



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo
Ex GE Dott.ssa Monica Marrazzo



RGE n° 361/2025

promossa da



.....
contro
.....
.....



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati



LOTTO UNICO



1.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
2.	Risposte ai quesiti.....	pag. 6
a.	Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag. 7
2.1	Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	pag. 9
2.2	Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....	pag. 14
2.3	Identificazione catastale dei beni pignorati.....	pag. 43
2.4	Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....	pag. 54
2.5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.....	pag. 57
2.6	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 60
2.7	Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag. 73
2.8	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	pag. 74
2.9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	pag. 77
2.10	Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag. 77
2.11	Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	pag. 77
2.12	Valutazione dei beni	pag. 78
2.13	Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag. 87
2.14	Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	pag. 87

ASTE 
GIUDIZIARIE® **Allegati**

ASTE 
GIUDIZIARIE®

“A” **Ispezioni ipotecarie**.....

“B” **Titoli di provenienza**.....

Notaio N. Salomone anno 1983.....

“C” **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche**.....

“D” **Certificati**.....

“E” **Visure e planimetrie catastali**.....

“F” **Preventivo di spesa**.....

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®



1. Svolgimento delle operazioni peritali



RGE n ° 361/2025



.....

contro

.....



Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott.ssa Monica Marrazzo



PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto il 04/11/2025 ai nn. 53963/41735, il Sig. (Mugnano di Napoli-NA, 24/02/1971), rappresentato e difeso dall' Avv. Salvatore Sarracino, promuoveva esecuzione nei confronti della di

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa Monica Marrazzo, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità conferiva l'incarico al sottoscritto Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, ponendo i quesiti più avanti elencati.

In data 12/01/2026 il GE Dott.ssa M. Marrazzo veniva sostituita dal GE Dott.ssa Alessia lavazzo.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Avv. Marcello De Giorgio provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- ai costituiti procuratori a mezzo Pec veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **08.01.2026** sui luoghi oggetto del pignoramento per poi proseguire con l'accesso del **22.01.2026**.

Nel corso degli accessi sono stati individuati gli immobili staggiti ed effettuati i rilievi metrici e fotografici.

Si rimanda a tal proposito ai verbali redatti dal nominato custode giudiziario.





2. Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Il creditore procedente ha depositato in data 22/10/2025 certificazione notarile sostitutiva

ed in data 06/11/2025 certificazione notarile sostitutiva integrativa entrambe a firma del

Notaio Maria Rosaria Cante che si estende a ritroso fino ad individuare l'atto inter vivos ultraventennale.

Si precisa che nella relazione notarile l'immobile sub 4 viene indicato come box auto, ma la categoria catastale attribuita è C/2 ossia locale deposito.

Le ricerche condotte dal sottoscritto hanno consentito la ricostruzione della provenienza di tutti gli immobili staggiti (cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie e par. 2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati pag. 57)

- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.

■ È stato acquisito il certificato di (Napoli, 19/03/1948), coniuge del de cuius; la Signora è di stato libero per decesso del coniuge avvenuto in Giugliano in C. in data 27/04/2015.

L'esecutato ha ricevuto gli immobili staggiti per donazione: *per cui costituiscono beni di esclusiva proprietà dell'esecutato.*

(cfr. Allegato D – Certificati).

■ **Si porta in evidenza:** Trascrizione del **02/12/1983** ai nn. 34634/29697 – **costituzione di fondo patrimoniale** – atto del 25/11/1983 per Notaio Filomeno Fimmanò a favore e contro i coniugiGiugliano in C., 26/06/1941) e (Napoli, 19/03/1948) – al quale sono stati destinati gli immobili di proprietà ossia:

- **terreno in Qualiano (NA) alla via Circumvallazione Esterna nel CT al foglio 7 p.IIIa 1837,**

- **porzione di fabbricato nel CF al foglio 7 p.IIIa 727 sub 5, 4, 2;**

2.1 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 superficaria; 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:

a) 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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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.l.a. 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.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del defunto esecutato in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali: la provenienza e la titolarità degli immobili è stata provata da quanto evidenziato negli atti di compravendita e da quanto emerge dalla relazione notarile agli atti.

Le ricerche condotte dal sottoscritto hanno consentito la ricostruzione della provenienza di tutti gli immobili staggiti.

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie ed Allegato B – Titoli di provenienza).

Da quanto emerso dalle ricerche esperite e dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto procede nel relazionare formando un unico lotto.

■ Si precisa che:

L'aggiudicatario di un immobile all'asta gravato da abusi edilizi è tenuto a conformarsi alle disposizioni normative in materia di sanatoria e regolarizzazione urbanistica e il cosiddetto effetto purgativo, il principio secondo cui, nel trasferimento forzato, il bene viene acquisito dall'aggiudicatario libero da vincoli e oneri preesistenti di natura reale, non ha alcuna incidenza sulla legittimità urbanistica del bene stesso.

Di conseguenza, il trasferimento della proprietà non cancella le violazioni edilizie né impedisce all'amministrazione di emettere provvedimenti repressivi e ripristinatori.

L'acquisto di un immobile con abusi edilizi comporta il rischio di dover regolarizzare le difformità urbanistiche o, in caso di abuso insanabile, di essere obbligati alla demolizione delle opere irregolari. Inoltre, l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa venduta e potrebbe affrontare sanzioni amministrative o l'impossibilità di utilizzare o rivendere l'immobile.

Sebbene l'ordinamento consenta il trasferimento di immobili irregolari nell'ambito delle vendite giudiziarie, ciò **non comporta alcuna forma di sanatoria automatica** per le violazioni edilizie preesistenti. L'aggiudicatario, pertanto, alla data dell'acquisto, assume su di sé l'onere di verificare la sanabilità dell'immobile, di attivare tempestivamente le procedure di regolarizzazione e, in caso di abuso insanabile, di provvedere al ripristino dello stato originario.

LOTTO UNICO**immobili in Qualiano (NA) via Circumvallazione Esterna civ. 36****■ terreno nel C.T. foglio 7 p.IIa 1837**

Qualità: da accertarsi - superficie 430 mq

■ abitazione nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 5 – piano terra

cat. A/3 cl.2, consistenza 4 vani – dati di superficie 89 mq

rendita € 202,45 – **piano T****■ locale deposito nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 4 – piano seminterrato**

cat. C/2 cl.2, consistenza 151 mq – dati di superficie totale 221 mq

rendita € 444,51 – **piano S1****■ lastrico solare nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 2 – piano primo**

cat. F/5

in ditta:

.....	(Giugliano in C.-NA, 26/06/1941)	
	C.F.	1/1 proprietà

**Qualiano (NA) – via Circumvallazione Esterna – individuazione del fabbricato**



Qualiano (NA) – via Circumvallazione Esterna – individuazione del fabbricato



2.2 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.

LOTTO UNICO**immobili in Qualiano (NA) via Circumvallazione Esterna civ. 36****■ terreno nel C.T. foglio 7 p.IIa 1837**

Qualità: da accertarsi - superficie 430 mq

■ abitazione nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 5 – piano terra

cat. A/3 cl.2, consistenza 4 vani – dati di superficie 89 mq

rendita € 202,45 – **piano T****■ locale deposito nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 4 – piano seminterrato**

cat. C/2 cl.2, consistenza 151 mq – dati di superficie totale 221 mq

rendita € 444,51 – **piano S1****■ lastrico solare nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 2 – piano primo**

cat. F/5

- Il Lotto Unico è rappresentato da una villetta a schiera (casa unifamiliare che condivide una o più pareti laterali con un'altra abitazione simile) che si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano rialzato (terra catastale) e lastrico solare.

- Si accede al piano rialzato – **sub 5** – direttamente dal giardino tramite l'ingresso con scale posto sul lato SudOvest oppure tramite l'accesso sul lato NordOvest dove si trovano le scale che dipartendosi dal livello giardino raggiungono il lastrico solare al piano primo.

- Il locale deposito al piano seminterrato – **sub 4** – ha ingresso indipendente posto sul lato NordOvest del fabbricato. Esso occupa una superficie di maggiore estensione rispetto all'immobile sub 5 al piano rialzato: infatti una parte del sub 4 si trova sotto la proiezione dell'abitazione adiacente sub 1, di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento.

- Il lastrico solare – **sub 2** - copre entrambe le villette, sia quella oggetto di pignoramento che la villetta adiacente di proprietà aliena e non oggetto di esecuzione; vi si accede direttamente, attraverso le scale, dal giardino p.IIa 1837.

- Lungo i lati SudOvest, NordOvest e NordEst si estende il giardino di pertinenza ma con autonomo identificativo: è censito nel CT al foglio 7 p.IIa 1837.

Alla data del sopralluogo, il Lotto Unico si presentava in scarse condizioni di manutenzione: l'abitazione, il locale deposito ed il lastrico si trovavano in stato di abbandono. La vegetazione spontanea del giardino aveva invaso gli accessi.

Cfr. foto di seguito allegate.



- Lo stabile è in evidenti pessime condizioni di manutenzioni, con deperimenti legati sia alla vetustà del fabbricato che alla mancata manutenzione.

Ad un'analisi a vista non sembra che i deperimenti riscontrati possano essere pregiudizievoli per la staticità dell'immobile; in alcuni punti sono stati rilevati elementi fortemente degradati caratterizzati da distacchi di intonaco e dei copriferri, dalla forte ossidazione dei ferri di armatura, inoltre sono presenti stillicidi in corso.

I distacchi delle parti corticali dell'immobile potrebbero essere pericolosi per l'incolumità delle persone quindi, nel caso di fruizione, i cespiti staggiati necessiterebbero della messa in sicurezza.

- Dotazioni condominiali: nessuna

- **Contesto:** La zona lungo la Circumvallazione Esterna (SP1) che collega Giugliano e Qualiano verso l'ex centro Auchan (oggi Parco Commerciale Grande Sud) è uno dei nodi commerciali e viari più trafficati dell'area nord di Napoli.

La strada è un'arteria a scorrimento veloce con due corsie per senso di marcia, separata da uno spartitraffico centrale. È un punto di connessione strategico tra l'Asse Mediano, la zona ASI e i centri urbani circostanti.

L'area ha una forte impronta commerciale e industriale. Lungo il percorso si alternano grandi capannoni, uffici, autosaloni e strutture dedicate al terziario.

Tipologia catastale:

sub 5 - appartamento di tipo economico al piano rialzato (piano terra catastale)

sub 4 – locale deposito al piano seminterrato

sub 2 – lastrico solare

p.lla 1837 – terreno con qualità da accertarsi

Accessi: pedonale e carrabile dalla via Circumvallazione Esterna

Confini: il Lotto Unico confina a NordEst con altra proprietà p.lla 1911 CT, a SudEst con altra proprietà p.lla 1938 CT e sub 1 e 3 p.lla 727 CF, a SudOvest con via Circumvallazione Esterna, a NordOvest con altra proprietà p.lla 1914 CT.

Composizione: Il **Lotto Unico**, al piano rialzato, è composto da soggiorno-cucina-pranzo, un disimpegno ed un bagno, al piano seminterrato da cinque ambienti serviti dal corridoio, al piano primo il lastrico solare è delimitato da un muretto.

L'immobile dispone di aperture prospicienti il giardino pertinenziale verso NordEst, SudOvest e NordOvest.

L'altezza interna utile rilevata:

- dell'appartamento è pari a 312 cm;
- del locale deposito è pari a 290 cm;

Condizioni: Il **Lotto Unico** si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Composizione esterna ed interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 01 – Accesso agli immobili staggiati dalla via Circumvallazione Esterna



Foto 02 – Accesso agli immobili staggiati dalla via Circumvallazione Esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®

altra proprietà p.la 1911 CT

ASTE
GIUDIZIARIE®

altra proprietà
p.la 1838 CT

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

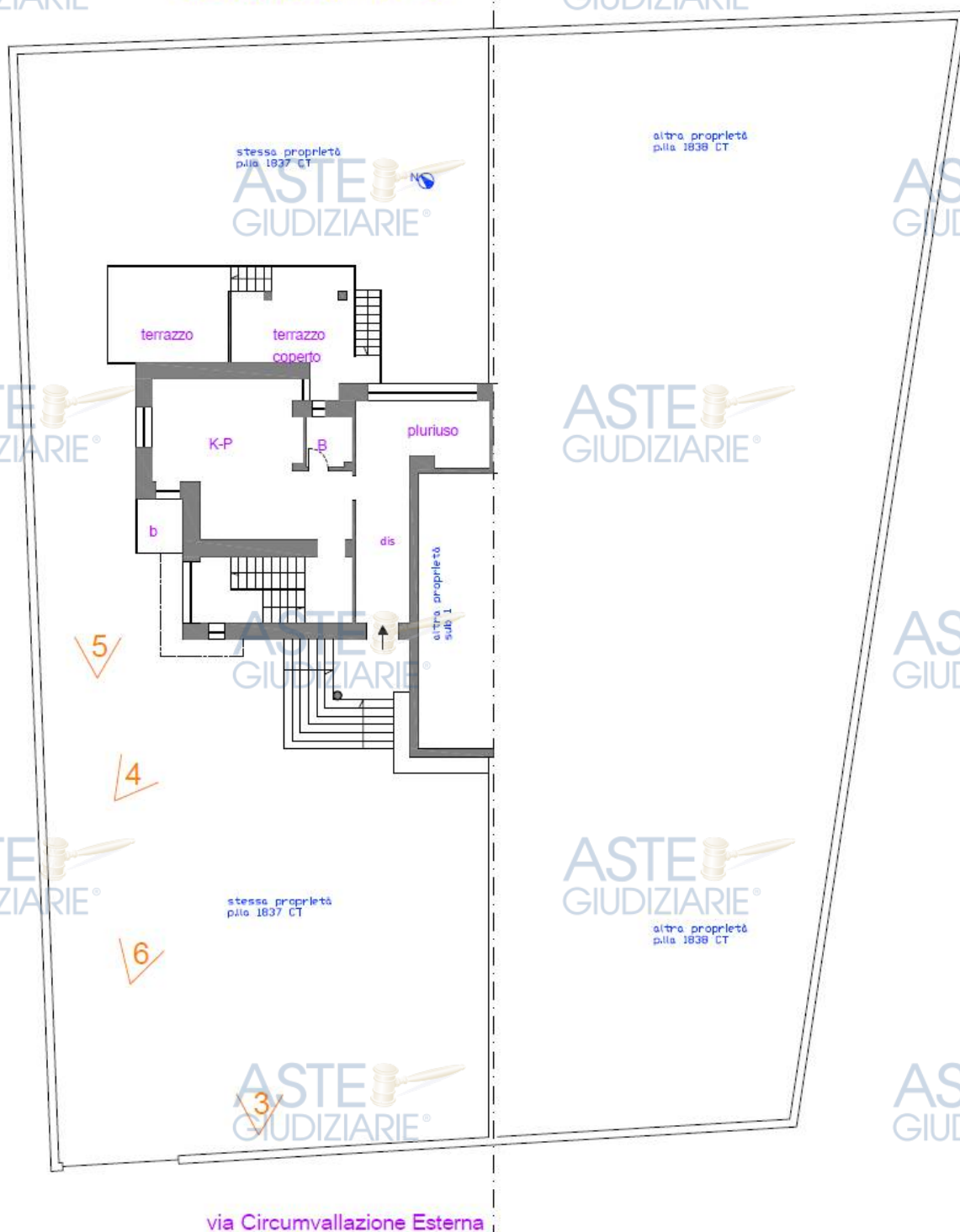
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



via Circumvallazione Esterna

Coni ottici piano terra



Foto 03 – Il fabbricato dal giardino pertinenziale p.lla 1837 CT



Foto 04 – Il fabbricato dal giardino pertinenziale p.lla 1837 CT



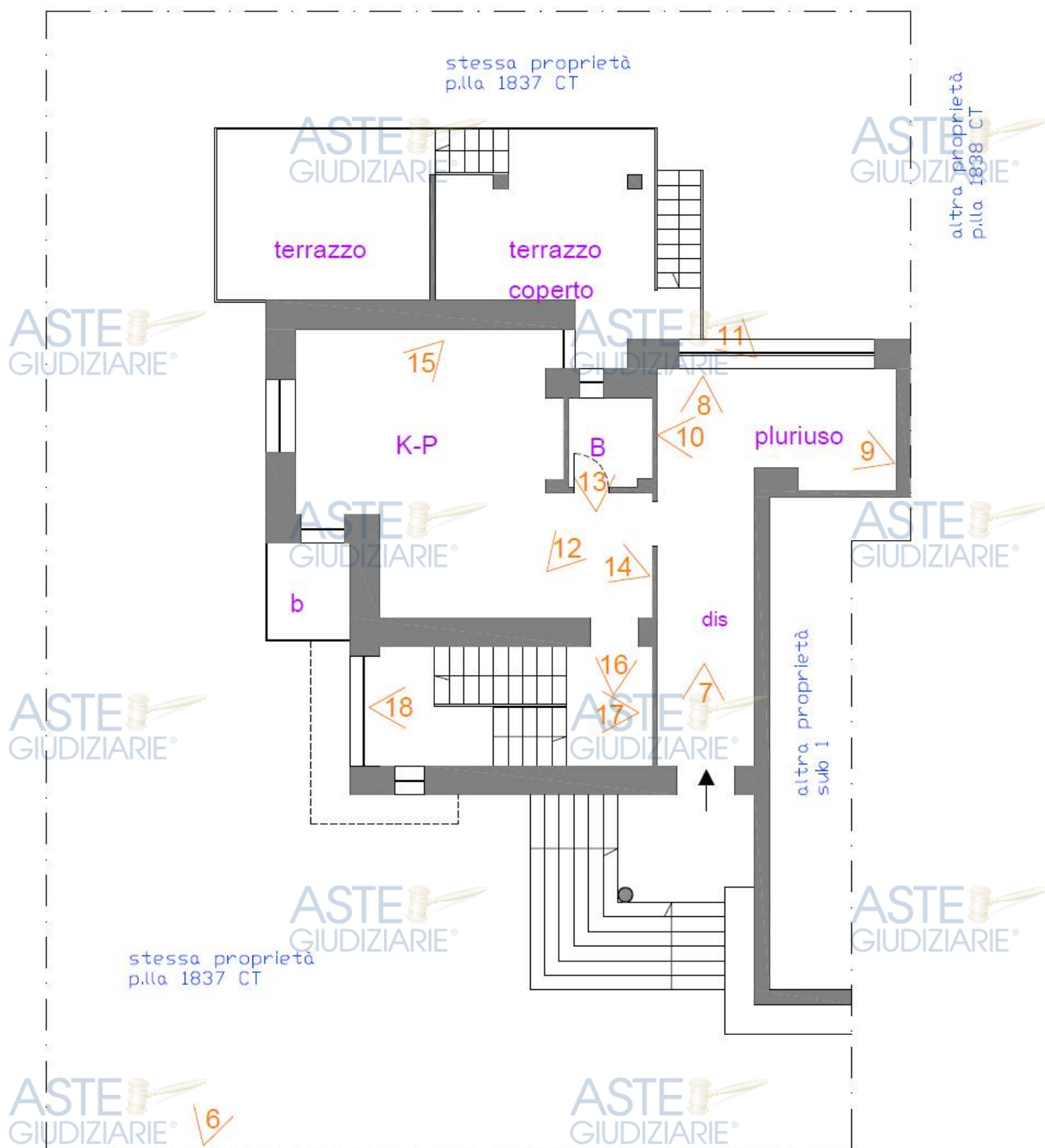
Foto 05 – Il fabbricato dal giardino pertinenziale p.lla 1837 CT



Foto 06 – Il fabbricato dal giardino pertinenziale p.lla 1837 CT

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Coni ottici sub 5



Foto 07 – L'ingresso al sub 5



Foto 08 – Disimpegno dis



Foto 09 – Pluriuso



Foto 10 – Pluriuso



Foto 11 – Terrazzo coperto

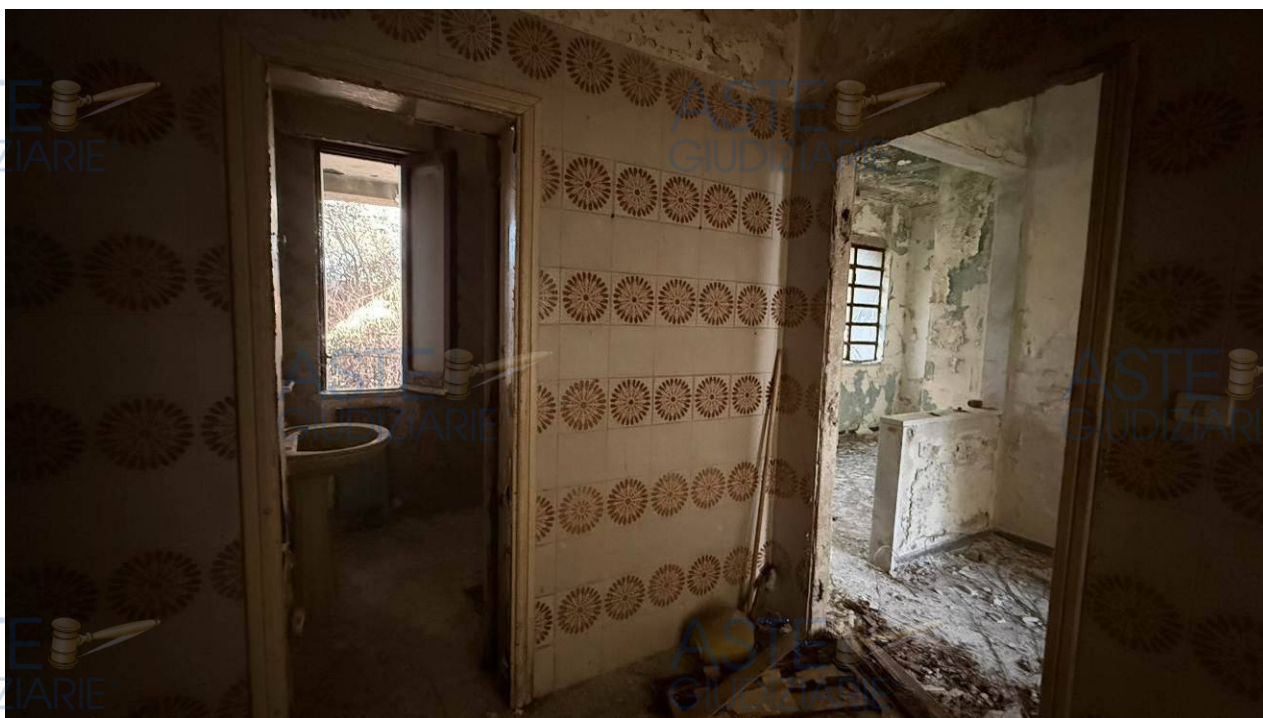


Foto 12 - Bagno B



Foto 13 – Bagno B



Foto 14 – Soggiorno-Pranzo S-P

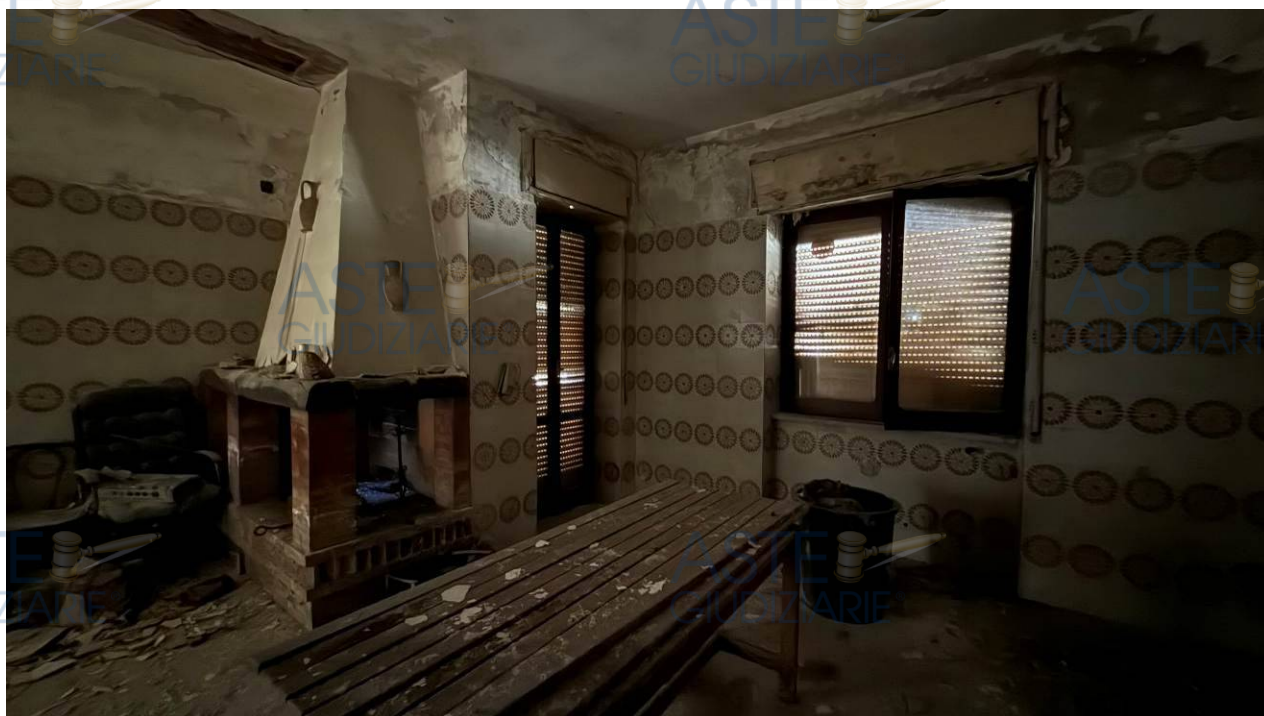


Foto 15 – Soggiorno-Pranzo S-P



Foto 16 – L'ingresso dalle scale che collegano dall'esterno il piano rialzato ed il piano copertura



Foto 17 – Le scale



Foto 18 – Le scale



Coni ottici sub 4



Foto 19 – Ingresso al sub 4 dal giardino pertinenziale p.lla 1837 CT



Foto 20 – Ingresso al sub 4



Foto 21 – Corridoio sub 4



Foto 22 – Ambiente A1 sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 23 – Ambiente A1 sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

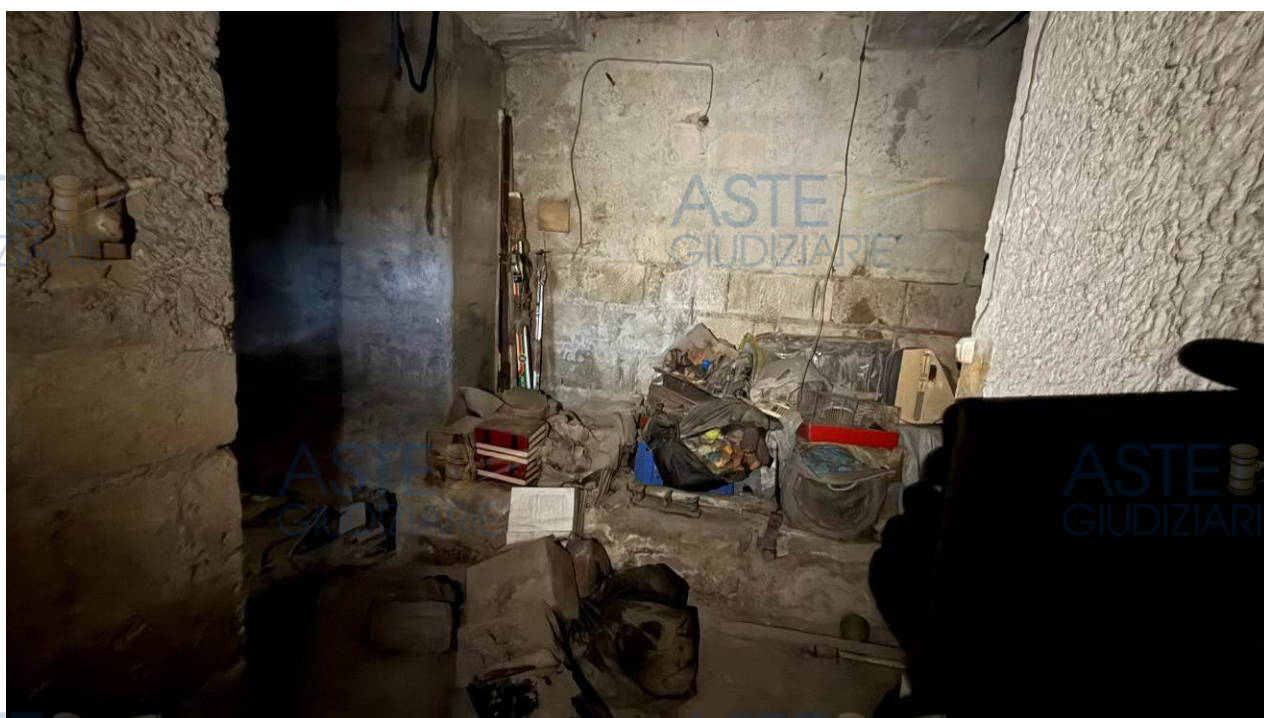


Foto 24 – Corridoio sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 25 – Corridoio



Foto 26 – Corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

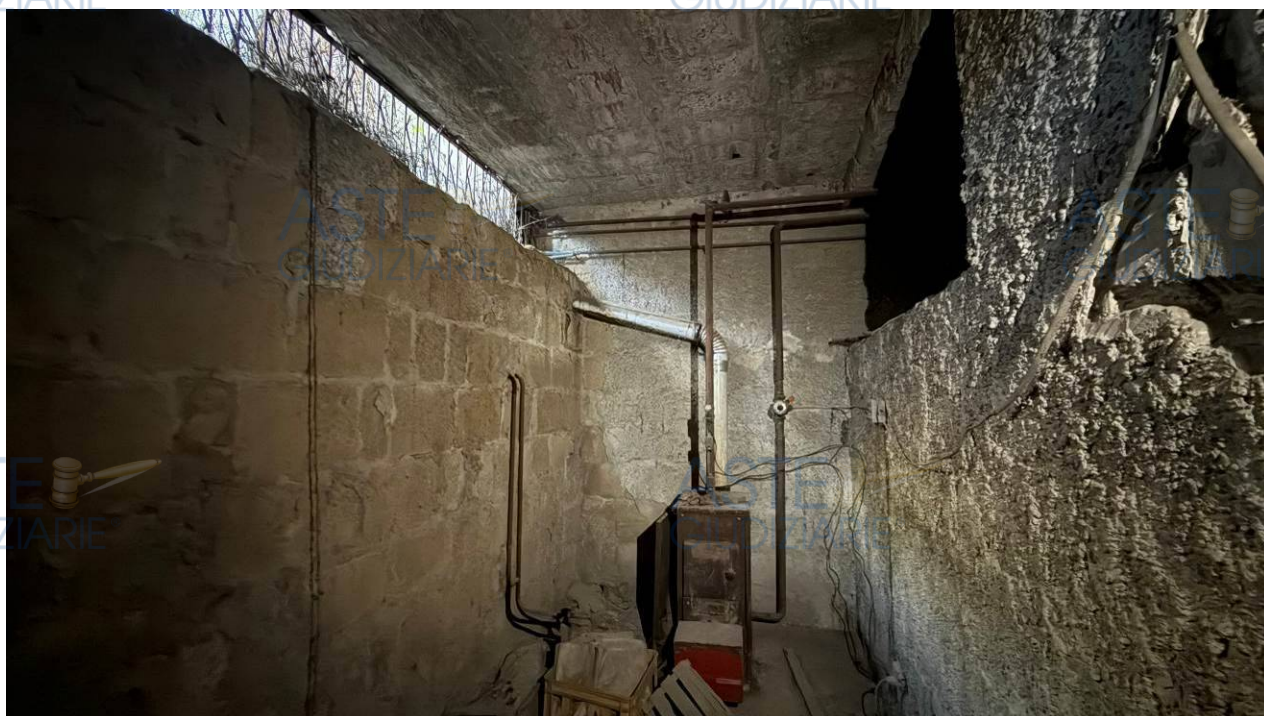


Foto 27 – Ambiente A2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 28 – Corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 29 – Ambiente A3



Foto 30 – Ambiente A3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 31 – Ambiente A3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 32 – Ambiente A3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 33 – Ambiente A3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 34 – Ambiente A4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 35 – Ambiente A5

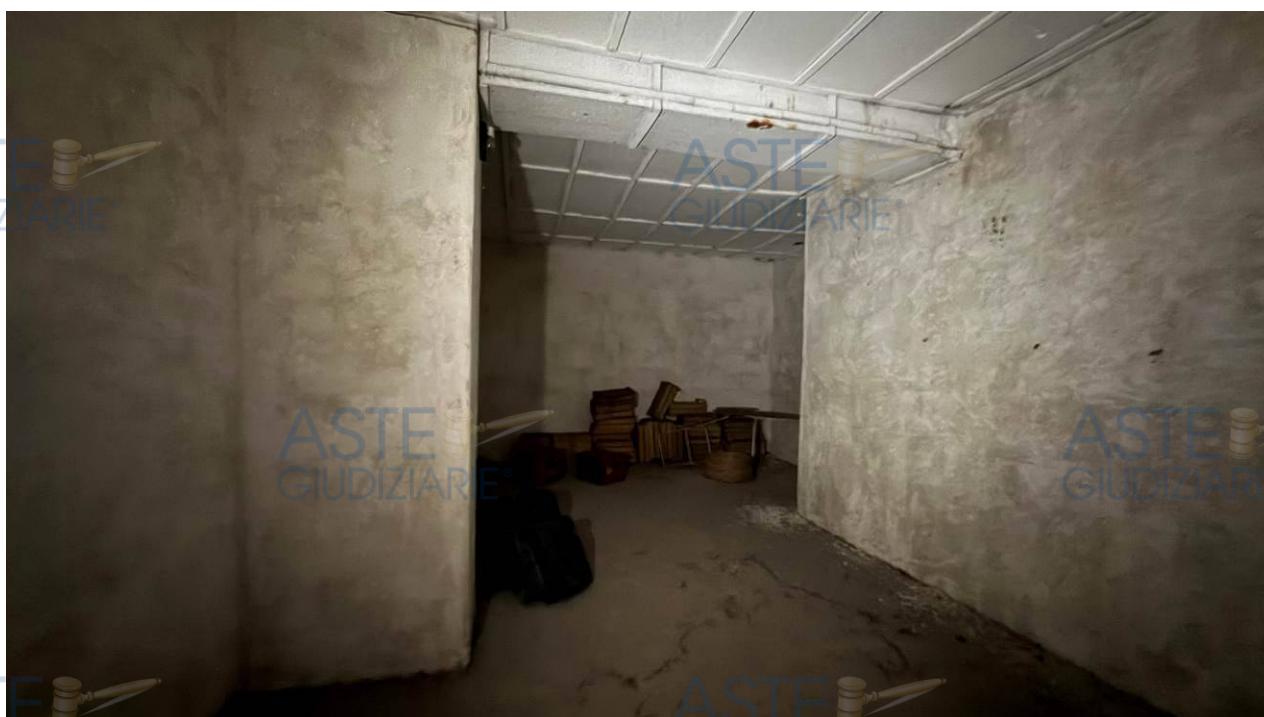


Foto 36 – Ambiente A6



Foto 37 – Ambiente A6



Foto 38 – Ambiente A6



Foto 39 – Lastrico solare sub 2

Lotto Unico:

**sub 5 - appartamento, sub 4 - locale deposito, sub 2 - lastrico solare,
p.la 1837 - terreno**

Superficie lorda sub 5 piano rialzato vani principali coeff. 1.00	mq 95,93	mq 95,93			
Superficie balcone b coeff. 0,30 fino a 25mq coeff. 0.10 oltre i 25mq	mq 3,44	mq 1,03			
Superficie terrazzo e terrazzo coperto coeff. 0,30 fino a 25mq coeff. 0.10 oltre i 25mq	mq 15,57 + 18,00= 33,57 mq 25,00 mq 8,57	mq 7,50 mq 0,86			
Superficie lorda sub 4 piano seminterrato <i>Pertinenza accessoria esclusiva non comunicante direttamente con i vani principali</i> coeff. 0,25	mq 206,60	mq 51,65			
Superficie lorda sub 2 piano primo – copertura (solo parti legittime) <i>Pertinenza di ornamento esclusiva non comunicante direttamente con i vani principali</i> coeff. 0,15 fino a 25mq coeff. 0,05 oltre i 25mq	mq 314,00 mq 25,00 mq 289,00	mq 3,75 mq 14,45			
Superficie area esterna <i>Pertinenza esclusiva di ornamento direttamente comunicante con i vani principali</i> coeff. 0,30 fino a 25mq coeff. 0.10 oltre i 25mq	mq 430,00 (catastali) mq 25,00 mq 405,00	mq 7,50 mq 40,50			
Superficie commerciale		Mq 223,17			
Condizioni di manutenzione esterna	Ottimo	Mediocre	Buono	suffic.	Scarso x
Caratteristiche strutturali	Struttura mista in c.a. e tufo				
Caratteristiche interne	Ottimo	Mediocre	buono	suffic.	Scarso x

2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

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.l.a 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.l.a del C.T. alla p.l.a 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.l.a e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.l.a 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.

LOTTO UNICO**immobili in Qualiano (NA) via Circumvallazione Esterna civ. 36****■ terreno nel C.T. foglio 7 p.IIa 1837**

Qualità: da accertarsi - superficie 430 mq

■ abitazione nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 5 – piano terra

cat. A/3 cl.2, consistenza 4 vani – dati di superficie 89 mq

rendita € 202,45 – **piano T****■ locale deposito nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 4 – piano seminterrato**

cat. C/2 cl.2, consistenza 151 mq – dati di superficie totale 221 mq

rendita € 444,51 – **piano S1****■ lastrico solare nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 2 – piano primo**

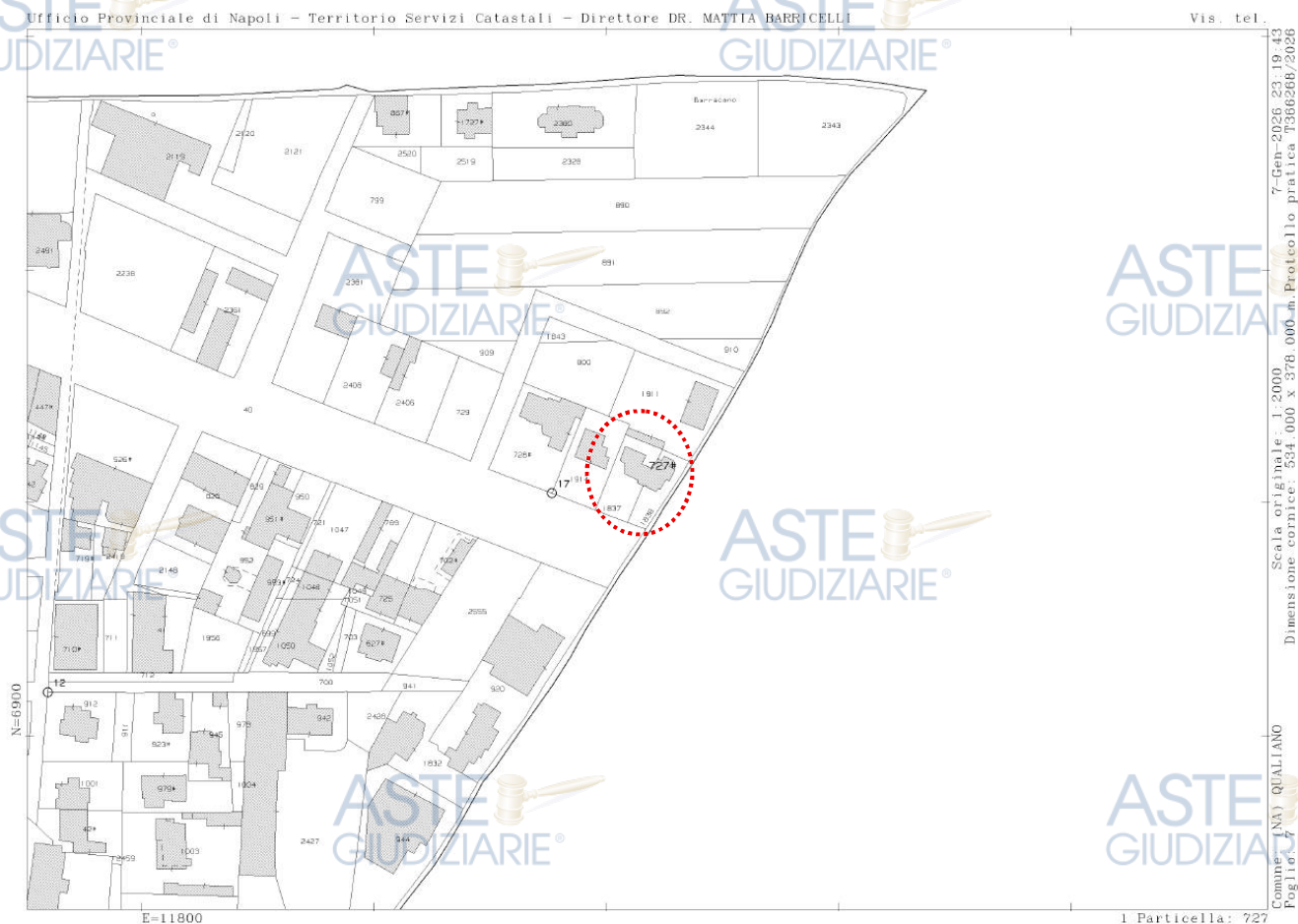
cat. F/5

Sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e la corrispondente planimetria catastale.

- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.
- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
- L'intestazione dell'immobile – **Lotto Unico** – non corrisponde al reale ed attuale titolare dei beni; l'intestatario catastale (Giugliano in C.-NA, 26/06/1941) è deceduto in data 27/04/2015 e non è stata presentata la denuncia di successione.
- L'intestazione catastale viene aggiornata con voltura catastale a seguito della presentazione della denuncia di successione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Mappa terreni

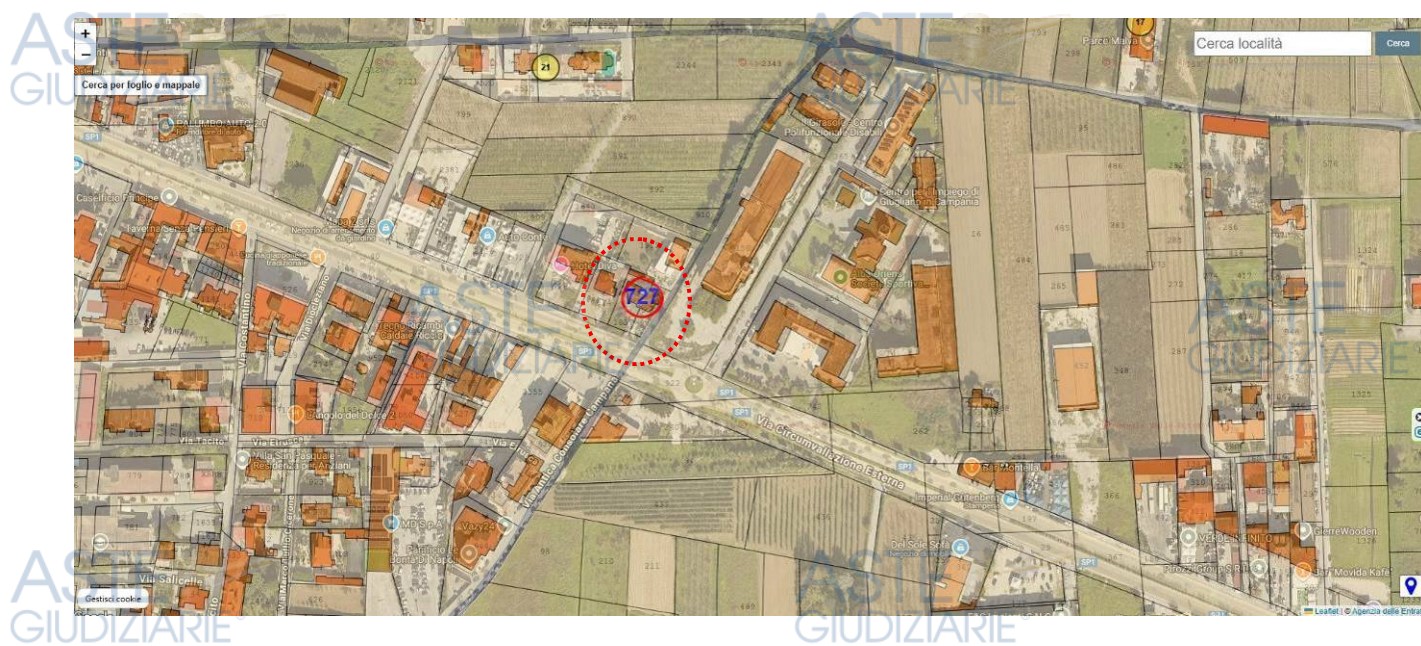


Foto tratta dal sito catastomappe.it – catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps

Il fabbricato in Qualiano alla via Circumvallazione Esterna è stato realizzato su porzione di terreno censita al CT del Comune di Qualiano al foglio 7 p.IIIa 727.

La particella 727 è Ente urbano di mq 302 per variazione del 09/11/2015 – bonifica identificativo catastale. *Annotazione di immobile: geometria da verificare.*

Esso deriva dalla particella 727 (presente all'impianto meccanografico del 19/02/1973 e con qualità da accertarsi) di mq 302 per frazionamento del 29/03/1983.

- Dal frazionamento del 29/03/1983 sono derivate la particella 727 di mq 302 passata al catasto fabbricati come ente urbano e che individua il fabbricato (sia la porzione staggiata che l'adiacente non oggetto di pignoramento e proprietà aliena), la particella 1837 nel catasto terreni di mq 430 (oggetto di pignoramento) e la particella 1838 di mq 282 (non oggetto di pignoramento e proprietà aliena)

Dalla disamina degli atti di provenienza ed in particolare dall'atto di donazione per Notaio Salomone del 29/03/1983 con il quale i coniugi (Giugliano in C.-NA, 05/09/1906) e (Qualiano-NA, 14/09/1905) donavano ed assegnavano, tra gli altri, al figlio (Giugliano in C.-NA, 26/06/1941) che accettava

- Porzione di cantinato al piano seminterrato in corso di accatastamento - denuncia n. 7694 del 28/03/1983 (successivamente nel CT al foglio 7 p.IIIa 727 sub 4);
- Parte dell'appartamento al piano rialzato costituito da due vani ed accessori, in corso di accatastamento – denuncia n. 7696 del 28/03/1983 (successivamente nel CT al foglio 7 p.IIIa 727 sub 5);

- L'intero lastrico solare di copertura della superficie di circa 300 mq, in corso di accatastamento – denuncia n. 7697 del 28/03/1983 (successivamente nel CT al foglio 7 p.lla 727 sub 2);
- Spiazzo di cortile annesso alla porzione di fabbricato (sopra descritta) della superficie di circa 428 mq distinto nel CT del Comune di Qualiano al foglio 7 p.lla 1837.

I donanti stabilivano che: *"il pozzo artesiano ubicato nella zona di cortile donata al fratello restava di proprietà di autorizzato ad accedere nella proprietà del fratello per la manutenzione ordinaria e straordinaria; inoltre al donatarioveniva riservato il diritto di costruire sul lastrico solare con la facoltà di aprire luci, vedute ed eventuali sporti sulla proprietà del fratello"*.

(cfr. Allegato B – atto Notaio N. Salomone anno 1983)

Data: 07/01/2026 - n. T129954 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0902934 del 24/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Qualiano

Via Napoli Patria Circum Esterna

civ. 36

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 727

Subalterno: 5

Compilata da:

Trivani Giovanni

Iscritto all'albo:

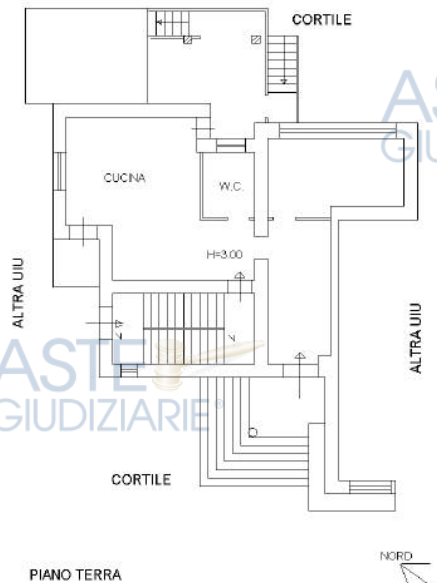
Periti Edili

Prov. Napoli

N. 2013

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2026 - Comune di QUALIANO (HI01) - < Foglio 7 - Particella 727 - Subalterno 5 >
VIA NAPOLI PATRIA CIRCUM ESTERNA n. 36 Piano I

Ultima planimetria in atti

Data: 07/01/2026 - n. T129954 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale **sub 5** ultima agli atti datata 24/10/2008

Il **sub 5** è stato costituito in data 24/10/2008 per recupero situazione pregressa ed in pari data è stata presentata la relativa planimetria catastale e non ha subito ulteriori variazioni.

Data presentazione: 28/03/1983 - Data: 07/01/2026 - n. T129955 - Richiedente

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IL DECRETO LEGGE 11 APRILE 1982, N. 450)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUALIANO (NA) Via CIRCONVALLAZIONE NAPOLI-PATRIA
Ditta MARTELLO ANTONIO NATO A GIUGLIANO IL 5-9-1906 E PICARELLA ANNA NATA A QUALIANO IL 14-9-1905
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

SCHEDA P. 0120

PIANTA CONTINUATA
SUOLO STESSA DITTA

VIA CIRCONVALLAZIONE

SUOLO STESSA DITTA

PROPRIETA' STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

DATI CATASTALI
FOGLIO 7
PARTICELLA 727

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

7694

Compilato dal GEOMETRA
(Firma, nome e cognome del tecnico)
DOMENICO MANCINO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n. 897
della Provincia di NAPOLI
data: 18-3-1983
Firma: Domenico Mancino

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/03/1983 - Data: 07/01/2026 - n. T129955 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale sub 4 ultima agli atti datata 28/03/1983

Il sub 4 è presente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, mentre in data 28/03/1983 è stata presentata la relativa planimetria catastale e non ha subito ulteriori variazioni.

Data presentazione: 28/03/1983 - Data: 07/01/2026 - n. T129956 - Richiedente: I

MODULARIO
F. - Cat. 3. P. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUAGLIANO (NAPOLI) Via CIRCUNVALLAZIONE NAPOLI-PATRIA
Ditta MARTELLA ANTONIO HATO A GIUGLIANO IL 5-9-1906 e PICASCIA ANNA HATO A QUAGLIANO IL 14-9-1905
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

SCHEDA P. 0124

SUOLO STESSA DITTA

PIANTA LASTRICO SOLARE

DATI CATASTALI
FOGLIO 7
PARTICELLA 727

CIRCUNVALLAZIONE

SUOLO STESSA DITTA

SUOLO STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 727/2

7697

Compilata dal GEOMETRA
(Firma, nome e cognome del tecnico)
DOMENICO MARCIANO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n. 897
della Provincia di NAPOLI
Data 28-3-1983
Firma: Domènico Marciàno

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/03/1983 - Data: 07/01/2026 - n. T129956 - Richiedente: I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale sub 2 ultima agli atti datata 28/03/1983

Il sub 2 è presente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, mentre in data 29/03/1983 è stata presentata la voltura con annotazione: lastrico solare di mq 264 e non ha subito ulteriori variazioni.



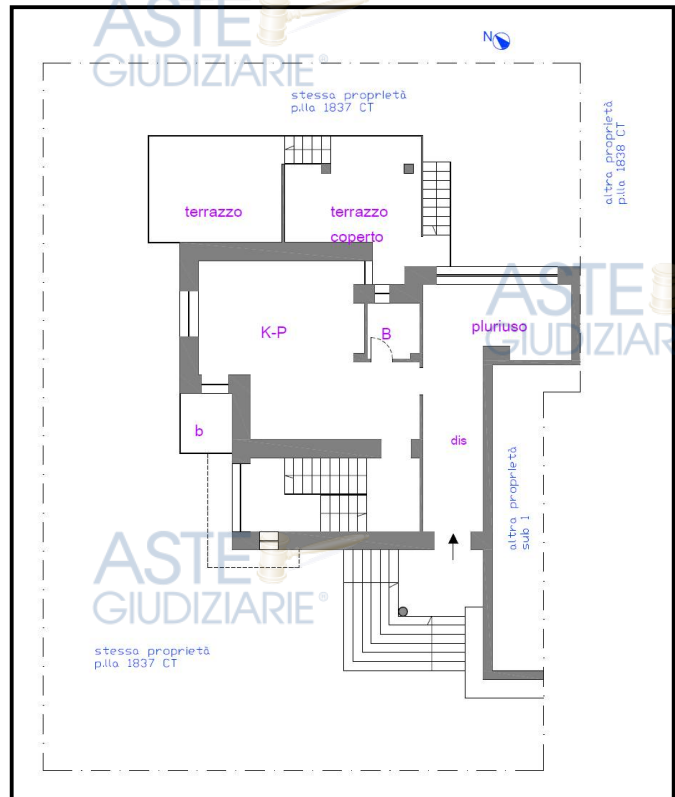
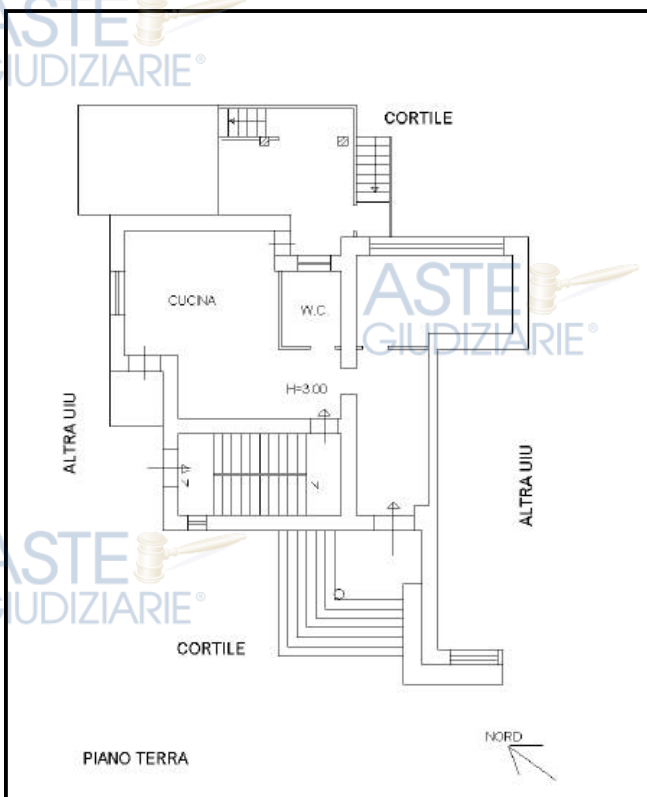
La planimetria catastale agli atti del subalterno 5 corrisponde allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo degli ausiliari.

cfr. grafici di seguito allegati



Planimetria catastale sub 5 ultima agli atti
– presentata in data 24/10/2008

Planimetria dello stato di fatto sub 5



(cfr. Allegato E – Visure e Planimetrie catastali).

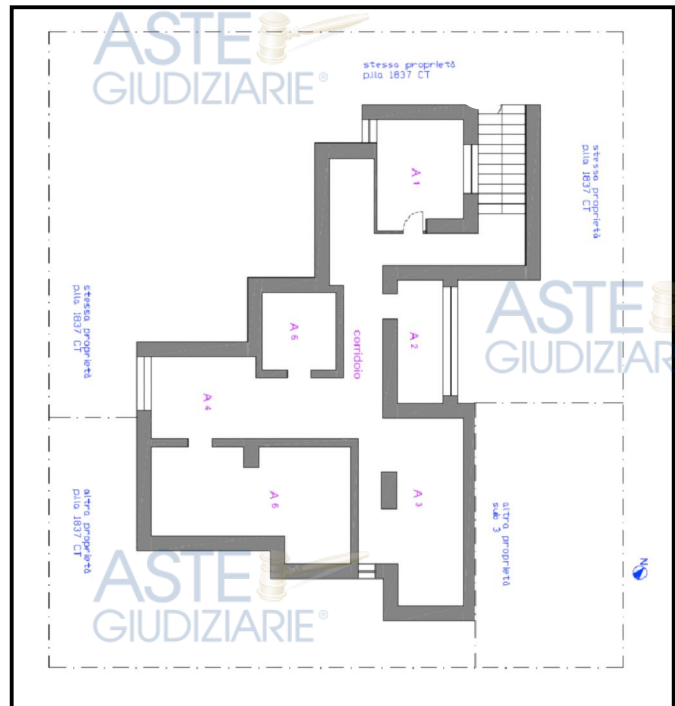
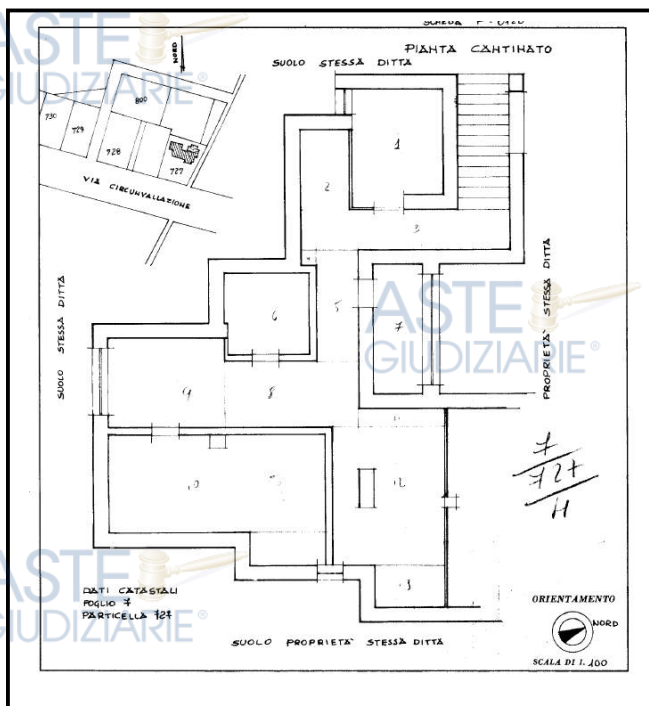


La planimetria catastale agli atti del subalterno 4 corrisponde allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo degli ausiliari.

cfr. grafici di seguito allegati

Planimetria catastale sub 4 ultima agli atti
– presentata in data 28/03/1983

Planimetria dello stato di fatto sub 4

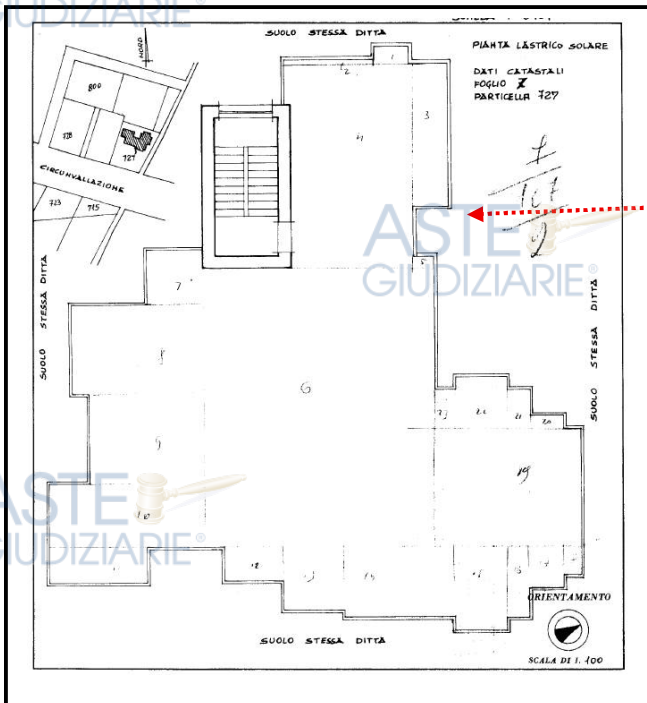


(cfr. Allegato E – Visure e Planimetrie catastali).

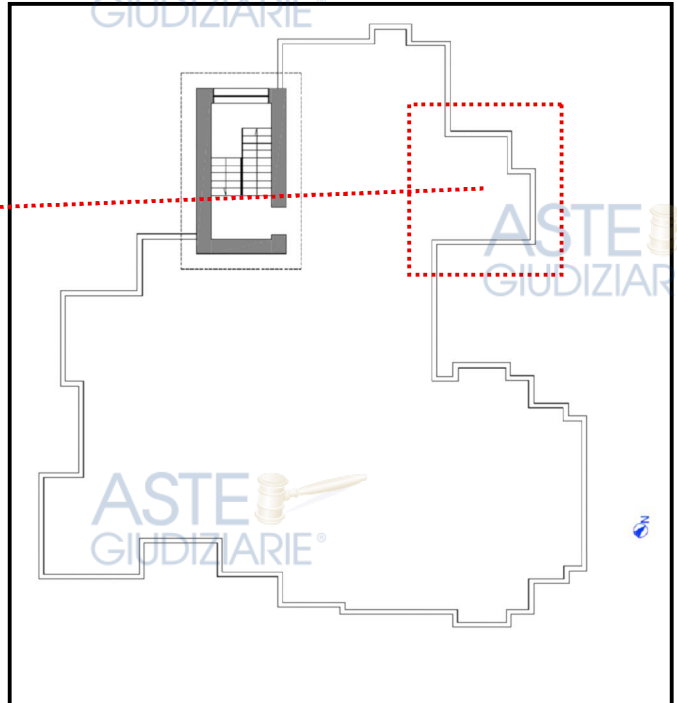
- La planimetria catastale agli atti del subalterno 2 non corrisponde allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo degli ausiliari: si rileva un aumento della superficie come indicata in figura

cfr. grafici di seguito allegati

Planimetria catastale sub 2 ultima agli atti
– presentata in data 28/03/1983



Planimetria dello stato di fatto sub 2



(cfr. Allegato E – Visure e Planimetrie catastali).

Per la conformità edilizio urbanistica si rimanda al par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 60

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO

immobili in **Qualiano (NA) via Circumvallazione Esterna civ. 36**

■ **terreno** nel C.T. **foglio 7 p.IIa 1837**

Qualità: da accertarsi - superficie 430 mq

■ **abitazione** nel C.F. **foglio 7 p.IIa 727 sub 5 – piano terra**

cat. A/3 cl.2, consistenza 4 vani – dati di superficie 89 mq

rendita € 202,45 – **piano T**

■ **locale deposito** nel C.F. **foglio 7 p.IIa 727 sub 4 – piano seminterrato**

cat. C/2 cl.2, consistenza 151 mq – dati di superficie totale 221 mq

rendita € 444,51 – **piano S1**

■ **lastrico solare** nel C.F. **foglio 7 p.IIa 727 sub 2 – piano primo**

cat. F/5

- piena proprietà di terreno, appartamento al piano rialzato (terra catastale), locale deposito al piano seminterrato e lastrico solare.

- Il Lotto Unico è rappresentato da una villetta a schiera (casa unifamiliare che condivide una o più pareti laterali con un'altra abitazione simile) che si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano rialzato (terra catastale) e lastrico solare.

- Si accede al piano rialzato – **sub 5** – direttamente dal giardino tramite l'ingresso con scale posto sul lato SudOvest oppure tramite l'accesso sul lato NordOvest dove si trovano le scale che dipartendosi dal livello giardino raggiungono il lastrico solare al piano primo.

- Il locale deposito al piano seminterrato – **sub 4** – ha ingresso indipendente posto sul lato NordOvest del fabbricato. Esso occupa una superficie di maggiore estensione rispetto all'immobile sub 5 al piano rialzato: infatti una parte del sub 4 si trova sotto la proiezione dell'abitazione adiacente sub 1, di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento.

- Il lastrico solare – **sub 2** - copre entrambe le villette, sia quella oggetto di pignoramento che la villetta adiacente di proprietà aliena e non oggetto di esecuzione; vi si accede direttamente, attraverso le scale, dal giardino p.IIa 1837.

- Lungo i lati SudOvest, NordOvest e NordEst si estende il giardino di pertinenza ma con autonomo identificativo: è censito nel CT al foglio 7 p.IIa 1837.

- Alla data del sopralluogo, il Lotto Unico si presentava in scarse condizioni di manutenzione: l'abitazione, il locale deposito ed il lastrico si trovavano in stato di abbandono. La vegetazione spontanea del giardino aveva invaso gli accessi.

- Lo stabile è in evidenti pessime condizioni di manutenzioni, con deperimenti legati sia alla vetustà del fabbricato che alla mancata manutenzione.

Ad un'analisi a vista non sembra che i deperimenti riscontrati possano essere pregiudizievoli per la staticità dell'immobile; in alcuni punti sono stati rilevati elementi fortemente degradati caratterizzati da distacchi di intonaco e dei copriferri, dalla forte ossidazione dei ferri di armatura, inoltre sono presenti stillicidi in corso.

I distacchi delle parti corticali dell'immobile potrebbero essere pericolosi per l'incolumità delle persone quindi, nel caso di fruizione, i cespiti staggiti necessiterebbero della messa in sicurezza.

- Dotazioni condominiali: nessuna

- **Contesto:** La zona lungo la Circumvallazione Esterna (SP1) che collega Giugliano e Qualiano verso l'ex centro Auchan (oggi Parco Commerciale Grande Sud) è uno dei nodi commerciali e viari più trafficati dell'area nord di Napoli.

La strada è un'arteria a scorrimento veloce con due corsie per senso di marcia, separata da uno spartitraffico centrale. È un punto di connessione strategico tra l'Asse Mediano, la zona ASI e i centri urbani circostanti.

L'area ha una forte impronta commerciale e industriale. Lungo il percorso si alternano grandi capannoni, uffici, autosaloni e strutture dedicate al terziario.

Tipologia catastale:

sub 5 - appartamento di tipo economico al piano rialzato (piano terra catastale)

sub 4 – locale deposito al piano seminterrato

sub 2 – lastrico solare

p.lla 1837 – terreno con qualità da accertarsi

Accessi: pedonale e carrabile dalla via Circumvallazione Esterna

Confini: il Lotto Unico confina a NordEst con altra proprietà p.lla 1911 CT, a SudEst con altra proprietà p.lla 1938 CT e sub 1 e 3 p.lla 727 CF, a SudOvest con via Circumvallazione Esterna, a NordOvest con altra proprietà p.lla 1914 CT.

Composizione: Il **Lotto Unico**, al piano rialzato, è composto da soggiorno-cucina-pranzo, un disimpegno ed un bagno, al piano seminterrato da cinque ambienti serviti dal corridoio, al piano primo il lastrico solare è delimitato da un muretto.

L'immobile dispone di aperture prospicienti il giardino pertinenziale verso NordEst, SudOvest e NordOvest.

L'altezza interna utile rilevata:

- dell'appartamento è pari a 312 cm;
- del locale deposito è pari a 290 cm;

Condizioni: Il **Lotto Unico** si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

▪ il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona D2 del PUC - zona mista residenziale e produttiva esistente.

▪ Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato in parte in virtù di L.E. n. 23 del 09/06/1969. Successivamente sono state realizzate delle opere in difformità, per cui è stata presentata da (fratello del de cuius Martello Giuliano) in data 29/04/1986 Istanza di Condonò Edilizio n. 484 prot. 3649.

In data 30/05/2013 il Comune di Qualiano comunicava all'istante, relativamente alla Domanda di Sanatoria n. 484 del 29/04/1986 prot. 3649, una richiesta di integrazione documentale ai fini del rilascio della Concessione in Sanatoria, fissando i termini per la presentazione dei documenti mancanti come stabilito dalla Delibera G.C. n. 76 del 14/06/2012.

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO,

CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LA SCRIVENTE

NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

PREZZO BASE Lotto Unico € 51.500,00 (valore decurtato delle spese)

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

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 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.

Pignoramento: trascritto il 04/11/2025 ai nn. 53963/41735

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI – LOTTO UNICO

- **29 marzo 1983 atto di donazione accettata per Notaio Nicola Salomone rep.**

26402/6867 trascritto a Napoli il 09/04/1983 nn. 10504/8946 **con il quale i coniugi**

..... (Giugliano in C.-NA, 05/09/1906) e (Qualiano-NA,

14/09/1905) donavano ed assegnavano, tra gli altri, al figlio

(Giugliano in C.-NA, 26/06/1941) che accettava:

- Porzione di cantinato al piano seminterrato in corso di accatastamento - denuncia n. 7694 del 28/03/1983 (*successivamente nel CT al foglio 7 p.lla 727 sub 4*);

- Parte dell'appartamento al piano rialzato costituito da due vani ed accessori, in corso di accatastamento – denuncia n. 7696 del 28/03/1983 (*successivamente nel CT al foglio 7 p.lla 727 sub 5*);

- L'intero lastrico solare di copertura della superficie di circa 300 mq, in corso di accatastamento – denuncia n. 7697 del 28/03/1983 (*successivamente nel CT al foglio 7 p.lla 727 sub 2*);

- Spiazzo di cortile annesso alla porzione di fabbricato (*sopra descritta*) della superficie di circa 428 mq distinto nel CT del Comune di Qualiano al foglio 7 p.lla 1837.

- *I donanti stabilivano che: “il pozzo artesiano ubicato nella zona di cortile donata al fratello restava di proprietà di autorizzato ad accedere nella proprietà del fratello per la manutenzione ordinaria e straordinaria; inoltre al*

donatario veniva riservato il diritto di costruire sul lastrico solare con la facoltà di aprire luci, vedute ed eventuali sporti sulla proprietà del fratello.....”.

(cfr. Allegato B – atto Notaio N. Salomone anno 1983)

Per la più antica provenienza

- 30 novembre 1967 atto di compravendita per Notaio Gennaro Garzone trascritto il 03/01/1968 nn. 312/255 con il quale i coniugi (Giugliano in C.-NA, 05/09/1906) e (Qualiano-NA, 14/09/1905) acquistavano in parti uguali tra loro una zona di terreno in Qualiano alla località ‘Masseria Principe’ della superficie di mq 1014 riportato nel CT al foglio 7 p.lla 727.
- Successivamente i coniugi hanno realizzato un fabbricato composto da piano seminterrato adibito a deposito, piano rialzato adibito ad abitazione e lastrico solare di copertura.

(cfr. Allegato A – ispezioni ipotecarie aggiornate)

È garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

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.

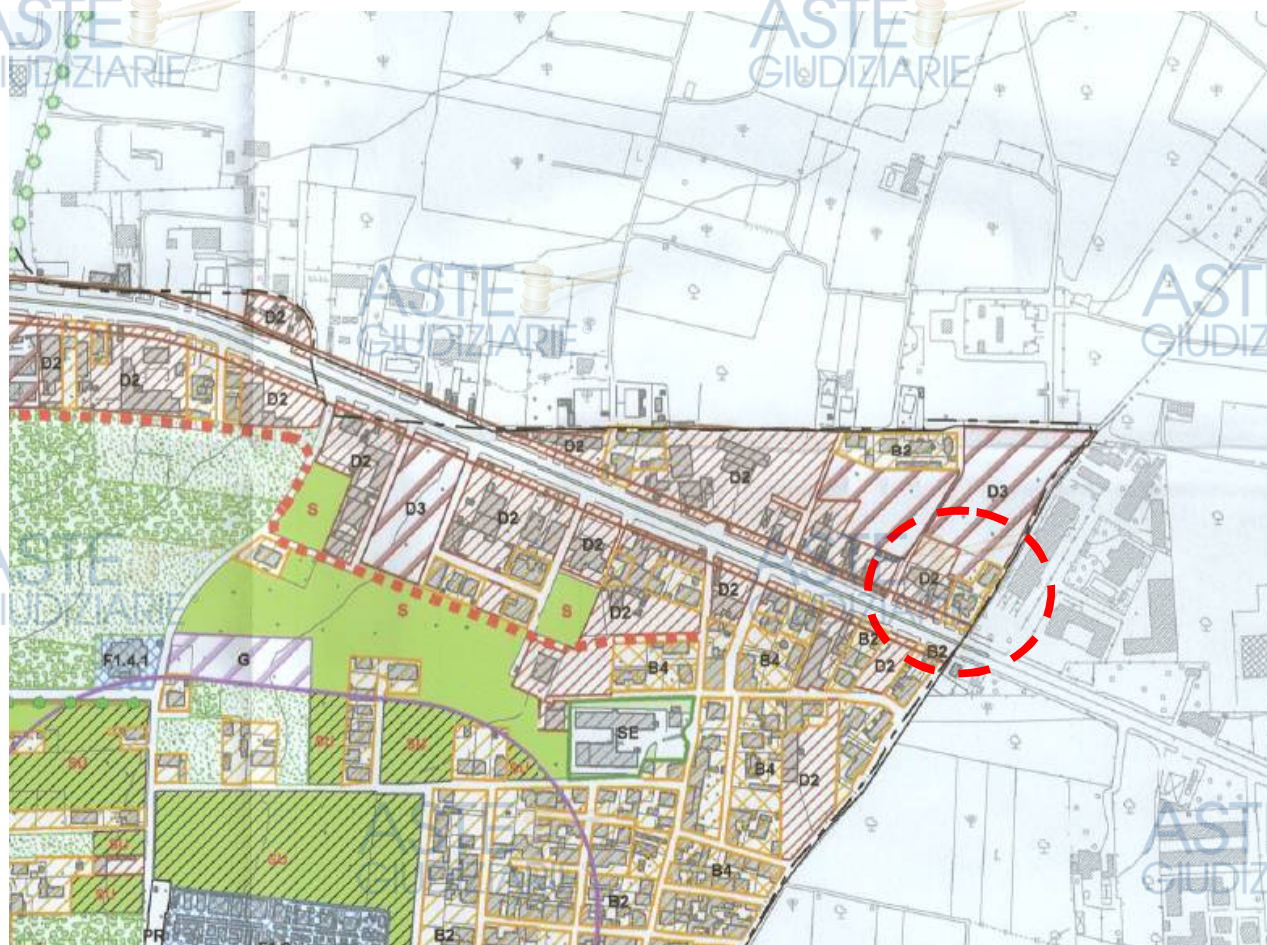
A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia

Privata del Comune di Qualiano è **emerso** che:

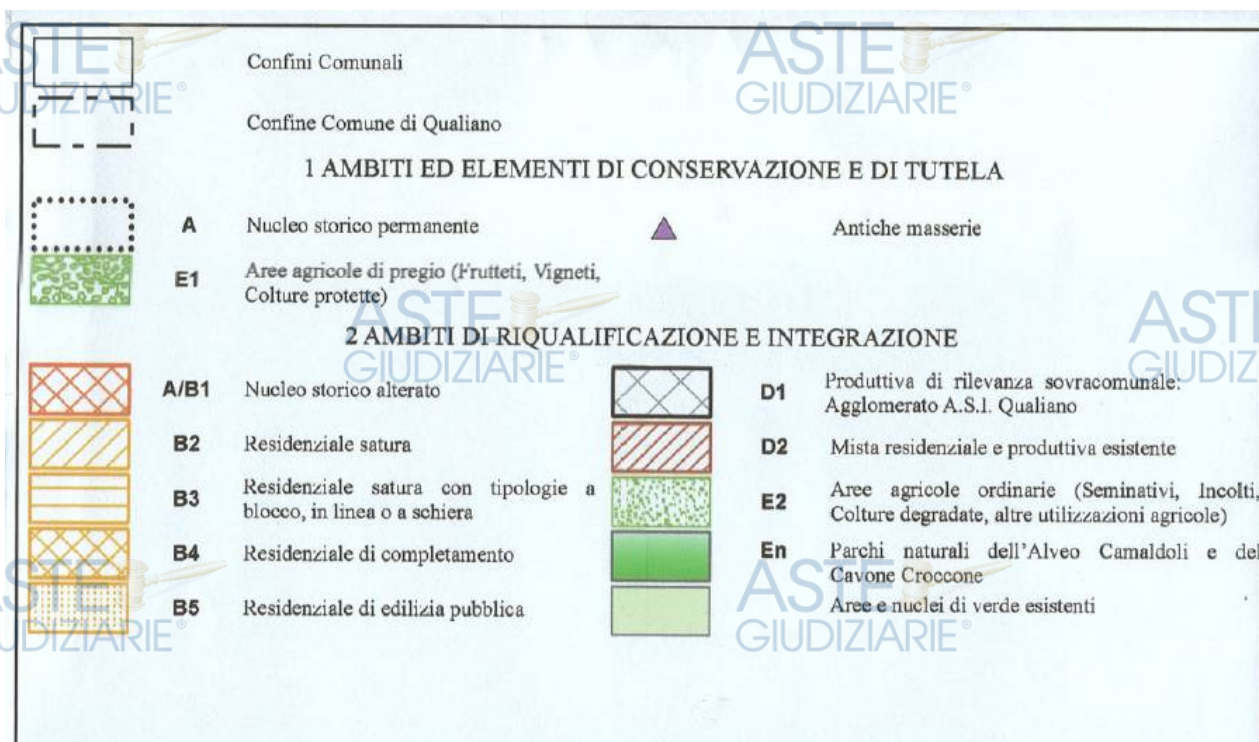
- il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona D2 del PUC - zona mista residenziale e produttiva esistente.

Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 10 ottobre 2023

Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 77 del 30 ottobre 2023



Stralcio del PUC – Comune di Qualiano



legenda

Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato in parte in virtù di L.E. n. 23 del 09/06/1969. Successivamente sono state realizzate delle opere in difformità, per cui è stata presentata da (fratello del de cuius) in data 29/04/1986 Istanza di Condonò Edilizio n. 484 prot. 3649.

In data 30/05/2013 il Comune di Qualiano comunicava all'istante, relativamente alla Domanda di Sanatoria n. 484 del 29/04/1986 prot. 3649, una richiesta di integrazione documentale ai fini del rilascio della Concessione in Sanatoria, fissando i termini per la presentazione dei documenti mancanti come stabilito dalla Delibera G.C. n. 76 del 14/06/2012.

Di seguito si riporta integralmente la comunicazione del 30/05/2013.

Via Rione Fiorito 76 — 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-339.3151575

☒ Ricevute attestanti il pagamento dei contributi concessori autoliquidati, se dovuti (*3).

☐ Altri unitari (obbligo (conversione) ai sensi dell'art. 34, comma 4°, della L. 47/85).

☒ Titolo di proprietà relativo all'immobile oggetto di condono.

☐ Dichiarazione sostitutiva sottoscritta nelle forme di cui all'articolo 46 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, contenente le seguenti indicazioni:

- ☐ esistenza o meno di ordinanze sindacali, per opera abusive oggetto di condono;
- ☐ epoca di costruzione dell'edificio (dichiarazione da sottoscrivere nei soli casi in cui, non vi è documentazione probatoria attestanti l'epoca di costruzione);
- ☐ non sono state presentate altre domande di condono edilizio in questo comune;
- ☐ l'opera oggetto di sanatoria edilizia non siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 418-bis, 648-bis, n. 618-bis del Codice penale o da terzi per suo conto o per i reati di riciclaggio di denaro;
- ☐ l'opera oggetto di sanatoria edilizia non crea limitazione di tipo urbanistico alla proprietà confinante né è stata realizzata su parte comune;
- ☐ la sussistenza delle condizioni per l'applicazione delle riduzioni della somma dovuta a titolo di oblazione previste dalla legge n. 47/85, art. 34, comma 3, e dalla legge n. 724/94, art. 39, comma 13;
- ☐ Certificato di iscrizione alla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, dal quale risulta che la sede dell'impresa (nel senso di luogo dove si svolge l'attività produttiva e non sede legale dell'impresa) è situata nei locali per i quali si chiede la sanatoria.

☒ Copia dichiarazione dei redditi per l'anno _____, ovvero dichiarazione sostitutiva sottoscritta nelle forme di cui all'articolo 46 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, contenente il reddito di riferimento dichiarato ai fini IRPEF per l'anno _____ dal nucleo familiare.

☒ Dichiarazione del tecnico che l'immobile sanato presenta o no caratteristiche di lusso ai sensi del D. M. 2.8.89:

- ☐ Prospetto di calcolo oblazione e contributo di costruzione;
- ☐ Certificato di residenza storico;
- ☐ Stato di famiglia integrale;
- ☐ Nulla osta vincolo.

(*1) Allegare, in sostituzione della perizia giurata, relazione tecnica descrittiva nei casi in cui l'opera oggetto di condono risulti inferiore a 450 mc.

(*2) Nel caso in cui il pagamento delle oblazioni autoliquidate non è stato interamente corrisposto ovvero versato in modo inesatto, il versamento a conguaglio (comprensivo di interessi come per legge) dovrà essere corrisposto per metà (misura del 50%) sul C/C postale n. 255000 intestato a Poste Italiane Spa e per il restante 50% sul C/C postale n. 17020601 intestato a Comune di Qualiano (NA).

(*3) Nel caso in cui il pagamento dei contributi concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), se dovuti, non è stato interamente corrisposto ovvero versato in modo inesatto, il versamento a saldo (comprensivo di interessi come per legge) dovrà essere corrisposto sul C/C postale n. 17020601 intestato a Comune di Qualiano (NA).

La documentazione richiesta deve essere trasmessa all'U.T.C. Settore 10 - Servizio Condono Edilizio, entro i termini fissati nella Del. G.C. n. 76 del 14/06/2012, tramite l'ufficio del protocollo generale con l'indicazione del protocollo pratica e la data di presentazione.

N.B. L'omessa consegna della richiesta documentazione entro i termini di cui alla predetta Del. G.C. n. 76 del 14/06/2012 è ragione ostativa al rilascio del provvedimento finale e, presupposto di applicazione della procedura di cui all'art. 10-bis della legge 241/90.

La presente non regolarizza eventuali violazioni urbanistiche riguardanti lo stesso immobile, per il quale saranno adottati provvedimenti repressivi del caso, inoltre, non è elemento vincolante per questa Amministrazione per il rilascio o diniego di eventuali permessi e/o titoli abilitativi edilizi in itinere.

Sono, fatti salvi eventuali conguagli derivanti dalla verifica delle superfici e dei requisiti dichiarati, essendo il procedimento amministrativo per il rilascio o diniego del titolo abilitativo edilizio in sanatoria non ancora definito.

Ai fini del rilascio o diniego del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, la presente non è elemento vincolante per questa Amministrazione.

Per eventuali chiarimenti si riceve nei seguenti giorni **MARTEDÌ e GIOVEDÌ dalle ore 16,30 alle ore 18,30 - MERCOLEDÌ dalle ore 10,00 alle ore 12,00.**

Dalla Casa Comunale, il **30 MAG. 2013**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
p.i. **Cristiano Caccioppoli**

IL TECNICO
GH

PER L'ISTRUZIONE E LA REDAZIONE DELL'ATTO

SETT. MANIF. E GEST. DEL TERRITORIO
IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Geom. **Giuseppe TRECCAGNOLI**

2

(Allegato C – Autorizzazioni Edilizio Urbanistiche)

Campania: nella Legge di Stabilità 2026 novità su condono e pianificazione urbanistica

È stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania la Legge regionale 27 marzo 2026, n. 2, che disciplina la formazione del bilancio di previsione per il triennio 2026-2028. Il provvedimento, in vigore dal 31 marzo 2026, si configura come una manovra articolata e trasversale, capace di incidere su più livelli: dalla fiscalità alla gestione del debito, dalla cultura al welfare, fino al governo del territorio.

Le principali novità

La Legge di Stabilità 2026 della Regione Campania introduce un intervento organico e trasversale che interessa i principali settori della programmazione regionale. Sul versante fiscale vengono rafforzati gli strumenti di compliance e collaborazione con i contribuenti, attraverso l'introduzione dell'avviso bonario e l'armonizzazione della disciplina sanzionatoria con quella statale. Per la tassa automobilistica si prevede inoltre un sistema di riscossione più strutturato, accompagnato dall'introduzione della responsabilità solidale tra soggetti obbligati.

In ambito finanziario

Sul piano sociale

Sul fronte amministrativo.....

Condono edilizio Campania

L'articolo 29 interviene sulla disciplina delle sanatorie edilizie, modificando l'art. 9 della Legge regionale 10/2004 e prorogando il termine per la definizione delle istanze.

Nel dettaglio, l'articolo 9 disciplina la definizione delle domande di condono ancora pendenti presentate ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994, imponendo ai Comuni la chiusura dei procedimenti attraverso un meccanismo semplificato basato anche su dichiarazioni sostitutive dei cittadini e sulla successiva verifica amministrativa, fino al rilascio del titolo in sanatoria in presenza dei requisiti e del pagamento dell'oblazione, con esclusione degli abusi in aree vincolate.

Anche in questo caso la legge di stabilità interviene in modo diretto, prorogando il termine entro cui i Comuni devono definire le pratiche pendenti: la scadenza viene infatti spostata dal 31 dicembre 2025 al 31 dicembre 2026, con l'obiettivo di consentire la chiusura di un numero ancora significativo di procedimenti arretrati, ridurre il rischio di contenzioso e garantire maggiore sostenibilità amministrativa agli uffici tecnici, senza modificare l'impianto sostanziale della procedura ma ampliando semplicemente i tempi di attuazione.

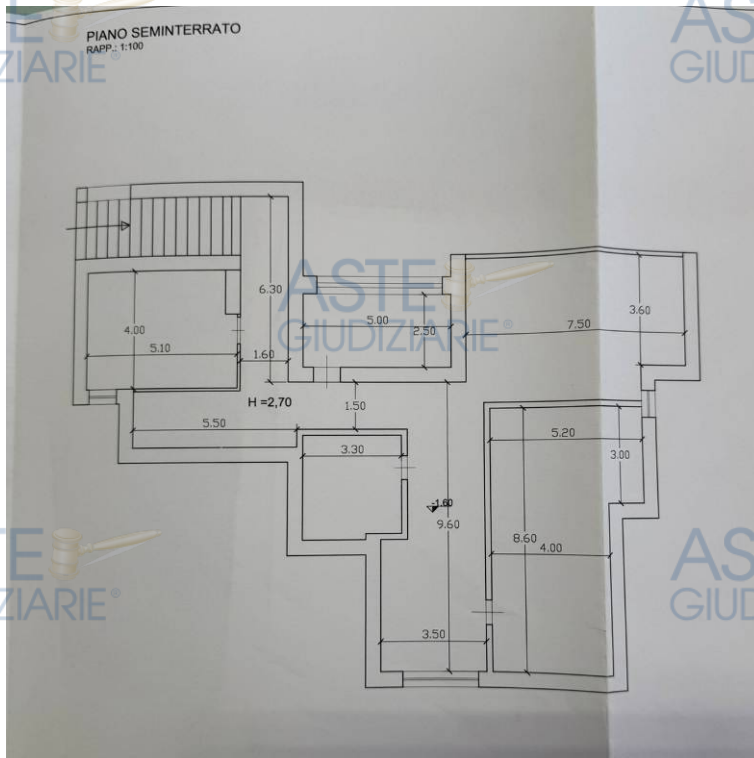
Art. 9 comma 1 Legge 10/2004

1. Le domande di sanatoria presentate ai sensi e nei termini previsti dalle disposizioni di cui alla legge n. 47/85, capo IV ed alla legge n. 724/94, articolo 39, ancora pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite dai comuni entro il 31 dicembre 2026.

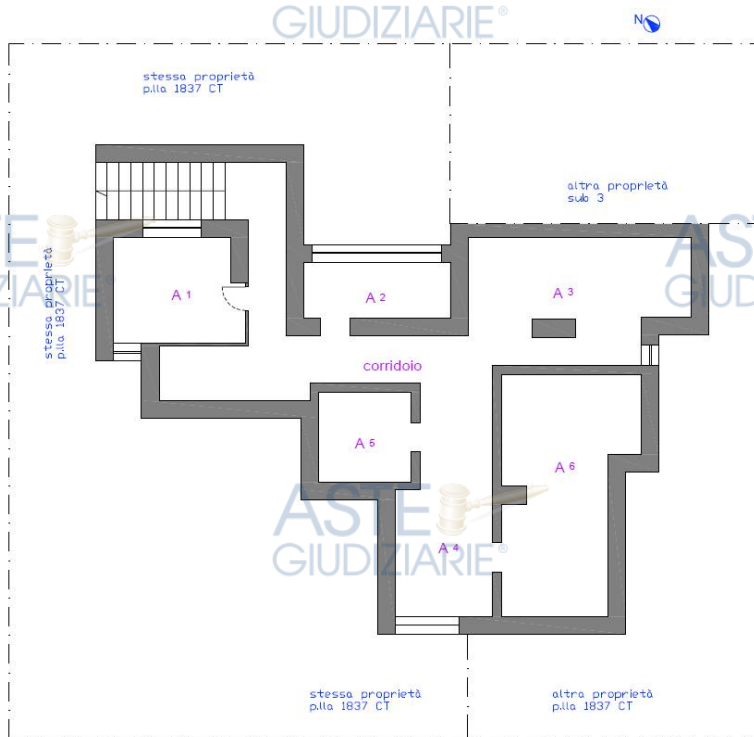
Allo stato e fino al 31/12/2026, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale 27 marzo 2026, n. 2, è possibile espletare la domanda di condono presentata ai sensi della Legge 47/85, presentando tutti i documenti richiesti per la sua definizione.

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LO SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

Si rinvia per la documentazione integrale all'*Allegato C – Autorizzazioni Edilizio Urbanistiche*.

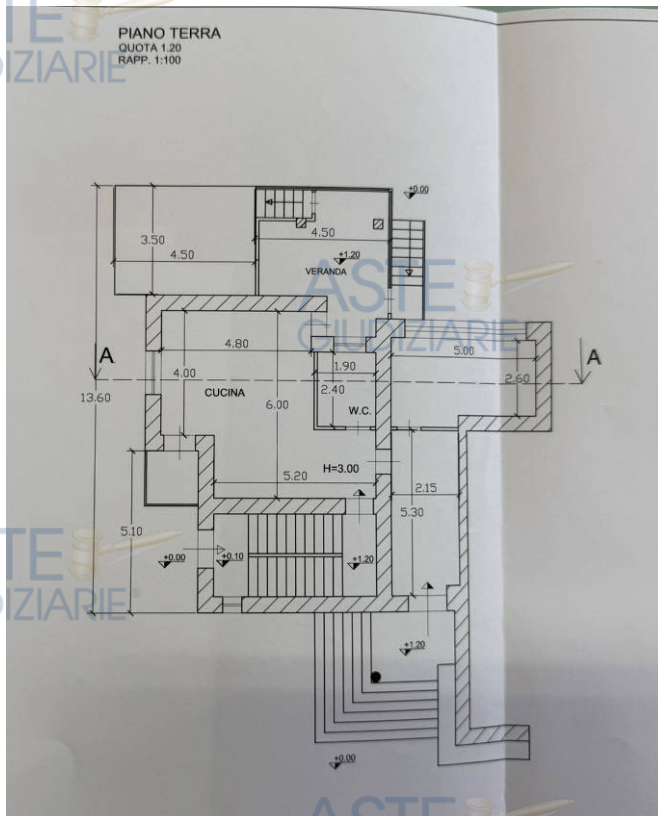


Grafici allegati alla Domanda di Sanatoria n. 484 prot. 3649 del 29/04/1986

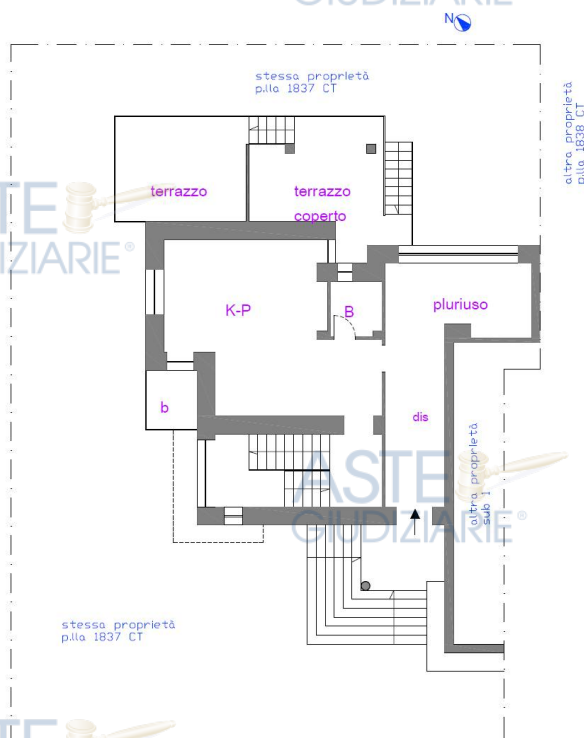


Grafici dello stato di fatto

Lo stato di fatto del piano seminterrato rilevato durante il sopralluogo degli ausiliari corrisponde a quanto riportato nei grafici a corredo della domanda di sanatoria presentata in data 29/04/1986 ai sensi della L. 47/85.

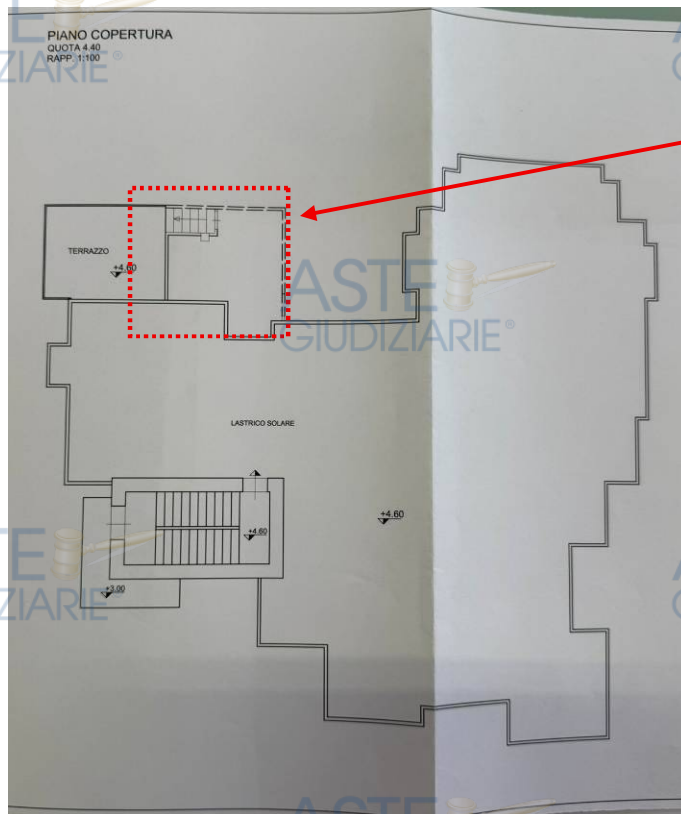


Grafici allegati alla Domanda di Sanatoria n. 484 prot. 3649 del 29/04/1986

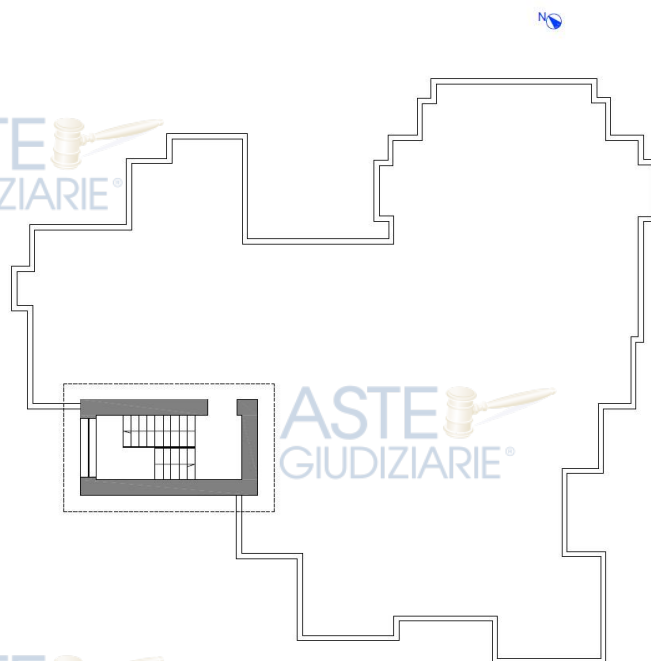


Grafici dello stato di fatto

Lo stato di fatto del piano rialzato (terra catastale) rilevato durante il sopralluogo degli ausiliari corrisponde a quanto riportato nei grafici a corredo della domanda di sanatoria presentata in data 29/04/1986 ai sensi della L. 47/85.



Grafici allegati alla Domanda di Sanatoria n. 484 prot. 3649 del 29/04/1986



Grafici dello stato di fatto

Lo stato di fatto del piano primo (copertura) rilevato durante il sopralluogo degli ausiliari non corrisponde a quanto riportato nei grafici a corredo della domanda di sanatoria presentata in data 29/04/1986 ai sensi della L. 47/85.

Si precisa che la copertura della zona indicata nei grafici allegati alla domanda di sanatoria come "veranda" non sembra, graficamente, definita come parte strutturale che va ad aumentare la superficie del lastrico di copertura. Inoltre nella documentazione a corredo della domanda di sanatoria (relazione statica e relazione descrittiva, documentazione fotografica) non si rinviene riscontro, per cui ai fini del rilascio della concessione in sanatoria sarà necessario prevedere la rimozione ed il ripristino.

Di seguito i costi da sostenere:

- per le demolizioni e ripristini,
- per l'espletamento ed il rilascio della concessione Edilizia in Sanatoria,
- per l'aggiornamento catastale
- per l'attestato di prestazione energetica

Costi per la redazione della Scia per demolizioni e ripristino dello stato come da richiesta di condono

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 300,00 per diritti di segreteria al Comune di Qualiano

€ 1.033,00 per sanzioni al Comune di Qualiano

€ 2.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per DL

TOT € 6.408,20

Accertamento di conformità sismica (per demolizioni e ripristini)

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 500,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 1.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 1.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria: € 800,00 + CP + Iva;

Sanzione sismica: si ipotizza € 1.000,00 ad unità

Spese di istruttoria: € 50,00

Contributo regionale per istruttoria: € 300,00;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 610,00 + € 1.220,00 + € 1.268,80 + € 1.015,04 + € 1.000,00 + € 50,00 + € 300,00 + € 64,00 = **€ 5.527,84**

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati alle norme tecniche è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico perché dipendono dalla gravità del deficit)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale ed elaborato planimetrico

€ 800,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 70,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT € 1.085,04

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per le demolizioni e ripristini (cfr. Allegato F – Preventivo di spesa)

€ 5.750,00 + IVA

TOT € 7.015,00

Costi per l'espletamento della Concessione Edilizia in Sanatoria

€ 2.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 5.250,00 per diritti di segreteria, istruttoria, contributi concessori, interessi al Comune di Qualiano

TOT € 8.422,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale

€ 6.408,20 + € 5.527,84 + € 1.085,04 + € 380,64 + € 7.015,00 + € 8.422,00 = € 28.838,72

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO.

CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LO SCRIVENTE

NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

2.7 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 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.).

Alla data di accesso, si è potuto constatare che:

- gli immobili staggiti risultavano liberi ed in stato di totale abbandono ed incuria.

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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 – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, 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).

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non vi sono procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non risulta istituita regolare amministrazione condominiale;
- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Oneri condominiali: nessuno

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, il bene staggito ha formato oggetto delle seguenti formalità:

1) Trascrizione del **04/11/2025** ai nn. 53963/41735 – **pignoramento immobiliare** a favore di (Mugnano di Napoli, 24/02/1971) e contro (Giugliano in C., 26/06/1941) gravante sugli immobili:

- in **Qualiano (NA) alla via Circumvallazione Esterna nel CT al foglio 7 p.IIa 1837, nel CF al foglio 7 p.IIa 727 sub 5, 4, 2;**

2) Trascrizione del **02/12/1983** ai nn. 34634/29697 – **costituzione di fondo patrimoniale** – atto del 25/11/1983 per Notaio Filomeno Fimmanò a favore e contro i coniugi (Giugliano in C., 26/06/1941) e (Napoli, 19/03/1948) – al quale sono stati destinati gli immobili di proprietà ossia:

- **terreno in Qualiano (NA) alla via Circumvallazione Esterna nel CT al foglio 7 p.IIa 1837,**

- **porzione di fabbricato nel CF al foglio 7 p.IIa 727 sub 5, 4, 2;**

Le ricerche ipotecarie condotte corrispondono a quanto rilevato nella depositata certificazione notarile.

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie).

3) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: per le specifiche si rimanda al par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 60.**

2.9 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.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 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.

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

2.11 Fornire ogni altra 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.

Nulla.

2.12 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 minimi 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 ALLE 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:

- 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.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO**immobili in Qualiano (NA) via Circumvallazione Esterna civ. 36****■ terreno nel C.T. foglio 7 p.IIa 1837**

Qualità: da accertarsi - superficie 430 mq

■ abitazione nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 5 – piano terra

cat. A/3 cl.2, consistenza 4 vani – dati di superficie 89 mq

rendita € 202,45 – **piano T****■ locale deposito nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 4 – piano seminterrato**

cat. C/2 cl.2, consistenza 151 mq – dati di superficie totale 221 mq

rendita € 444,51 – **piano S1****■ lastrico solare nel C.F. foglio 7 p.IIa 727 sub 2 – piano primo**

cat. F/5

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 2° semestre 2025	Borsino immobiliare Provincia di Napoli
ZONA PERIFERICA/CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA (TRATTO PERIFERICO) - VIA RIPIUARIA - ZONA STADIO Abitazioni €/mq 870,00 - €/mq 1.350,00	ZONA SEMICENTRO: VIA S. MARIA A CUBITO DA VIA MARCONI A CIRCUMVALLAZIONE Abitazioni Fascia media €/mq 1.169,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

870,00 + 1.350,00 =	2.220,00/2 =	1.110,00 €/mq
		1.169,00 €/mq
1.110,00 + 1.169,00 =	2.279,00/2 =	<u>1.139,50 €/mq</u>

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;
- 2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;
- 3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computano in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

¹ Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	Luminoso	1.00
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Climatizzatori	1.00	Abitazioni locate con canone libero	0.80
Senza riscaldamento	0.97	Abitazioni locate stagionalmente	0.95
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70
TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
Abit. di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. di tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95		
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
UBICAZIONE			
(Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE			
(Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

$$\begin{aligned}
 &\text{valore del coefficiente correttivo: } 0,90 \times 0,97 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,85 \\
 &\times 1,00 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,60 \\
 &= 0,348 = \mathbf{0,35}
 \end{aligned}$$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio **1.139,50 Euro/mq** x valore del coefficiente correttivo **0,35 = 398,825 Euro/mq**

Valore corretto appartamento = 399,00 Euro/mq

Lotto Unico:

**sub 5 - appartamento, sub 4 - locale deposito, sub 2 - lastrico solare,
p.la 1837 - terreno**

Superficie lorda sub 5 piano rialzato vani principali <i>coeff. 1.00</i>	mq 95,93	mq 95,93
Superficie balcone b <i>coeff. 0,30 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25mq</i>	mq 3,44	mq 1,03
Superficie terrazzo e terrazzo coperto <i>coeff. 0,30 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25mq</i>	mq 15,57 + 18,00= 33,57 mq 25,00 mq 8,57	mq 7,50 mq 0,86
Superficie lorda sub 4 piano seminterrato <i>Pertinenza accessoria esclusiva non comunicante direttamente con i vani principali</i> <i>coeff. 0,25</i>	mq 206,60	mq 51,65
Superficie lorda sub 2 piano primo – copertura (solo parti legittime) <i>Pertinenza di ornamento esclusiva non comunicante direttamente con i vani principali</i> <i>coeff. 0,15 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0,05 oltre i 25mq</i>	mq 314,00 mq 25,00 mq 289,00	mq 3,75 mq 14,45
Superficie area esterna <i>Pertinenza esclusiva di ornamento direttamente comunicante con i vani principali</i> <i>coeff. 0,30 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25mq</i>	mq 430,00 (catastali) mq 25,00 mq 405,00	mq 7,50 mq 40,50
Superficie commerciale		Mq 223,17

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

$$(223,17) \text{ mq} \times \text{€ } 399,00 = \text{€ } 89.044,83$$

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, e l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

$$\text{€ } 89.044,83 - 10 \% = \text{€ } 80.140,35$$

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare (cfr. par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati)

valore commerciale del Lotto Unico : € 80.140,35

A detrarre:

Costi per la redazione della Scia per demolizioni e ripristino dello stato come da richiesta di condono

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 300,00 per diritti di segreteria al Comune di Qualiano

€ 1.033,00 per sanzioni al Comune di Qualiano

€ 2.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per DL

TOT € 6.408,20

Accertamento di conformità sismica (per demolizioni e ripristini)

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 500,00 + Iva (pre intervento);

Rilevamento delle strutture: € 1.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 1.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria: € 800,00 + CP + Iva;

Sanzione sismica: si ipotizza € 1.000,00 ad unità

Spese di istruttoria: € 50,00

Contributo regionale per istruttoria: € 300,00;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 610,00 + € 1.220,00 + € 1.268,80 + € 1.015,04 + € 1.000,00 + € 50,00 + € 300,00 + € 64,00 = € 5.527,84

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati alle norme tecniche è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico perché dipendono dalla gravità del deficit)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale ed elaborato planimetrico

€ 800,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 70,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT € 1.085,04

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per le demolizioni e ripristini (cfr. Allegato F – Preventivo di spesa)

€ 5.750,00 + IVA

TOT € 7.015,00

Costi per l'espletamento della Concessione Edilizia in Sanatoria

€ 2.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 5.250,00 per diritti di segreteria, istruttoria, contributi concessori, interessi al Comune di Qualiano

TOT € 8.422,00

N.B. - Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale

€ 6.408,20 + € 5.527,84 + € 1.085,04 + € 380,64 + € 7.015,00 + € 8.422,00 = € 28.838,72

€ 80.140,35 - € 28.838,72 = € 51.301,63

arrotondato € 51.500,00 PREZZO BASE D'ASTA del Lotto Unico

(valore immobile decurtato delle spese)

2.13 Valutazione della 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.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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.

■ È stato acquisito il certificato di (Napoli, 19/03/1948), coniuge del de cuius; la Signora è di stato libero per decesso del coniuge avvenuto in Giugliano in C. in data 27/04/2015.

L'esecutato ha ricevuto gli immobili staggiti per donazione: *per cui costituiscono beni di esclusiva proprietà dell'esecutato.*

(cfr. Allegato D – Certificati).

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione - **Lotto Unico** - composta da n. 88 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 20/05/2026

L'esperto stimatore

(Arch. Raffaele V. Cimmino)

