edilizia n. 524/SAN/86 e 46531 – 46530/. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. realizzazione scala interna di collegamento con il sottotetto;
3. diverse aperture di prospetto al piano secondo.
4. frazionamento sottotetto;
5. cambio di destinazione d'uso del sottotetto da non abitabile a residenziale;
6. realizzazione balconi al piano sottotetto.

Le predette difformità, di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 15.000,00 x 0,11%) x 2 = € 3.300,00
Oneri Tecnici € 2.500,00 – presentazione pratica genio civile forfettariamente calcolata in € 3.500,00

Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Il predetto cambio di destinazione non è altresì sanabile ai sensi della vigente normativa regionale (*ex art. 38 L. R. n. 5 del 29.04.2024 – modd. all'Art. 43 quater comma 4 lett. c della ex L.R. 16 del 2004*).

Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è forfettariamente calcolato nella misura di € 15.000,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *“Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.”*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona “B2 – Completamento di I grado” del vigente P.R.G. (all.4)

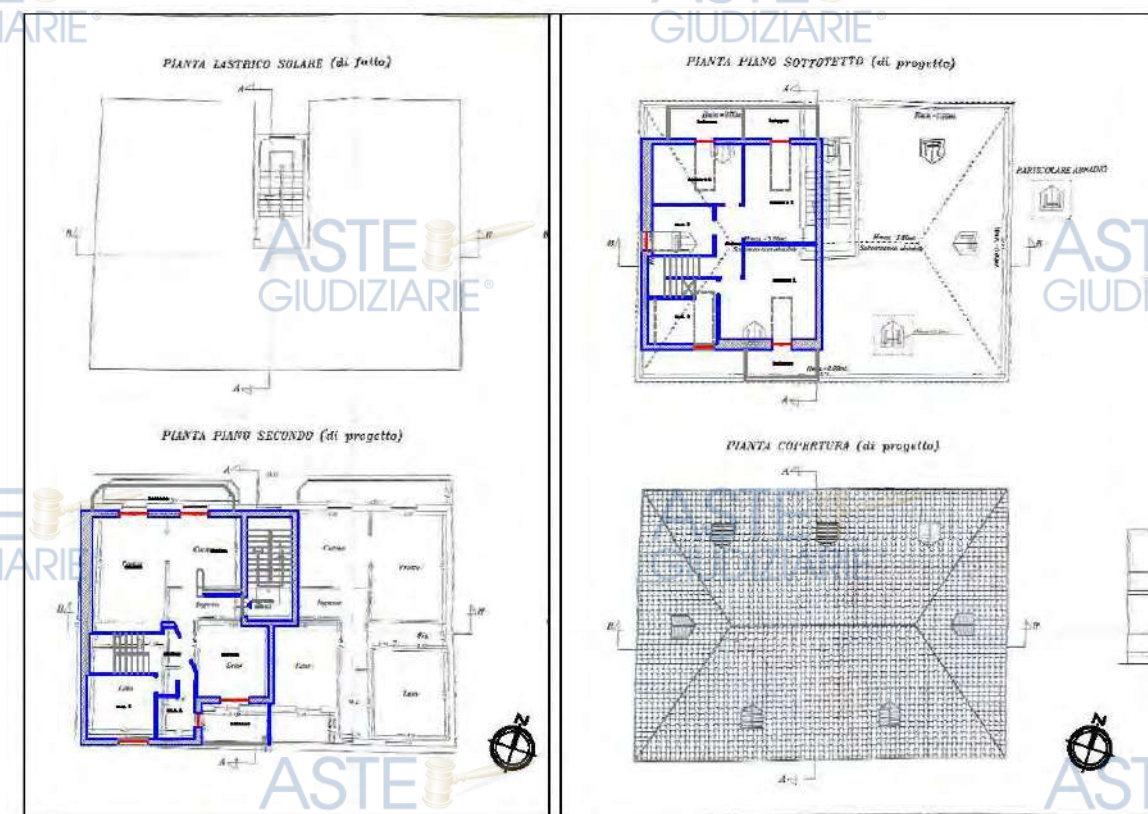
L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): *omissis.... “SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

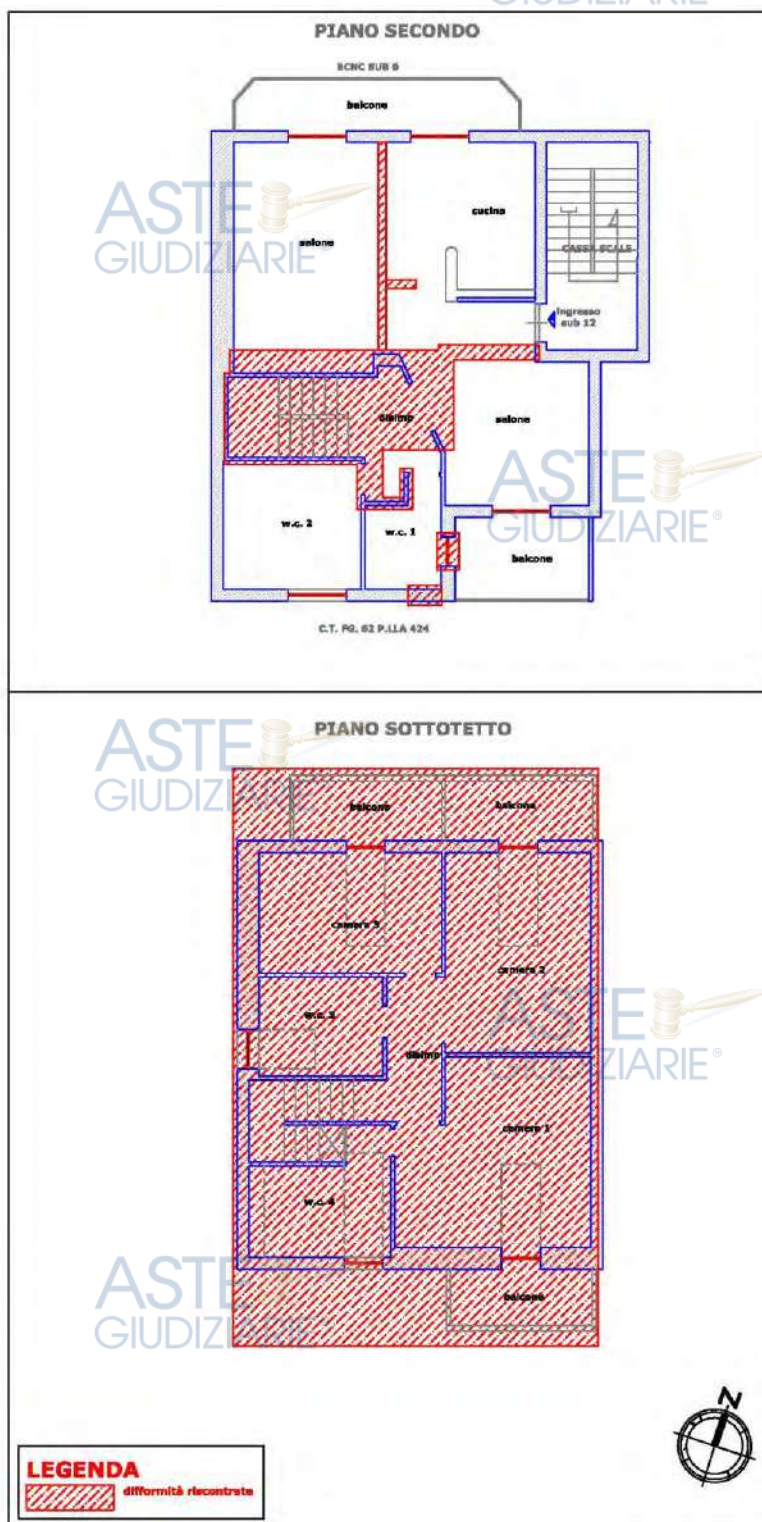
Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto.”

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 1

Individuazione difformità edilizie - Bene 1



QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 - Il bene de quo, per quanto verificato in sede di accesso, risulta nella detenzione della debitrice esecutata. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Napoli 1 e Napoli 2 in data 07.03.2025, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'esperto ha verificato che, per il cespite de quo, per quanto comunicato dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) .."Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

- TRASCRIZIONE del 12/03/2013 - Registro Particolare 8022 Registro Generale 10836 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180766/37410 del 05/03/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11234 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4421 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);

d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);

e) il condominio non risulta costituito; (all.9)

f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo.

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10836/8022, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 3...omissis.... Ciascuna vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

- TRASCRIZIONE del 12/03/2013 - Registro Particolare 8022 Registro Generale 10836 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180766/37410 del 05/03/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11234 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4421 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- 2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);
- 4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10836/8022, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 3...omissis.... Ciascuna vendita comprende altresì i diritti pari ad 1/2 sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8)....."

- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	1.450,00 €/mq.	1.800,00 €/mq	1.600,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box/deposito/autorimesse, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 105	€ 1.600,00	€	168.000,00
Balconi	mq. 16	€ 530,00	€	8.480,00
Sottotetto non abitabile	mq. 105	€ 800,00	€	84.000,00
TOTALE			€	260.480,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -19,80%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-19,80%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-9,80%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto 8, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 209.000,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Qualiano, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr: (all.8)..... "Omissis", hanno contratto matrimonio il giorno 24.07.2017.

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni." ...

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) .."Omissis" risulta residente nel Comune di "Omissis"

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO 8: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di:****BENE 1 - Appartamento con sottotetto non abitabile ubicato nel Giugliano in Campania, al CORSO CAMPANO n. 606, Interno 4, Piano 2-3;**

l'appartamento, nello stato di fatto, si sviluppa al piano secondo (zona giorno) e al piano terzo (zona notte) e, i due piani, sono collegati per mezzo di una scala interna. Il cespite risulta costituito, nello stato di fatto, come di seguito riportato:

PIANO SECONDO (stato legittimo: appartamento): salone doppio/cucina, disimpegno, n. 2 w.c. e n. 2 balconi; PIANO TERZO (stato legittimo: sottotetto non abitabile): n. 3 camere, disimpegno, n. 2 w.c. e n. 3 balconi; confina a nord, in proiezione, con area di corte, a est con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri. È **riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 12**, cat. A/2, classe 6, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 167 mq escluse aree scoperte 160 mq, rendita € 852,15 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 4 Piano 2-3. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in data 29.10.2007, Concessione edilizia n° 150/07 (istanza del 08.02.2007 prot. n. 6971) per la realizzazione di una sopraelevazione al piano secondo e sottotetto non abitabile su fabbricato assentito con concessione edilizia n. 524/SAN/86 e 46531 – 46530/. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. realizzazione scala interna di collegamento con il sottotetto;
3. diverse aperture di prospetto al piano secondo.
4. frazionamento sottotetto;
5. cambio di destinazione d'uso del sottotetto da non abitabile a residenziale;
6. realizzazione balconi al piano sottotetto.

Le predette difformità, di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 15.000,00 x 0,11%) x 2 = € 3.300,00 Oneri Tecnici € 2.500,00– presentazione pratica genio civile forfettariamente calcolata in € 3.500,00

Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Il predetto cambio di destinazione non è altresì sanabile ai sensi della vigente normativa regionale (*ex art. 38 L. R. n. 5 del 29.04.2024 – modd. all'Art. 43 quater comma 4 lett. c della ex L.R. 16 del 2004*).

Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è forfettariamente calcolato nella misura di € 15.000,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *"Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi."*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona "B2 – Completamento di I grado" del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *"SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali."*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici."

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;**
- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

PREZZO BASE LOTTO 8, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 209.000,00.

LOTTO 9

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

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.la 243, sub. 11, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 173 mq escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 723,04 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 3 Piano 2-3.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per il bene sopra riportato a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di

pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di ½ del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di ½ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 3 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 11, sub 4 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4423 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis"

hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Villaricca, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr: (all.8)..... *"Omissis", hanno contratto matrimonio il giorno 17.06.2021.*

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni" ...

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Villaricca, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) .."Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"

Sovrapposizione vax con foto satellitare

11/06/25, 18:53

forMaps | La mappa per navigare nell'immobiliare | STIMATRIX® forMaps



L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.la 243 (all. 10).

BENE 1 - Appartamento: censito nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.la 243, sub. 11, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 173 mq escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 723,04 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 3 Piano 2-3.

Il cespite confina a nord, in proiezione, con area di corte, a ovest con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.la 424 salvo altri.

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

BENE 1 - Appartamento con sottotetto non abitabile

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania al Corso Campano n. 606.

L'appartamento confina a nord, in proiezione, con area di corte, a ovest con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

Lo stabile, di cui è parte il cespite staggito, è ben inserito nel contesto urbano ed è poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 4 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

All'appartamento si accede dalla prima porta ubicata, a sinistra per chi sale le scale, sul pianerottolo del piano secondo.

L'appartamento, nello stato di fatto, si sviluppa al piano secondo (zona giorno) e al piano terzo (zona notte) e, i due piani, sono collegati per mezzo di una scala interna.

Il cespite risulta costituito, nello stato di fatto, come di seguito riportato:

PIANO SECONDO (stato legittimo: appartamento): salone doppio/cucina, disimpegno, n. 1 w.c., n. 1 camera e n. 2 balconi;

PIANO TERZO (stato legittimo: sottotetto non abitabile): n. 3 camere, disimpegno, n. 2 w.c. e n. 3 balconi;

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione dei w.c. e dell'angolo cottura in cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 102 mq, mentre la superficie netta è di circa 91 mq. I balconi misurano circa 15 mq.

L'altezza interna è pari a h. 2,90 m.

La superficie totale lorda del sottotetto non abitabile, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 103 mq, mentre la superficie netta è di circa 91 mq. I balconi misurano circa 20 mq.

L'altezza interna è pari a h. max 3,95 m. e h. min. 1,25 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica.

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1

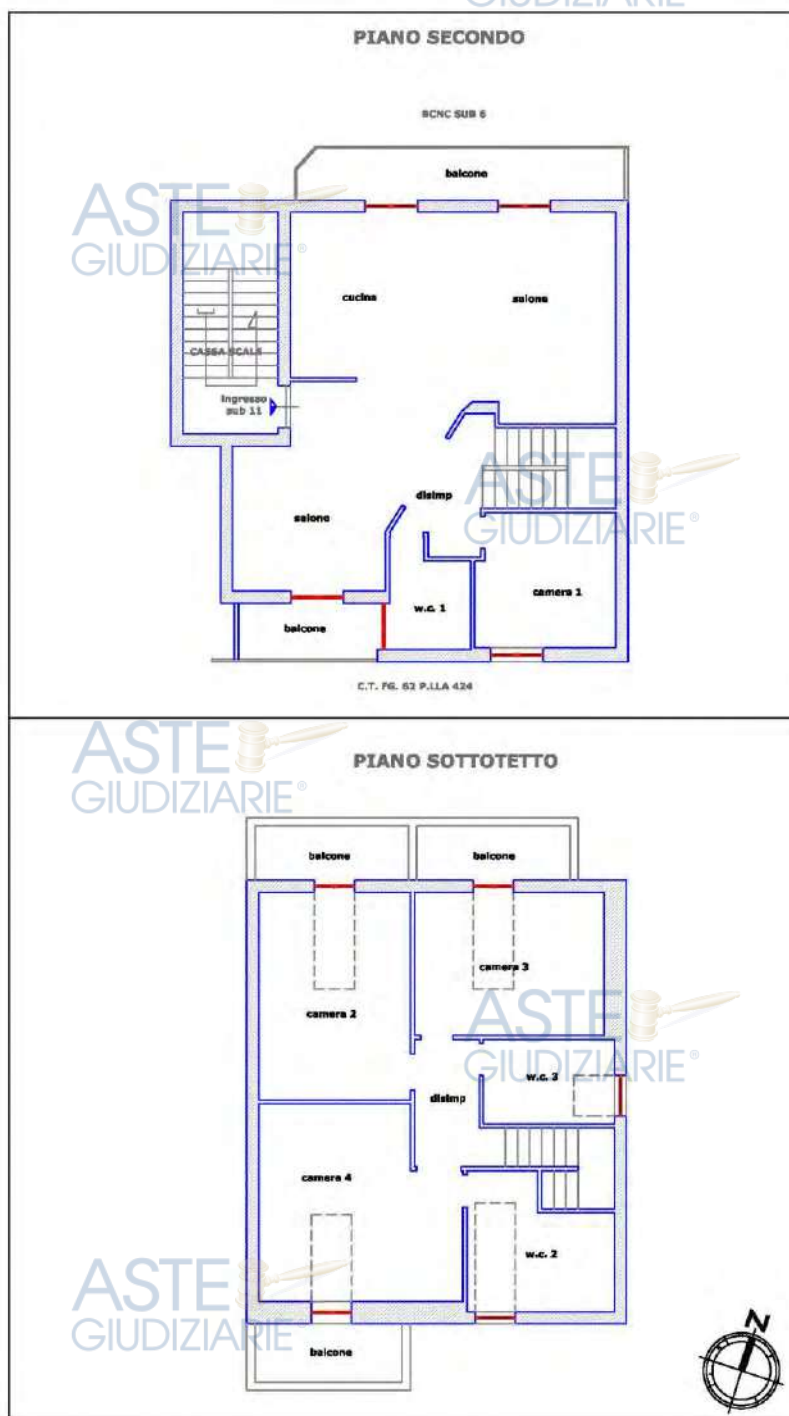




Foto inquadramento



Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

282



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210



Foto 12

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**BENE 1 - Appartamento**

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 11, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 173 mq escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 723,04 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 3 Piano 2-3

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 243 (all. 10).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 21.12.2010 ad oggi – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 11, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 173 mq escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 723,04 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 3 Piano 2-3.

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 21/12/2010 Pratica n. NA1166823 in atti dal 21/12/2010

UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 11017.1/2010)

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all.10)

- Dal 02.12.1992 ad oggi – identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, cat. Ente Urbano, sup. 04 are 41 ca;
- Dal 12.09.1973 al 02.12.1992 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca;

Precedentemente all'impianto meccanografico Partita 11775 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca.

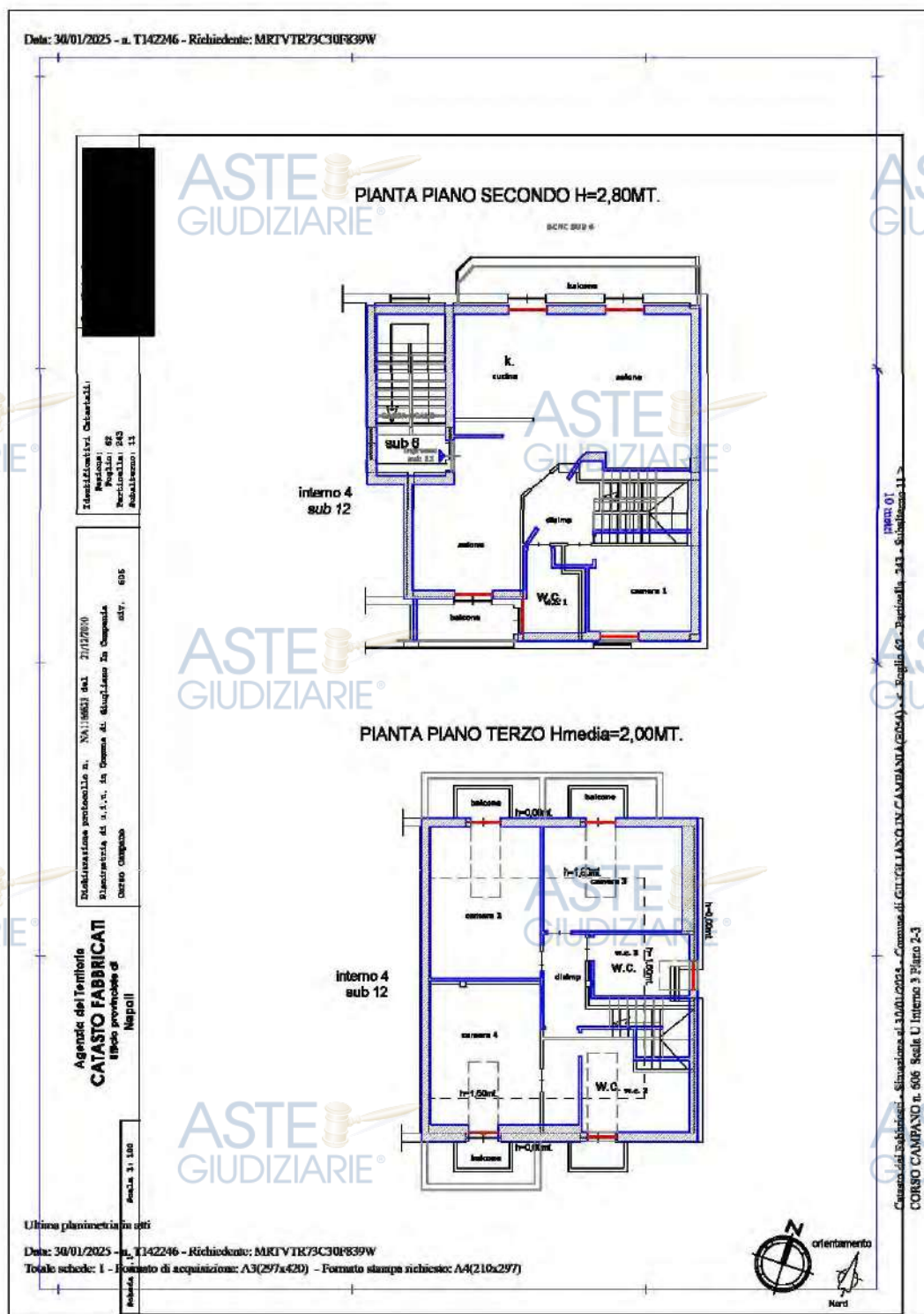
Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

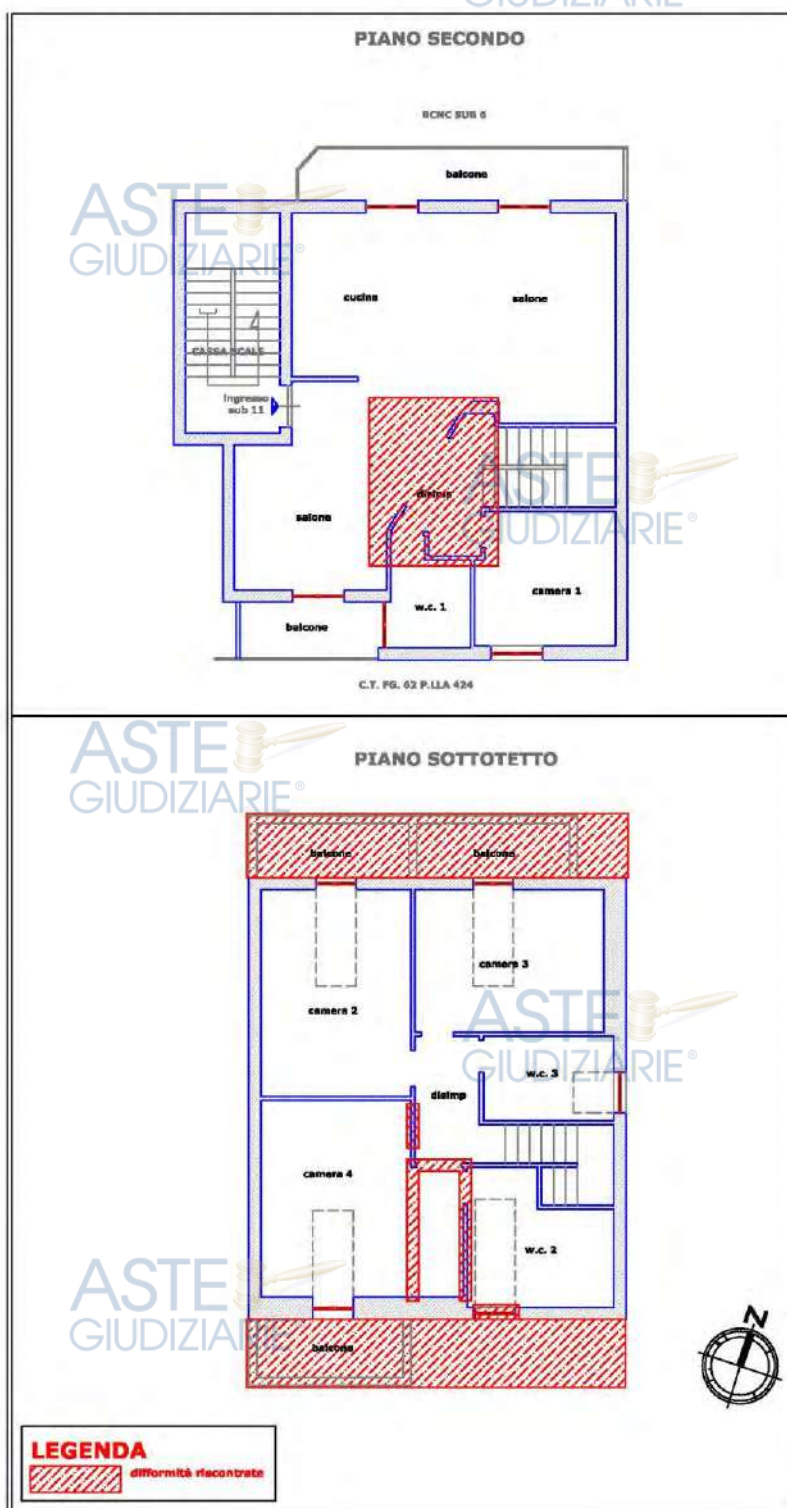
1. diversa distribuzione interna e di facciata,

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità relativamente alle opere sanabili, dovrà rettificare la planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Individuazione difformità catastali - Bene 1



QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) *Omissis.... "art. 2...omissis.... La vendita comprende altresì i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....*

.... Omissis.... "art. 3 – ommissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 11, sub 4 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

Il cespite de quo risulta costruito in sopraelevazione del bene sub 4.

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 14.07.2005 rep. 22092 racc. 2157, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.07.2005 al n. 42383/24026, in favore di "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà; e "Omissis", per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà; e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

➤ Atto di donazione, a firma del notaio [REDACTED] del 02.09.1969 rep. 18440, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.09.1969 al n. 40288/29780, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà.

Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto, per morte dell'usufruttuario, in data 13.03.1980.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania in data 07.03.2025 e sollecitato in data 17.04.2025, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferente al cespite staggito.

Lo scrivente ha verificato, a seguito del detto accesso agli atti, che per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29.10.2007, Concessione edilizia n° 150/07 (istanza del 08.02.2007 prot. n. 6971) per la realizzazione di una sopraelevazione al piano secondo e sottotetto non abitabile su fabbricato assentito con concessione edilizia n. 524/SAN/86 e 46531 – 46530/. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. realizzazione scala interna di collegamento con il sottotetto;
3. diverse aperture di prospetto al piano secondo.
4. frazionamento sottotetto;
5. cambio di destinazione d'uso del sottotetto da non abitabile a residenziale;
6. realizzazione balconi al piano sottotetto.

Le predette difformità, di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 15.000,00 x 0,11%) x 2 = € 3.300,00 Oneri Tecnici € 2.500,00 – presentazione pratica genio civile forfettariamente calcolata in € 3.500,00.

Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Il predetto cambio di destinazione non è altresì sanabile ai sensi della vigente normativa regionale (*ex art. 38 L. R. n. 5 del 29.04.2024 – modd. all'Art. 43 quater comma 4 lett. c della ex L.R. 16 del 2004*).

Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è forfettariamente calcolato nella misura di € 15.000,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *“Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.”*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona “B2 – Completamento di I grado” del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

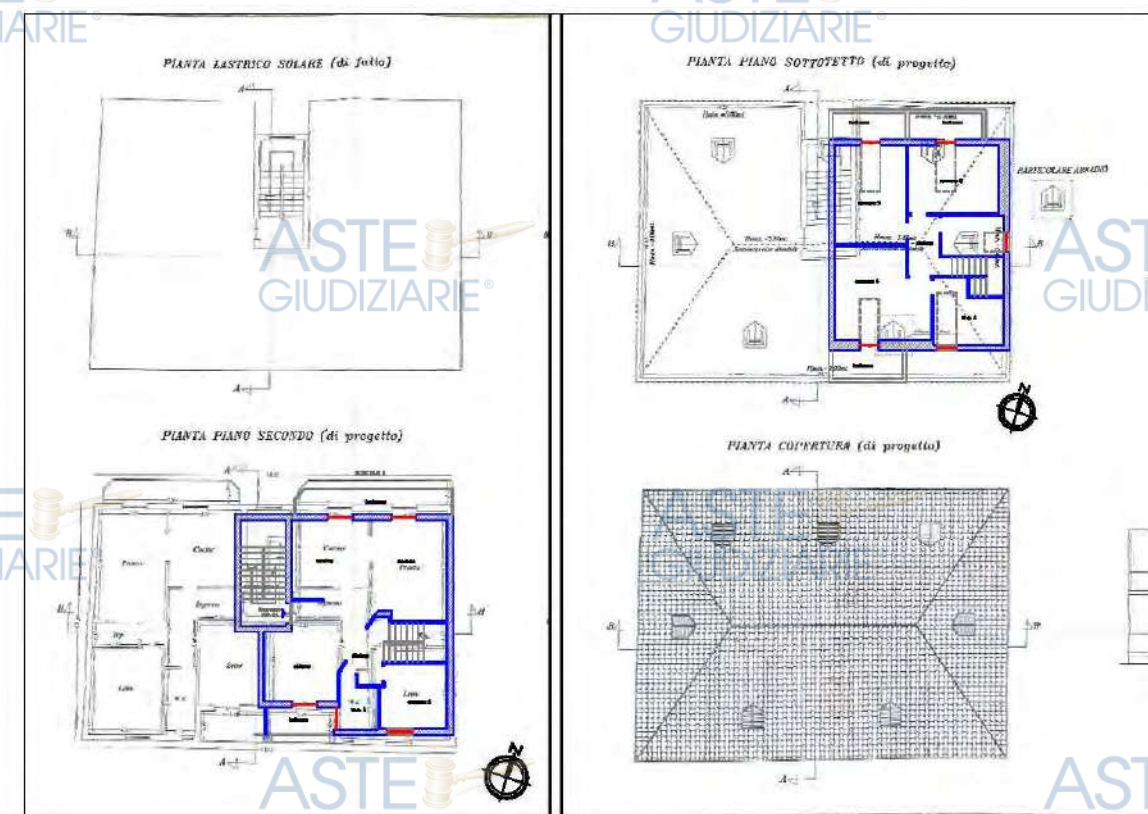
Cfr. (all. 4): *omissis.... “SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

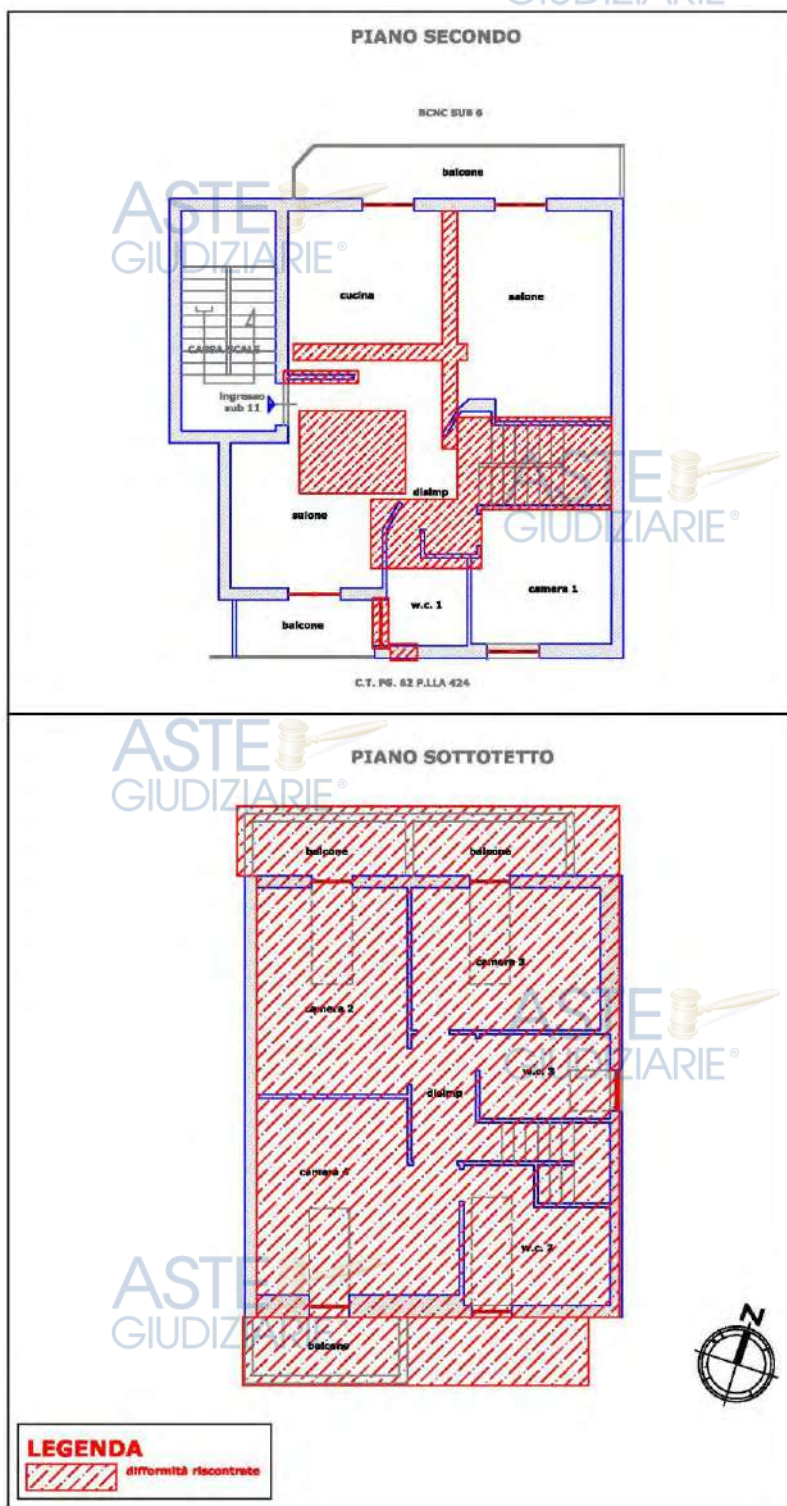
Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto.”

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 1



Individuazione difformità edilizie - Bene 1



QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 - Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta nella detenzione della debitrice esecutata. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Napoli 1 e Napoli 2 in data 07.03.2025, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'esperto ha verificato che, per il cespite de quo, per quanto comunicato dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati.

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Villaricca, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) .."Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"

L'esecutata non risulta residente nel cespite staggito.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

➤ TRASCRIZIONE del 12/03/2013 - Registro Particolare 8024 Registro Generale 10838 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180771/37413 del 06/03/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4423 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

➤ TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

➤ TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);
- d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);
- e) il condominio non risulta costituito; (all.9)
- f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo.

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 2...omissis.... La vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

- TRASCRIZIONE del 12/03/2013 - Registro Particolare 8024 Registro Generale 10838 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180771/37413 del 06/03/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4423 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis" domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- 2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);
- 4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 2...omissis.... La vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	1.450,00 €/mq.	1.800,00 €/mq	1.600,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box/deposito/autorimesse, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 102	€ 1.600,00	€	163.200,00
Balconi	mq. 15	€ 530,00	€	7.940,00
Sottotetto non abitabile	mq. 103	€ 800,00	€	82.400,00
TOTALE			€	253.550,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -20,00%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-20,00%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-10,00%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto 9, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 203.000,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Villaricca, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr: (all.8)..... "Omissis", hanno contratto matrimonio il giorno 17.06.2021.

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni" ...

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Villaricca, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) .."Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO 9: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di:****BENE 1 - Appartamento con sottotetto non abitabile ubicato nel Comune di Giugliano in Campania, al CORSO CAMPANO n. 606, Interno 3, Piano 2-3;**

l'appartamento, nello stato di fatto, si sviluppa al piano secondo (zona giorno) e al piano terzo (zona notte) e, i due piani, sono collegati per mezzo di una scala interna. Il cespite risulta costituito, nello stato di fatto, come di seguito riportato: PIANO SECONDO (stato legittimo: appartamento): salone doppio/cucina, disimpegno, n. 1 w.c., n. 1 camera e n. 2 balconi; PIANO TERZO (stato legittimo: sottotetto: non abitabile): n. 3 camere, disimpegno, n. 2 w.c. e n. 3 balconi; confina a nord, in proiezione, con area di corte, a ovest con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri. È **riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 11**, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 173 mq escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 723,04 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 3 Piano 2-3. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29.10.2007, Concessione edilizia n° 150/07 (istanza del 08.02.2007 prot. n. 6971) per la realizzazione di una sopraelevazione al piano secondo e sottotetto non abitabile su fabbricato assentito con concessione edilizia n. 524/SAN/86 e 46531 – 46530/. (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. realizzazione scala interna di collegamento con il sottotetto;
3. diverse aperture di prospetto al piano secondo.
4. frazionamento sottotetto;
5. cambio di destinazione d'uso del sottotetto da non abitabile a residenziale;
6. realizzazione balconi al piano sottotetto.

Le predette difformità, di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 15.000,00 x 0,11%) x 2 = € 3.300,00 Oneri Tecnici € 2.500,00– presentazione pratica genio civile forfettariamente calcolata in € 3.500,00

Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Il predetto cambio di destinazione non è altresì sanabile ai sensi della vigente normativa regionale (ex art. 38 L. R. n. 5 del 29.04.2024 – modd. all'Art. 43 quater comma 4 lett. c della ex L.R. 16 del 2004).

Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è forfettariamente calcolato nella misura di € 15.000,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *“Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.”*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona “B2 – Completamento di I grado” del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *“SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto.”

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO 9, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 203.000,00.

LOTTO 10

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

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 4, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 111 mq escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 325,37 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 1 Piano 1.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per il bene sopra riportato a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di

pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di ½ del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di ½ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 3 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 11, sub 4 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4423 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Villaricca, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr: (all.8)..... *"Omissis", hanno contratto matrimonio il giorno 17.06.2021.*

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni" ...

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Villaricca, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) .."Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"

Sovrapposizione vax con foto satellitare

11/06/25, 18:53

forMaps | La mappa per navigare nell'immobiliare | STIMATRIX® forMaps



L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.la 243 (all. 10).

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.la 243, sub. 4, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 111 mq escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 325,37 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 1 Piano 1.

L'appartamento confina a nord, in proiezione, con area di corte, a ovest con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.la 424 salvo altri.

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

BENE 1 - Appartamento

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania al Corso Campano n. 606.

L'appartamento confina a nord, in proiezione, con area di corte, a ovest con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

Lo stabile, di cui è parte il cespite staggito, è ben inserito nel contesto urbano ed è poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 4 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

All'appartamento si accede dalla prima porta ubicata, a sinistra per chi sale le scale, sul pianerottolo del piano primo.

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina/salone, n. 3 camere, n. 1 w.c., disimpegno e n. 2 balconi.

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione del w.c. e dell'angolo cottura in cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 105 mq, mentre la superficie netta è di circa 93 mq. I balconi misurano circa 15 mq.

L'altezza interna è pari a h. 3,00 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica.

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1

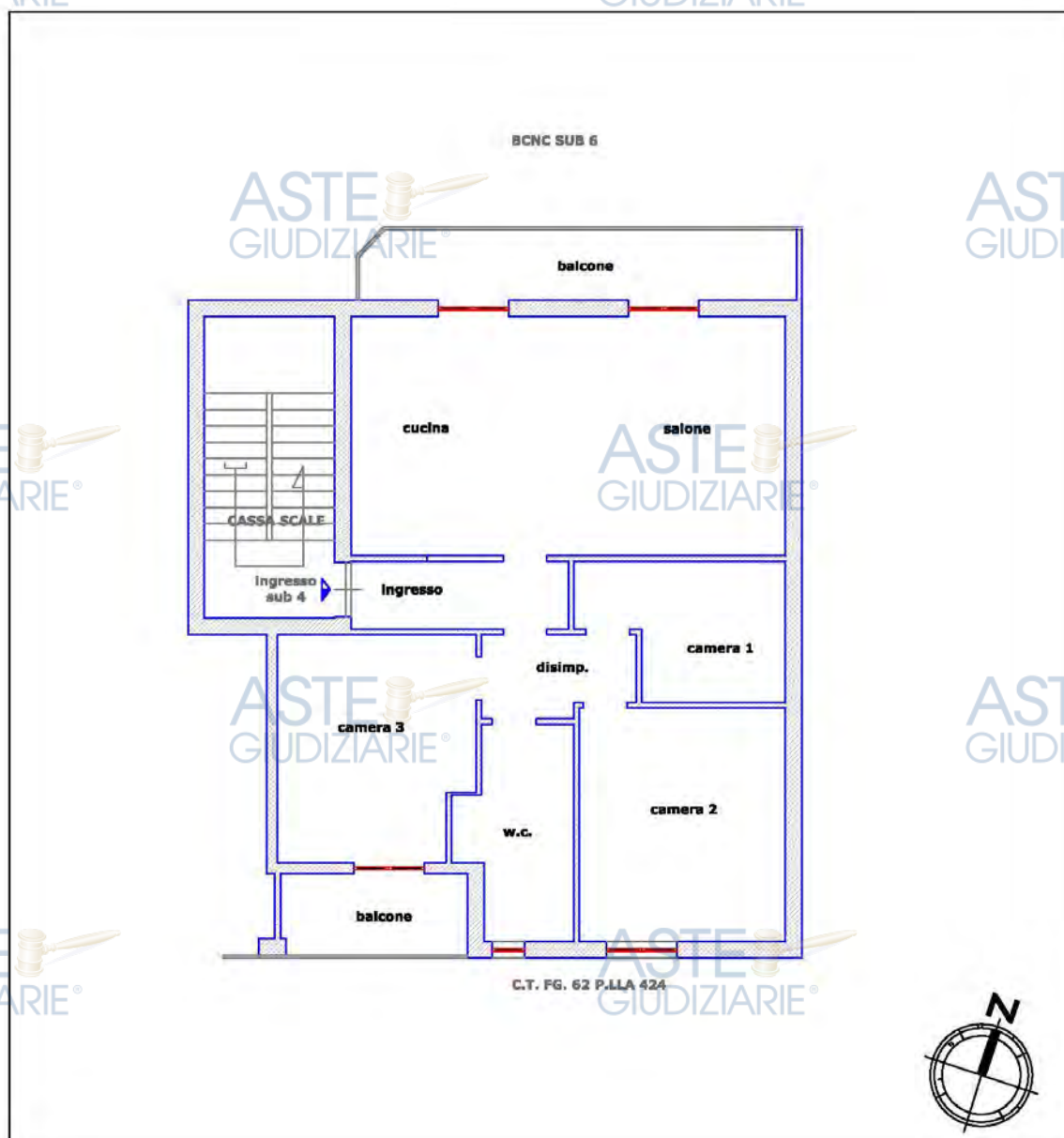




Foto inquadramento



Foto 1



Foto 2

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**BENE 1 - Appartamento**

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 4, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 111 mq escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 325,37 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 1 Piano 1.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 243 (all. 10).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 30.06.1987 ad oggi – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 4, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 111 mq escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 325,37 (L. 630.000).

Impianto meccanografico del 30/06/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all.10)

- Dal 02.12.1992 ad oggi – identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, cat. Ente Urbano, sup. 04 are 41 ca;
- Dal 12.09.1973 al 02.12.1992 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca;

Precedentemente all'impianto meccanografico Partita 11775 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca.

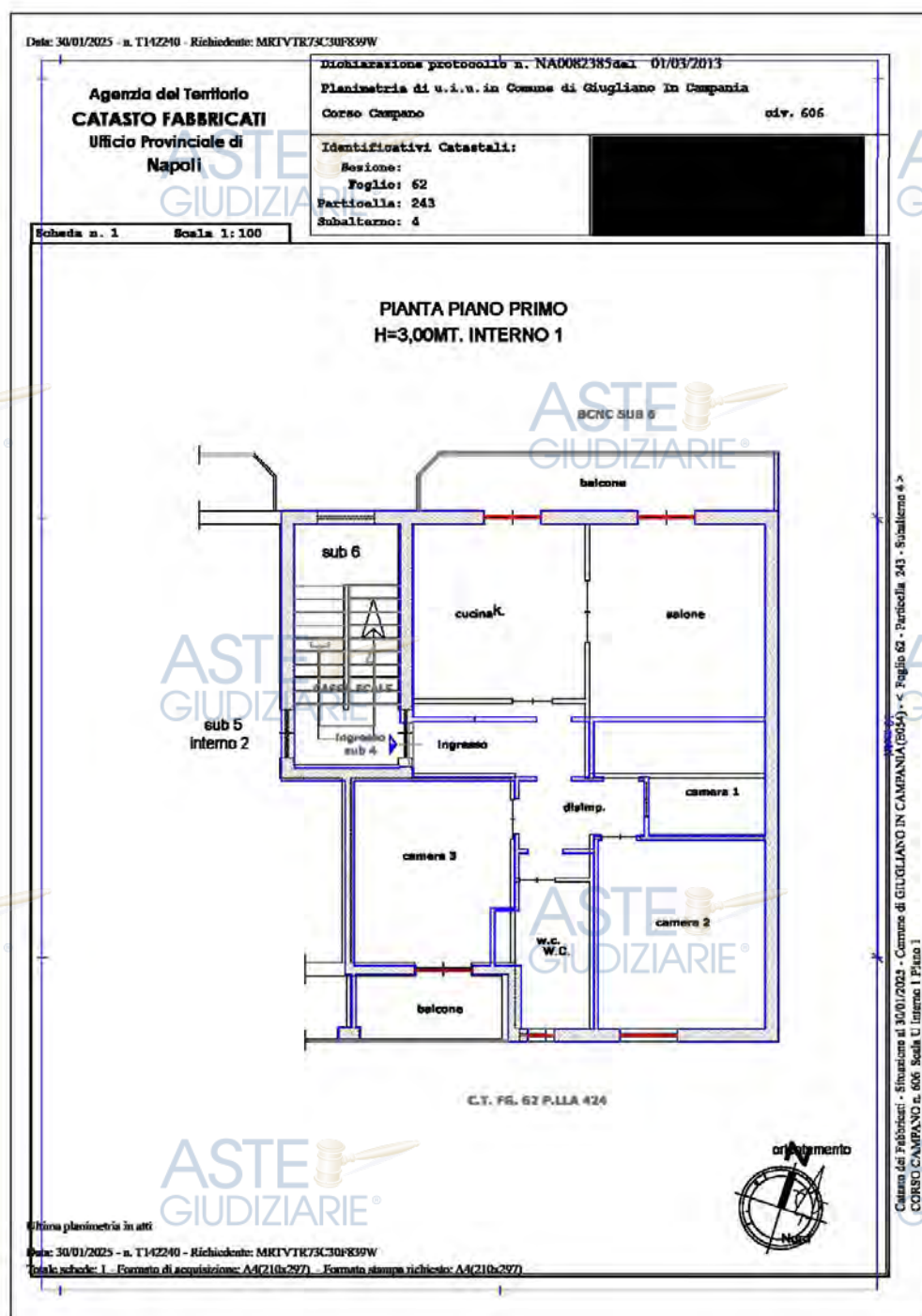
Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

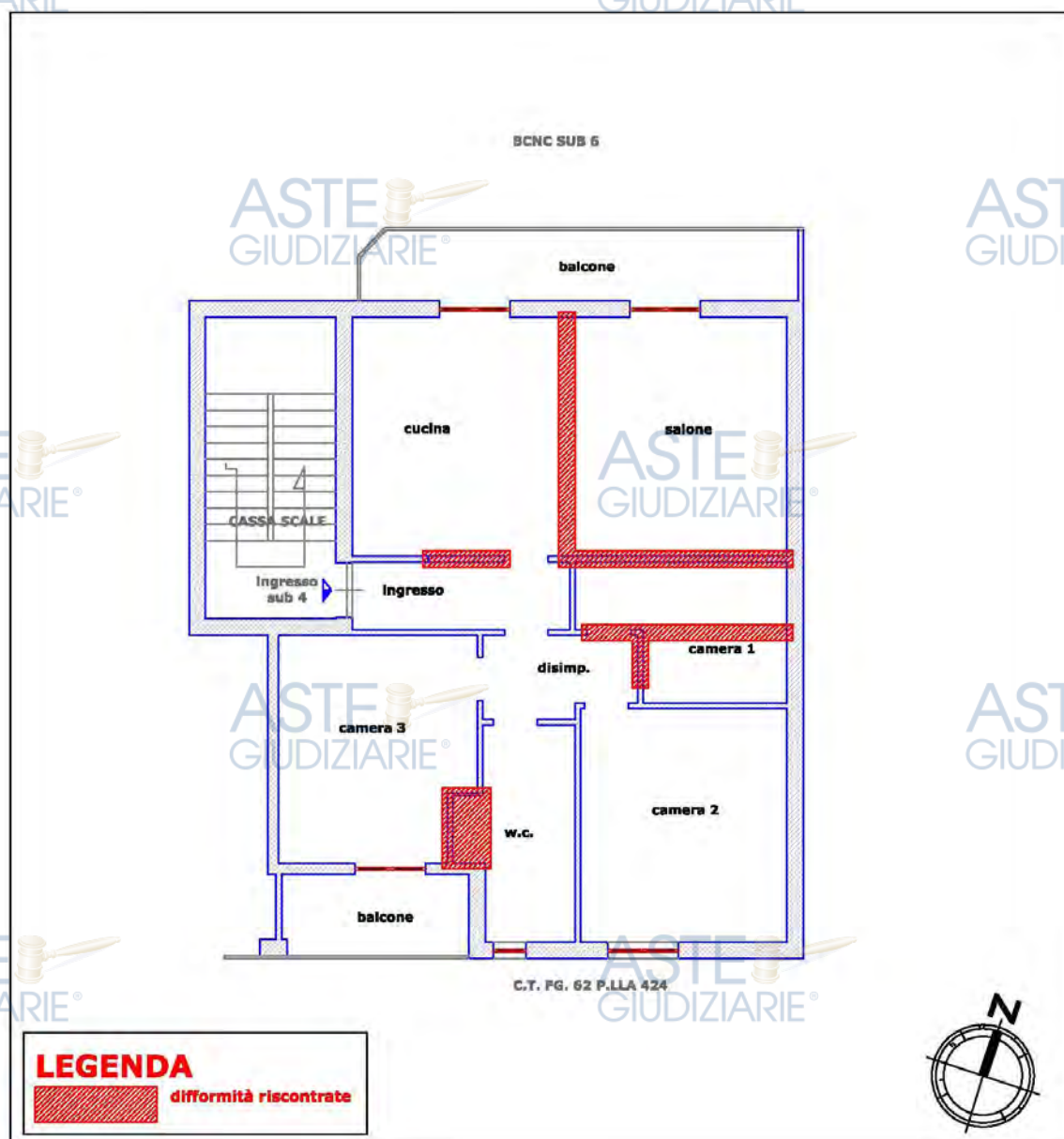
1. diversa distribuzione interna.

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà rettificare la planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Individuazione difformità catastali - Bene 1



QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di ½ del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di ½ del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) *Omissis.... "art. 2...omissis.... La vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....*

.... Omissis.... "art. 3 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 11, sub 4 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 14.07.2005 rep. 22092 racc. 2157, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.07.2005 al n. 42383/24026, in favore di "Omissis", per la quota di ½ della piena proprietà; e "Omissis", per la quota di ½ della piena proprietà; e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

➤ Atto di donazione, a firma del notaio [REDACTED] del 02.09.1969 rep. 18440, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.09.1969 al n. 40288/29780, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà.

Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto, per morte dell'usufruttuario, in data 13.03.1980.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania in data 07.03.2025 e sollecitato in data 17.04.2025, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferente al cespite staggito.

Lo scrivente ha verificato, a seguito del detto accesso agli atti, che per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29.04.2005, Concessione edilizia in sanatoria n° 524/san/86 (istanza del 22.03.1986 prot. n. 9086). (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *"Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi."*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona "B2 – Completamento di I grado" del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *"SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali."*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici."

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

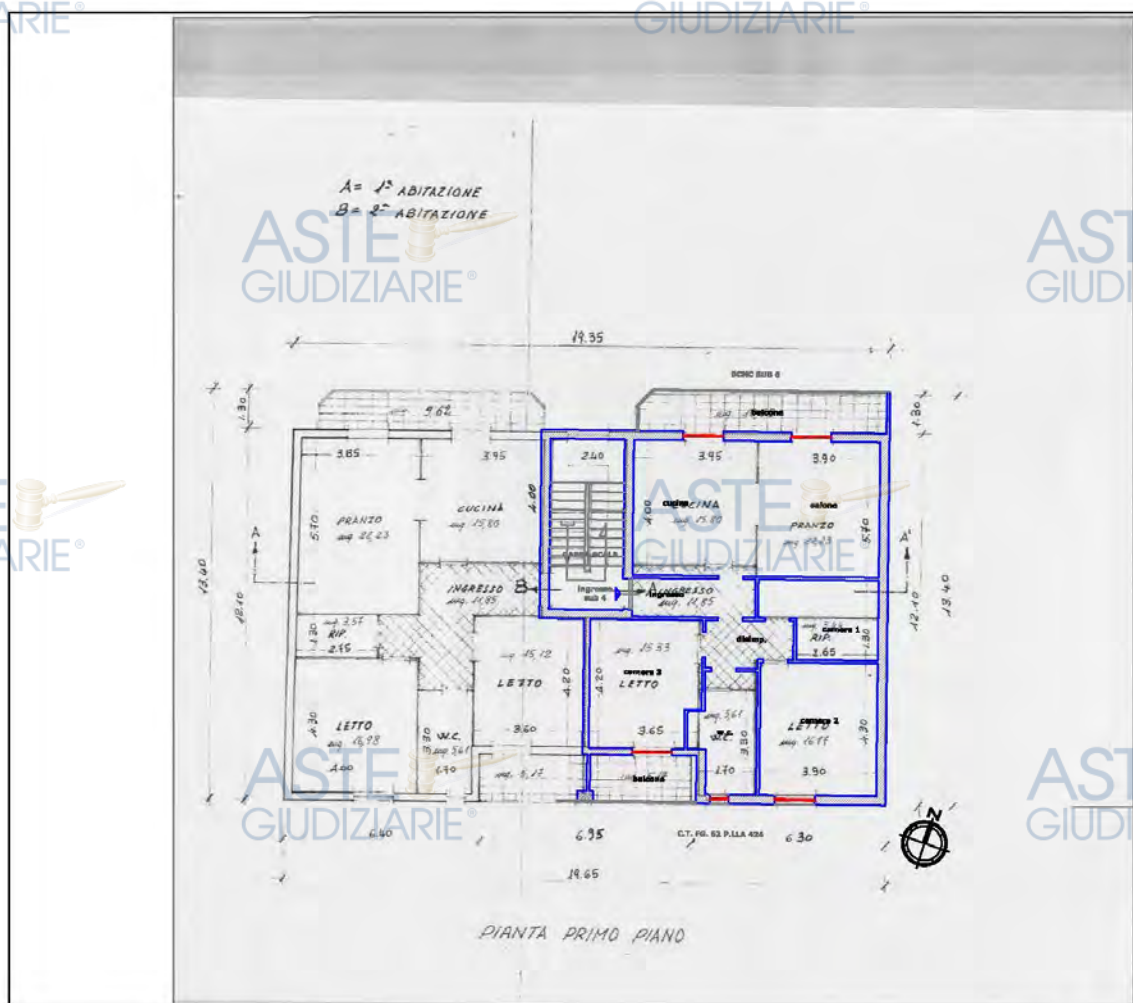
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

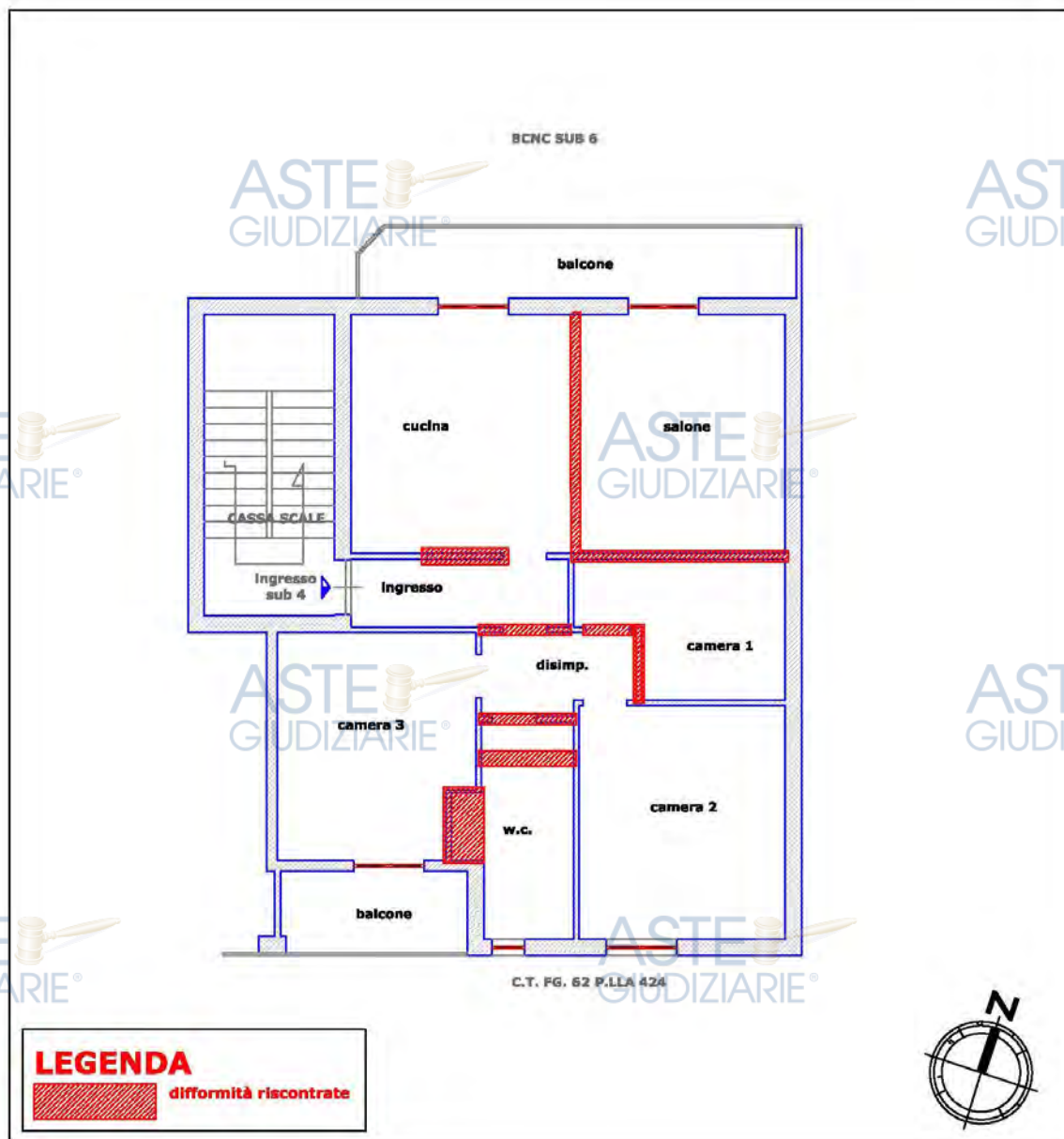
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 1

Individuazione difformità edilizie - Bene 1



QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 - Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta nella detenzione della debitrice esecutata. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Napoli 1 e Napoli 2 in data 07.03.2025, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'esperto ha verificato che, per il cespite de quo, per quanto comunicato dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati.

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Villaricca, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) .."Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"

L'esecutata non risulta residente nel cespite staggito.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

- TRASCRIZIONE del 12/03/2013 - Registro Particolare 8024 Registro Generale 10838 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180771/37413 del 06/03/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4423 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);

d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);

e) il condominio non risulta costituito; (all.9)

f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo.

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) *Omissis.... "art. 2...omissis.... La vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243,*

sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

- TRASCRIZIONE del 12/03/2013 - Registro Particolare 8024 Registro Generale 10838 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180771/37413 del 06/03/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4423 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- 2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);
- 4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;

L'esperto evidenzia che, nell'atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 2...omissis.... La vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) ISCRIZIONE del 25/07/2005 - Registro Particolare 13652 Registro Generale 42382 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22091/2156 del 14/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 2) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	1.450,00 €/mq.	1.800,00 €/mq	1.600,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box/deposito/autorimesse, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 105	€ 1.600,00	€	168.000,00
Balconi	mq. 15	€ 530,00	€	7.950,00
TOTALE			€	175.950,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -12,00%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-12,00%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-2,00%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto 10, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 154.800,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Villaricca, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr: (all.8)..... "Omissis" hanno contratto matrimonio il giorno 17.06.2021.

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni" ...

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Villaricca, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) .."Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 10: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di:

BENE 1 - Appartamento ubicato nel Giugliano in Campania, al CORSO CAMPANO n. 606, Interno 1, Piano 1; è composto da: ingresso, cucina/salone, n. 3 camere, n. 1 w.c., disimpegno e n. 2 balconi; confina a nord, in proiezione, con area di corte, a ovest con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri. È **riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 4**, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 111 mq escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 325,37 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 1 Piano 1. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29.04.2005, Concessione edilizia in sanatoria n° 524/san/86 (istanza del 22.03.1986 prot. n. 9086). (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *“Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.”*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona “B2 – Completamento di I grado” del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *“SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO 10, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 154.800,00.

**LOTTO 11****QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Deposito: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 9, cat. C/2, classe 6, consistenza 91 mq, sup. cat. totale 101 mq, rendita € 404,18 – CORSO CAMPANO n. 606 Piano T.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.09.2024 ai nn. 45377/35776, per il bene sopra riportato a favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di 4/8 del diritto di proprietà;
- "Omissis", per la quota di 2/8 del diritto di proprietà;
- "Omissis", per la quota di 2/8 del diritto di proprietà;

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, in favore di "Omissis", per la quota di 2/4 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/4 del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/4 del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... *"art. 3 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 11, sub 4 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....*

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4423 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da vv, domanda giudiziale trascritta in data*

02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10837/8023, in favore di "Omissis", per la quota di 2/8 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 4 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 12, sub 5 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11236 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4422 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10836/8022, in favore di "Omissis", per la quota di 2/8 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 4 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione

sugli appartamenti sub 12, sub 5 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9”...

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11234 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4421 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro “D” dell’annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) “con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell’art. 2901 c.c. da “Omissis”, domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l’effetto dichiara l’inefficacia nei confronti della parte creditrice dell’atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi “Omissis” hanno venduto, in favore dei figli “Omissis”, la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania.”

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Villaricca, l’estratto di matrimonio con annotazioni dell’esecutata riscontrando quanto segue:

cfr: (all.8)..... “Omissis”, hanno contratto matrimonio il giorno 17.06.2021.

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni” ...

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Villaricca, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ..“Omissis”, risulta residente nel Comune di “Omissis”

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano, il certificato di stato libero dell’esecutata “Omissis”. (all.8)

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ..“Omissis” risulta residente nel Comune di “Omissis”

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Qualiano, l’estratto di matrimonio con annotazioni dell’esecutata riscontrando quanto segue:

cfr: (all.8)..... “Omissis”, hanno contratto matrimonio il giorno 24.07.2017.

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.” ...

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania,
il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) .."Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione vax con foto satellitare

11/06/25, 18:53

forMaps | La mappa per navigare nell'immobiliare | STIMATRIX® forMaps



L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 243 (all. 10).

BENE 1 – Deposito: NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 9, cat. C/2, classe 6, consistenza 91 mq, sup. cat. totale 101 mq, rendita € 404,18 – CORSO CAMPANO n. 606 Piano T.

Il locale deposito confina a nord con area di corte, a est con cassa scale, e a sud con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

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

BENE 1 - Deposito

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania al Corso Campano n. 606.

Il deposito confina a nord con area di corte, a est con cassa scale, e a sud con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

Lo stabile, di cui è parte il cespite staggito, è ben inserito nel contesto urbano ed è poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 4 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Al deposito de quo si accede dall'ingresso carrabile, posto a nord dello stesso, con accesso dall'area comune su corso Campano e per mezzo di una scala in ferro dalla porta, posta a est, con accesso dalla cassa scale.

Al detto bene si accede, nello stato di fatto, anche per mezzo di una porta posta a sud con accesso da un'area, non oggetto del pignoramento de quo, censita al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424.

Il locale deposito è composto da un unico ambiente.

Al detto locale risulta annessa consistenza comune, non oggetto del pignoramento, censita come al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 243, sub 8 (bene comune non censibile).

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Il cespite risulta in mediocre stato di manutenzione. Gli infissi sono in ferro.

La superficie totale lorda (legittima), compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 100 mq, mentre la superficie netta è di circa 94 mq..

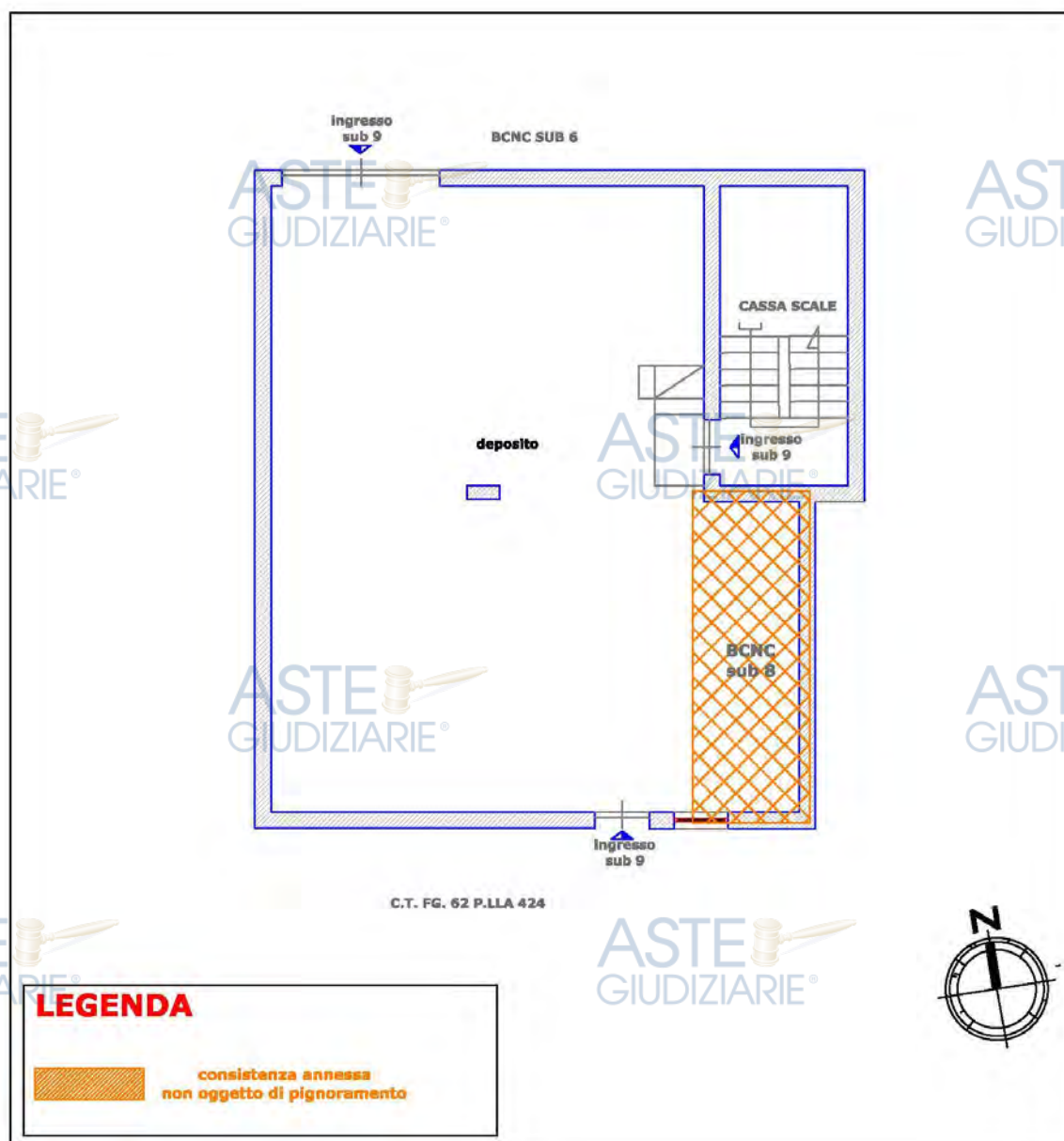
L'altezza interna è pari a h. 3,45 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica.

Il predetto certificato, con riferimento alla categoria catastale assegnata al bene, non risulta obbligatorio. (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1).

Individuazione ambienti - Bene 1



Documentazione fotografica - Bene 1



Foto inquadramento



Foto 1



Foto 2

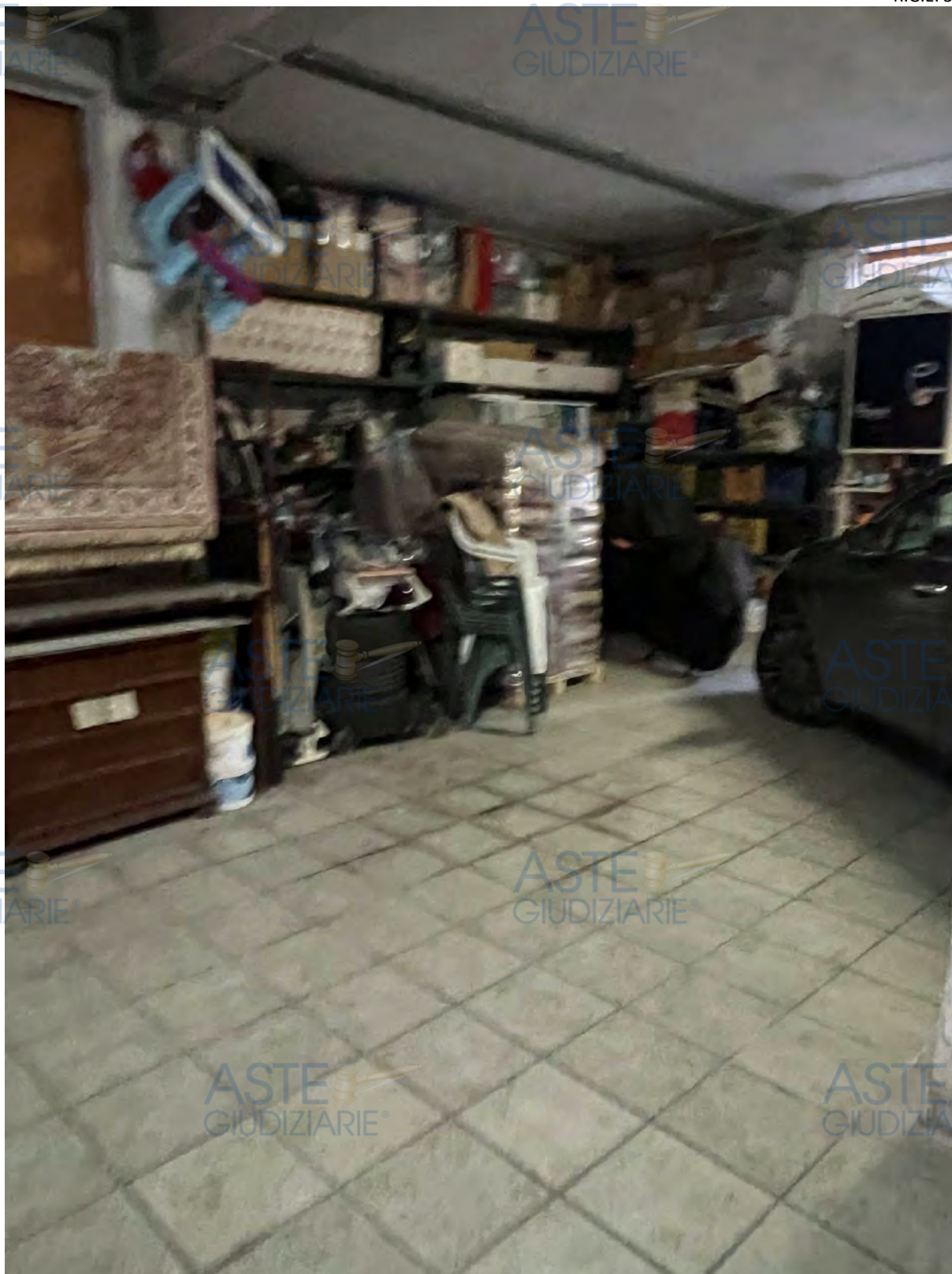


Foto 3

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**BENE 1 - Deposito**

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 9, cat. C/2, classe 6, consistenza 91 mq, sup. cat. totale 101 mq, rendita € 404,18 – CORSO CAMPANO n. 606 Piano T.

Il bene risulta correlato al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 62 p.lla 243 (all. 10).

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 13.06.2005 ad oggi – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 9, cat. C/2, classe 6, consistenza 91 mq, rendita € 404,18.

VARIAZIONE del 13/06/2005 Pratica n. NA0408613 in atti dal 13/06/2005 DIVISIONE-FUSIONE (n. 88737.1/2005)

- Dal 13.06.2005 al 13.06.2005 – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 7.

VARIAZIONE del 13/06/2005 Pratica n. NA0408574 in atti dal 13/06/2005 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 88731.1/2005)

- Dal 13.06.2005 al 13.06.2005 – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 1.

VARIAZIONE del 13/06/2005 Pratica n. NA0408485 in atti dal 13/06/2005 COSTITUZIONE B.C.N.C. (n. 88719.1/2005)

- Dal 30.06.1987 al 13.06.2005 – identificato al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 3, cat. C/2, classe 6, consistenza 56 mq, rendita € 249,73.

VARIAZIONE del 13/06/2005 Pratica n. NA0408613 in atti dal 13/06/2005 DIVISIONE-FUSIONE (n. 88737.1/2005)
Impianto meccanografico del 30/06/1987

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 62 Particella 243 Subalterno 7; Foglio 62 Particella 243 Subalterno 8; Foglio 62 Particella 243 Subalterno 9;

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all. 10)

- Dal 02.12.1992 ad oggi – identificato al CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, cat. Ente Urbano, sup. 04 are 41 ca;
- Dal 12.09.1973 al 02.12.1992 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca;

Precedentemente all'impianto meccanografico Partita 11775 - CT comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 109, cat. Frutteto, classe 1, sup. 12 are 93 ca.

Per il bene de quo, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. realizzazione scala interna in ferro e porta di accesso alla cassa scale;
2. diverse aperture di prospetto a sud;

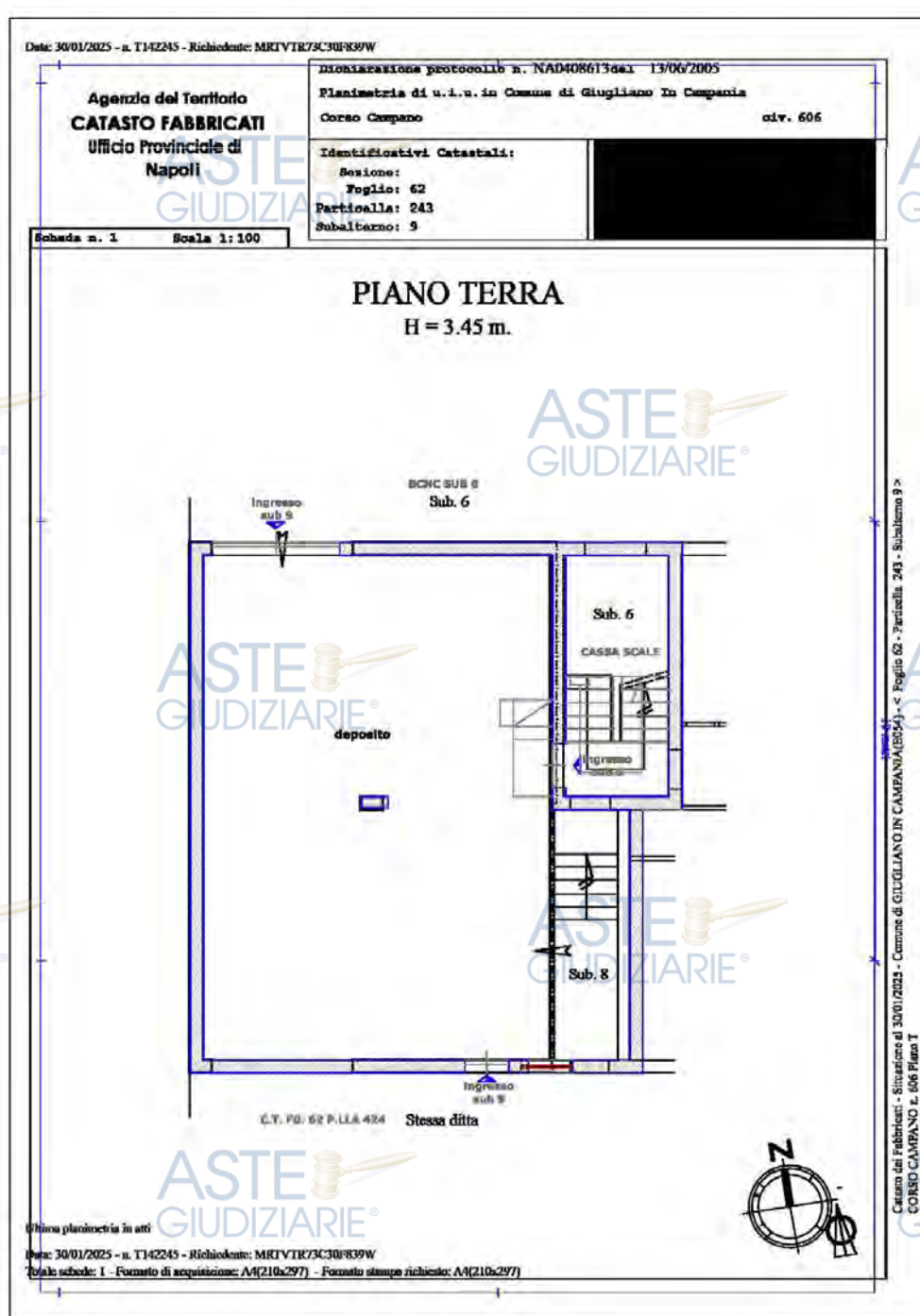
3. annessione consistenza comune, non oggetto del pignoramento, censita come al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.la 243, sub 8 (bene comune non censibile).

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità relativamente al punto 1, dovrà rettificare la planimetria catastale.

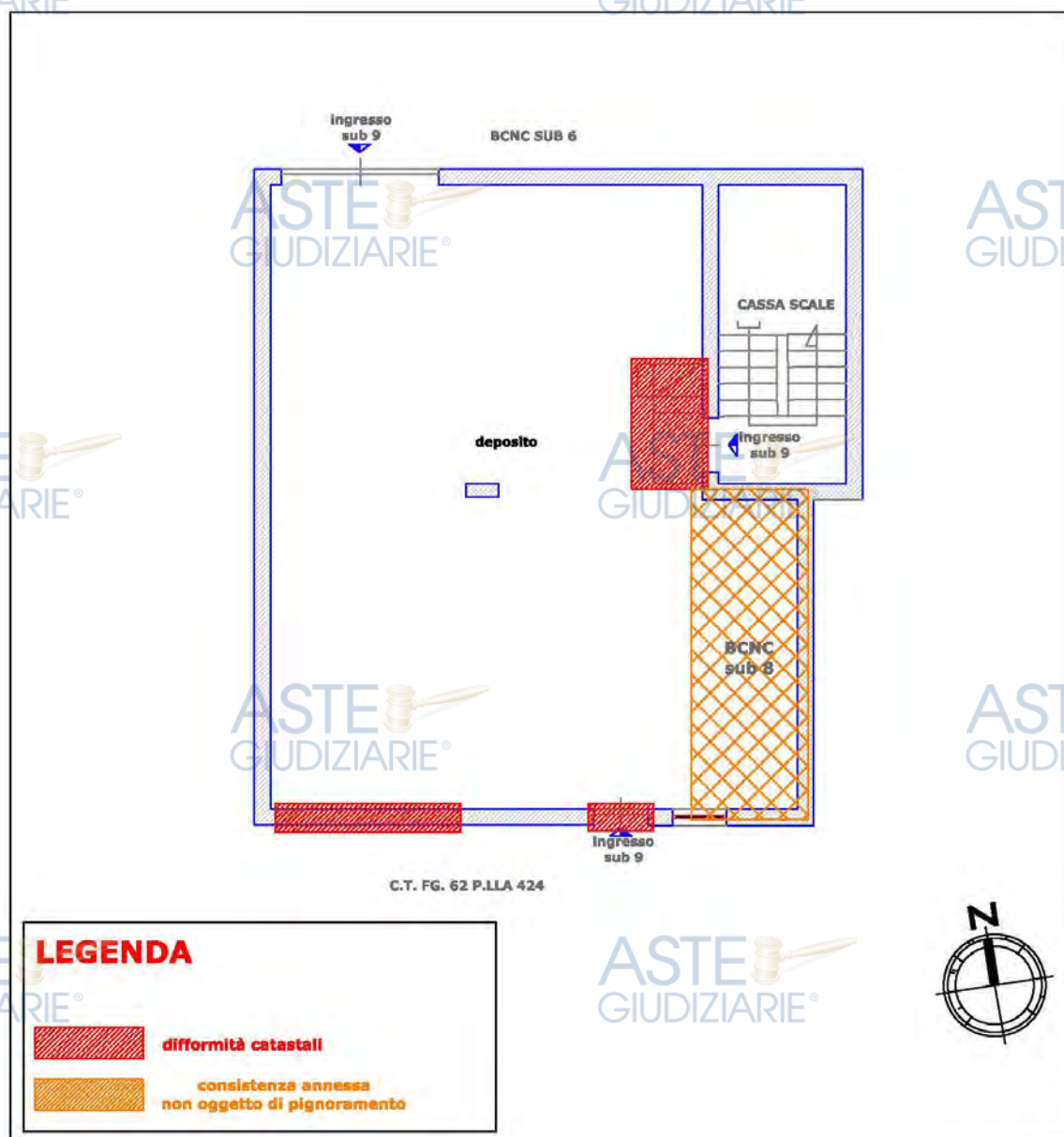
L'accesso posto a sud, su area non oggetto di pignoramento, dovrà essere chiuso.

L'aggiudicatario dovrà altresì ripristinare la divisione con la consistenza (sub 8), non oggetto del pignoramento, allo stato fusa con il cespite de quo.

Il costo per la rettifica della planimetria catastale è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Individuazione difformità catastali - Bene 1



QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento: cfr. (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, in favore di "Omissis", per la quota di 2/4 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/4 del diritto di proprietà; e v, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) *Omissis.... "art. 2...omissis.... La vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....*

"art. 3 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 11, sub 4 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4423 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10837/8023, in favore di "Omissis", per la quota di 2/8 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "Patti comuni ad entrambe le vendite. ...omissis....

art. 3 omissis ... ciascuna vendita comprende altresì i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

art. 4 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 12, sub 5 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11236 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4422 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10836/8022, in favore di "Omissis", per la quota di 2/8 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà. (all. 6).

Nel predetto atto è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "Patti comuni ad entrambe le vendite. ...omissis....

art. 3 omissis ... ciascuna vendita comprende altresì i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

art. 4 – omissis....La parte venditrice riserva in proprio favore con diritto di accrescimento in favore del più longevo il diritto di abitazione sugli appartamenti sub 12, sub 5 e sub 10 nonché il diritto di uso del locale sub 9"....

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11234 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4421 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 14.07.2005 rep. 22092 racc. 2157, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.07.2005 al n. 42383/24026, in favore di "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; e "Omissis" per la quota di 1/4 della piena proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà.
- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 14.07.2005 rep. 22094 racc. 2159, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.07.2005 al n. 42385/24027, in favore di "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà.
- Atto di donazione, a firma del notaio [REDACTED] del 02.09.1969 rep. 18440, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.09.1969 al n. 40288/29780, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà. Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto, per morte dell'usufruttuario, in data 13.03.1980.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha richiesto, agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania in data 07.03.2025 e sollecitato in data 17.04.2025, la verifica circa l'esistenza di titoli edilizi afferente al cespite staggito.

Lo scrivente ha verificato, a seguito del detto accesso agli atti, che per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29.04.2005, Concessione edilizia in sanatoria n° 524/san/86 (istanza del 22.03.1986 prot. n. 9086) e successiva Concessione edilizia in sanatoria n° 46531/san/07 (istanza del 15.12.2004 prot. n. 46531). (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. realizzazione scala interna in ferro e porta di accesso alla cassa scale;
2. annessione consistenza comune, non oggetto del pignoramento, censita come al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 243, sub 8 (bene comune non censibile);
3. diverse aperture di prospetto a sud con accesso su bene non oggetto di pignoramento;

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

La difformità, di cui al punto 2, dovrà essere ripristinata come riportato nel titolo edilizio.

Il costo per il detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 3.000,00.

Le diverse aperture a sud sono sanabili urbanisticamente ma, le stesse, hanno accesso su un bene non oggetto di pignoramento e, pertanto, dovranno essere chiuse.

L'aggiudicatario dovrà presentare istanza, ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, per la chiusura e/o modifica delle aperture sul prospetto a sud.

Il costo per la pratica amministrativa e per il ripristino delle aperture è calcolato forfettariamente nella misura di € 4.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *"Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi."*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona "B2 – Completamento di I grado" del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

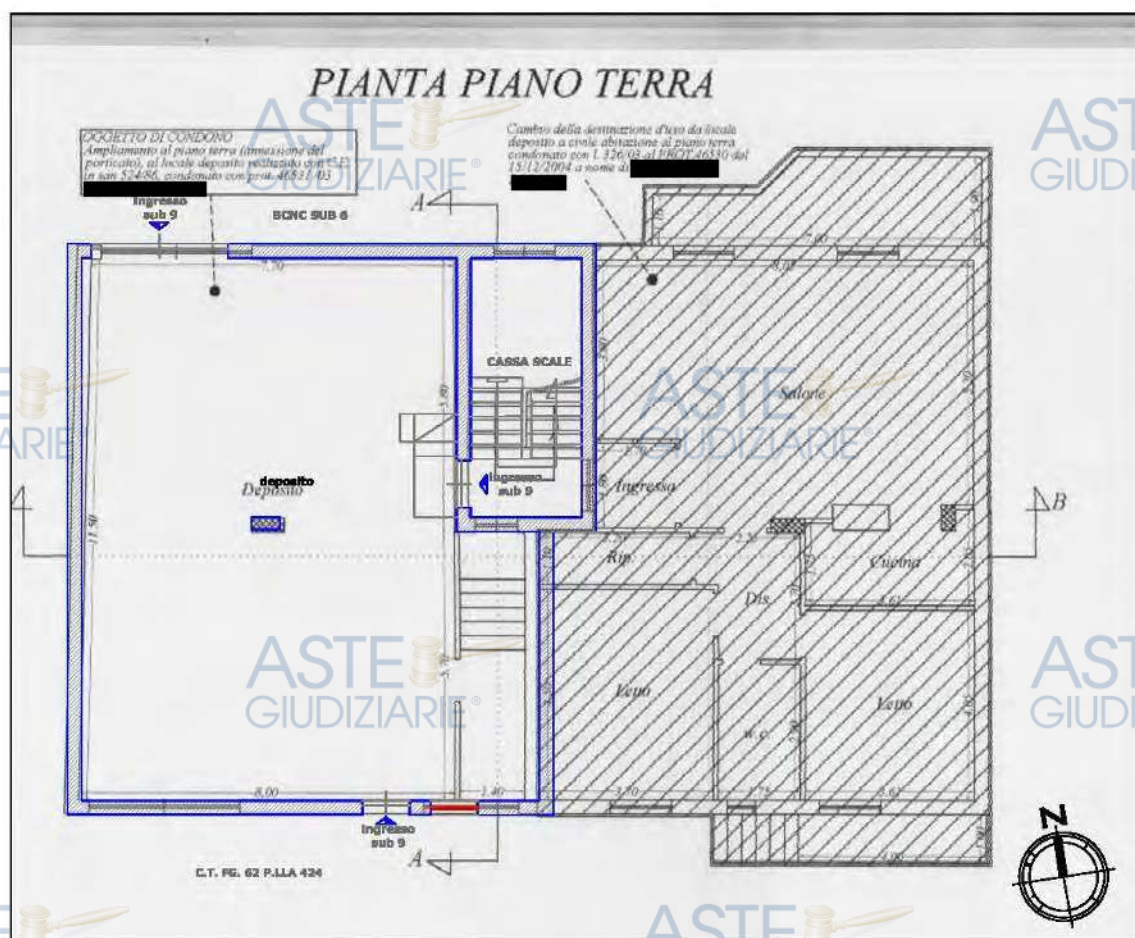
Cfr. (all. 4): *omissis...* "SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

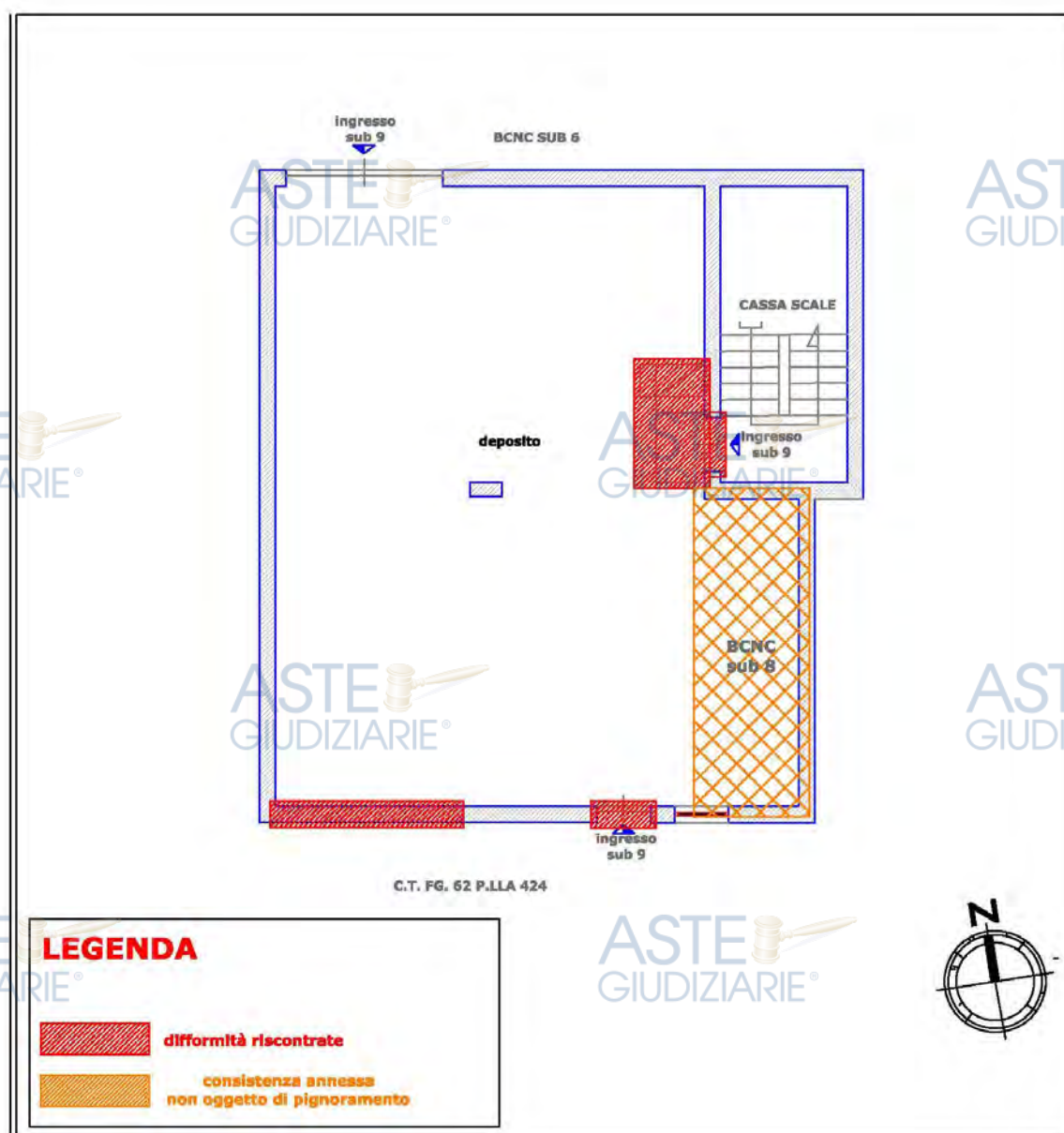
Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto."

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Sovrapposizione titoli edilizi - stato luoghi - Bene 1



Individuazione difformità edilizie - Bene 1



QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 - Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta nella detenzione della debitrice esecutata "Omissis". (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Napoli 1 e Napoli 2 in data 07.03.2025, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'esperto ha verificato che, per il cespite de quo, per quanto comunicato dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- a) Non risultano pignoramenti, per la sola quota o per l'intero, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):
- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, in favore di "Omissis", per la quota di 2/4 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/4 del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/4 del diritto di proprietà. (all. 6).

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4423 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10837/8023, in favore di "Omissis", per la quota di 2/8 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà. (all. 6).

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11236 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4422 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED]"*

di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10836/8022, in favore di "Omissis", per la quota di 2/8 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà. (all. 6).

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11234 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4421 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del 07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

c) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7- 8);

d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4);

e) il condominio non risulta costituito; (all.9)

f) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo.

L'esperto evidenzia che, negli atti di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso

la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024; rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10837/8023 e rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10836/8022, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis.... "art. 2...omissis.... La vendita comprende altresì i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

cfr. (all.6) omissis "Patti comuni ad entrambe le vendite. ...omissis.... art. 3 omissis ... ciascuna vendita comprende altresì i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8).....

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Risultano le seguenti trascrizioni di domanda giudiziale (all. 7):

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024, in favore di "Omissis", per la quota di $\frac{2}{4}$ del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di $\frac{1}{4}$ del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di $\frac{1}{4}$ del diritto di proprietà. (all. 6).

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11237 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4423 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4423 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) "con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis" domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180771 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10837/8023, in favore di "Omissis", per la quota di $\frac{2}{8}$ del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per

la quota di 1/8 del diritto di proprietà; e "Omissis"

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà. (all. 6).

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11236 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4422 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis", domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- Atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10836/8022, in favore di "Omissis", per la quota di 2/8 del diritto di proprietà, e contro "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/8 del diritto di proprietà. (all. 6).

L'esperto evidenzia che, alla trascrizione del predetto titolo, risultano le seguenti annotazioni: (cfr. all.7)

1. Annotazione n. 11234 del 03/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 4421 del 14/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

Al quadro "D" dell'annotazione n. 4422 è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) *"con la presente sentenza, definitivamente pronunciando, nel processo n. 8850/17 sulla domanda presentata ai sensi dell'art. 2901 c.c. da "Omissis" domanda giudiziale trascritta in data 02/09/2014 ai nn. 41801/27274: - accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte creditrice dell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli rep. 180766 con il quale coniugi "Omissis" hanno venduto, in favore dei figli "Omissis", la proprietà degli immobili compiutamente descritti in atti siti in Giugliano in Campania."*

- TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 27274 Registro Generale 41801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2901 del 10/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"
- TRASCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49102/2015 del

07/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 29291 Registro Generale 36876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 655/2015 del 21/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di "Omissis"

- 2) non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7-8);
- 4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sul bene de quo;
L'esperto evidenzia che, negli atti di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 05.03.2013 rep. 180771 racc. 37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10838/8024; rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10837/8023 e rep. 180766 racc. 37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.03.2013 al n. 10836/8022, è riportato quanto segue:
cfr. (all.6) Omissis.... "art. 2...omissis.... La vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8)....."
cfr. (all.6) omissis "Patti comuni ad entrambe le vendite. ...omissis.... art. 3 omissis ... ciascuna vendita comprende altresì i diritti pari ad ½ sull'area antistante di accesso al fabbricato (BCNC p.lla 243, sub 6) e del disimpegno di accesso al locale al piano terra (BCNC p.lla 243, sub 8)....."
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 9971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 255/2014 del 29/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2) TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 35776 Registro Generale 45377 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7450/2024 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

372

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3-5).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o usi civici (all. 3-4-5).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il condominio non risulta costituito condominio. (all.9)

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024.

FONTI: cfr.. (all.12)

Parametri di mercato per immobili residenziali	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	1.450,00 €/mq.	1.800,00 €/mq	1.600,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box/deposito/autorimesse, 35% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
deposito	mq. 100	€ 800,00	€	80.000,00
TOTALE			€	80.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -23,20%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-23,20%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o elim. Abusi (-13,20%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto 11, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 61.500,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Villaricca, l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutata riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8)..... *"Omissis", hanno contratto matrimonio il giorno 17.06.2021.*

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni" ...

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Villaricca, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ..*"Omissis" risulta residente nel Comune di "Omissis"*

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Giugliano, il certificato di stato libero dell'esecutata *"Omissis"*. (all.8)

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ..*"Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"*

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Qualiano, l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutata riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8)..... *"Omissis", hanno contratto matrimonio il giorno 24.07.2017.*

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni." ...

Lo stesso ha altresì acquisito, presso il Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza storico riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ..*"Omissis", risulta residente nel Comune di "Omissis"*

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO 11: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di:**

BENE 1 - Deposito ubicato nel Giugliano in Campania, al CORSO CAMPANO n. 606, Piano T; è composto da un unico ambiente; al detto locale risulta annessa consistenza comune, non oggetto del pignoramento, censita come al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 243, sub 8 (bene comune non censibile); confina a nord con area di corte, a est con cassa scale, e a sud con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri. È **riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 243, sub. 9**, cat. C/2, classe 6, consistenza 91 mq, sup. cat. totale 101 mq, rendita € 404,18 – CORSO CAMPANO n. 606 Piano T. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della consistenza, non oggetto di pignoramento, fusa al cespite de quo.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29.04.2005, Concessione edilizia in sanatoria n° 524/san/86 (istanza del 22.03.1986 prot. n. 9086) e successiva Concessione edilizia in sanatoria n° 46531/san/07 (istanza del 15.12.2004 prot. n. 46531). (all.5)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. realizzazione scala interna in ferro e porta di accesso alla cassa scale;
2. annessione consistenza comune, non oggetto del pignoramento, censita come al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 243, sub 8 (bene comune non censibile);
3. diverse aperture di prospetto a sud con accesso su bene non oggetto di pignoramento;

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

La difformità, di cui al punto 2, dovrà essere ripristinata come riportato nel titolo edilizio.

Il costo per il detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 3.000,00.

Le diverse aperture a sud sono sanabili urbanisticamente ma, le stesse, hanno accesso su un bene non oggetto di pignoramento e, pertanto, dovranno essere chiuse.

L'aggiudicatario dovrà presentare istanza, ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, per la chiusura e/o modifica delle aperture sul prospetto a sud.

Il costo per la pratica amministrativa e per il ripristino delle aperture è calcolato forfettariamente nella misura di € 4.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha comunicato, con nota prot. 79794 in data 12.06.2025, quanto segue:

cfr. (all.5)omissis.... *“Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.”*

Il cespite ricade, secondo quanto riportato nel SIT del Comune di Giugliano in Campania, in zona “B2 – Completamento di I grado” del vigente P.R.G. (all.4)

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09.04.2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis.... *“SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto.”

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO 11, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 61.500,00.



Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill. mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Napoli; li 02.07.2025



L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.

arch. Vittorio MERITO

