



arch. Angelo Chifari
via Simone Martini 79
80128 NAPOLI
Cell. +393492325985

Tel./Fax +3908119257777
E-mail: arch.angelochifari@gmail.com
PEC: angelo.chifari@archiworldpec.it

via Cesina 4
80016 Marano di Napoli (NA)
P.IVA: 06542121212



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
III CANCELLERIA CIVILE

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

ASTE
GIUDIZIARIE® **R.G.E. 395/2023/EI**
Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Annamaria Buffardo

Esperto Stimatore: arch. Angelo Chifari

Custode Giudiziario: avv. Paolo Buffardi

ANNO 2025

Sommario

Premessa	2
Svolgimento dell'incarico	2
Risposta ai quesiti	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	21
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	28
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	29
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	31
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	38
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	39
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	42
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	43
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	44
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	45
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	50
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	51
Scheda di riepilogo	53
Elenco allegati	54

RELAZIONE DI STIMA

Illustrissimo Sig. **G.E. Dott.ssa Annamaria Buffardo** della III Sezione Cancelleria Civile.

Premessa

Il G.E. Antonio Cirma con provvedimento del giorno 4 ottobre 2024 nominava il sottoscritto arch. Angelo Chifari, con studio in Napoli alla via Simone Martini n. 79 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.9959, Esperto Stimatore in virtù dell'iscrizione all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord n.76, nella procedura esecutiva R.G.E. **395/2023/EI** promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitori), invitandolo ad accettare l'incarico al fine di redigere la presente relazione di stima relativa ai seguenti beni oggetto di pignoramento:

- **Abitazione di tipo civile censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51 particella 467 sub. 197, ubicato in via Per Barracano n. 26 Scala Q Interno 5 Piano terzo comprensiva di cantinola al piano S1;**
- **Posto auto scoperto al piano terra censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51, particella 467, sub. 18.**

Svolgimento dell'incarico

Dopo aver ricevuto l'incarico, lo scrivente accedeva alla piattaforma online giustizia.it per estrarre copia degli atti del procedimento esecutivo de quo allegati al fascicolo d'Ufficio.

Successivamente fissava congiuntamente con il Custode Giudiziario, avv. Paolo Buffardi, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27 novembre 2024 alle ore 9:30.

Il giorno stabilito il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Giugliano in Campania (NA) alla via Per Barracano n. 26 (Parco Italsider).

Nel corso del sopralluogo, era presente la debitrice esecutata, sig.ra [REDACTED].

Dopo aver brevemente illustrato alla debitrice i compiti dell'Esperto Stimatore, lo scrivente eseguiva l'ispezione dei cespiti staggiti dandone testimonianza attraverso rilievi metrici e fotografici.

Le operazioni metriche venivano completate nello stesso giorno alle ore 12:00.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative al cespite oggetto di pignoramento, acquisendo i seguenti documenti:

- **Acquisizione delle visure catastali e della planimetria dell'immobile pignorato;**
- **Acquisizione della documentazione relativa alla regolarità urbanistica del cespite pignorato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA);**
- **Acquisizione delle informazioni relative alle pendenze condominiali del cespite dall'amministratore P.T. del Condominio "Parco Italsider";**

- Acquisizione telematica delle visure ipotecarie degli immobili pignorati;
- Acquisizione del certificato di stato di famiglia del debitore esecutato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA);
- Acquisizione del certificato di Matrimonio del debitore esecutato con annotazioni a margine presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Ercolano (NA);
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona.

Risposta ai quesiti

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

Controllo: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

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

oppure:

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

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

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

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto 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.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c.¹.

Nel fascicolo d'Ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- **Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio dott. Luca D'Aquila, iscritto presso il distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) depositata il 27 novembre 2023;**
- **La mappa catastale relativa alla particella su cui sorge il fabbricato che contiene i beni staggiti.**

La certificazione riporta i dati catastali attuali e storici dei cespiti pignorati.

L'esame della documentazione notarile consente di affermare quanto segue:

- Il periodo esaminato riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e risale ad un titolo di provenienza trascritto in data antecedente il ventennio;
- La certificazione riguarda i beni sottoposti a pignoramento con riferimento alle trascrizioni ed alle iscrizioni riguardanti i debitori ed i loro danti causa, complete di data, numeri di registro particolare e generale, nominativo dei soggetti esaminati, annotamenti;
- Non si rilevano nel ventennio atti di provenienza *mortis causa* o *inter vivos* a carattere non traslativo.

¹ "Art. 567, comma 2, c.p.c. - Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari."

Nella documentazione d'ufficio non erano presenti il certificato di residenza storico, il certificato di famiglia dei debitori esecutati e l'estratto dell'atto di matrimonio che lo scrivente ha richiesto e acquisito presso i relativi Uffici Comunali.

In particolare, dalla lettura dell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Ercolano (NA) risulta che in data 09/11/1995 il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio la sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord in data 31/05/2022 n. 2048/2022, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

L'atto di **pignoramento** immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 in data 17 novembre 2023 ai nn. 55441/43113 ad istanza di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED], in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Napoli Nord di Aversa del 23/10/2023 repertorio n. 10137, grava sui seguenti immobili:

- **Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in Giugliano in Campania, alla Via per Barracano n. 26, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 467 sub. 197 classe A3 di 6,5 vani e particella 467 sub. 18 natura C6 al piano T.**

Il pignoramento è stato azionato in virtù di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** stipulato in data 03/10/2003 rep. 7742 iscrizione del 06/10/2003 registro particolare n. 8012 a rogito del notaio Mario Iazzetti di Sant'Antonio Abate (CE) a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Dalle visure catastali effettuate gli attuali proprietari degli immobili staggiti sono i debitori esecutati per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

Tali beni sono pervenuti agli esecutati in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita per notar Mario Iazzetti di Sant'Antonio Abate (CE) del 03/10/2003 repertorio n. 7741, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 06/10/2003 ai nn. 40561/29026.**

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato 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 (rinviando 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.la 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.

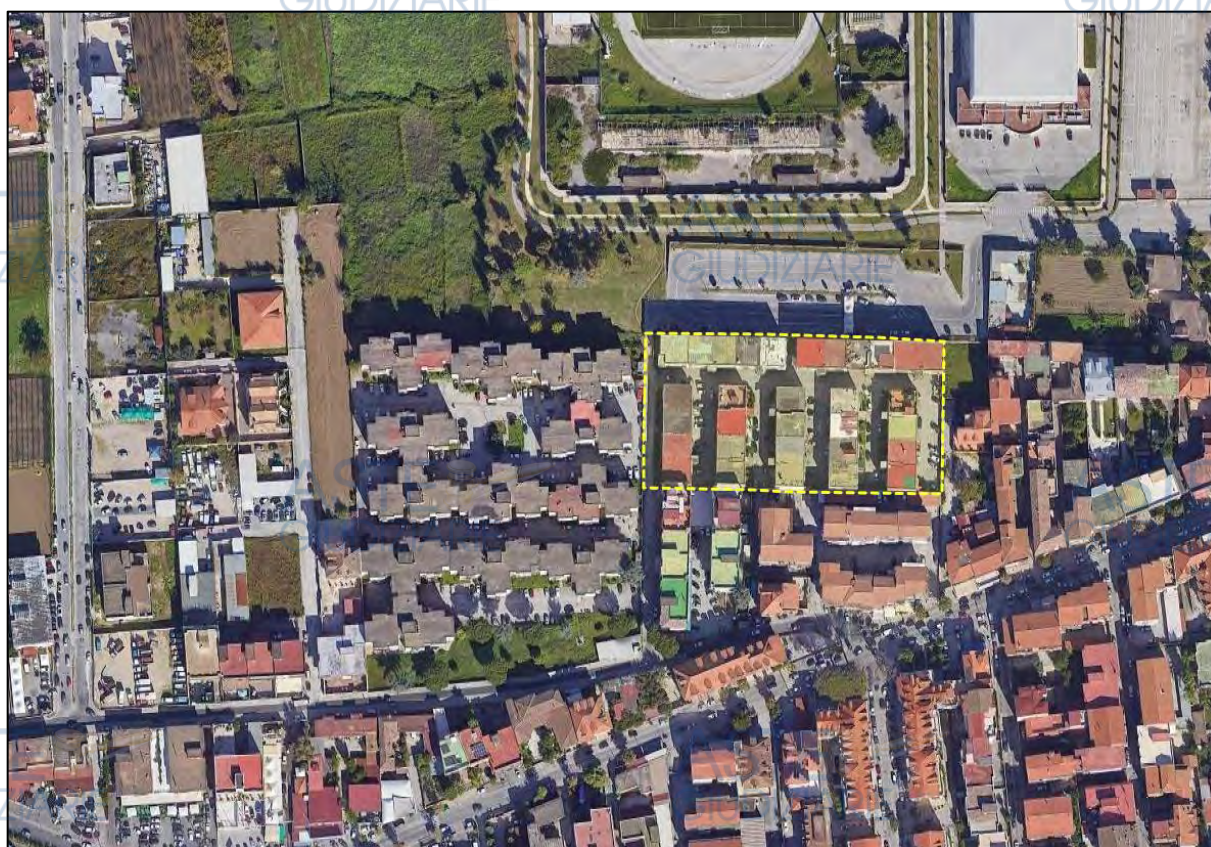
I beni oggetto di pignoramento consistono nella piena ed intera proprietà di un appartamento censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51 particella 467 sub. 197, ubicato in via Per Barracano n. 26 Scala Q Interno 5 piano terzo e piano quarto (lastrico solare non praticabile) comprensivo di cantinola al piano S1 e posto auto scoperto al piano terra censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51, particella 467, sub. 18.

Il fabbricato ricade in Zona B2 del P.R.G. comunale (zona di completamento di primo grado).

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, si riporta l'estratto di mappa catastale e l'immagine satellitare estrapolata da Google Maps.



Estratto di mappa catastale Foglio 54, particella 1024



Ortofoto Google Maps

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con le immagini satellitari, si verifica la perfetta rispondenza dell'ubicazione dei cespiti pignorati.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale (arancione) – Ortofoto Google Maps

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il diritto di piena proprietà degli esecutati derivante da atto di compravendita del 03/10/2003.

Ai fini della definizione dei lotti di vendita, si costituisce un unico lotto di vendita così definito:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51 particella 467 sub. 197, ubicato in via Per Barracano n. 26 Scala Q Interno 5 piano terzo e quarto (lastrico solare non praticabile) comprensivo di cantinola al piano S1 e posto auto scoperto al piano terra censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51, particella 467, sub. 18.

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

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

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

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

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

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

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

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

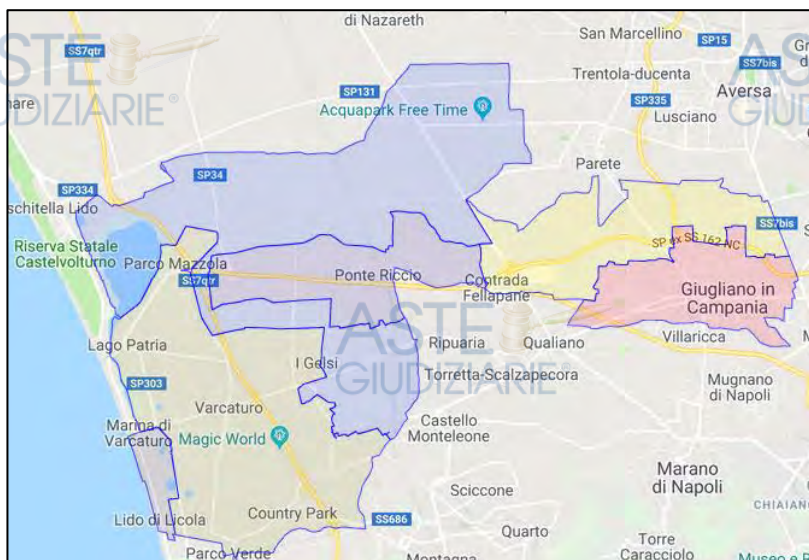
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

• Caratteristiche dell'area di ubicazione

Il Comune di Giugliano in Campania conta circa 120.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della Regione mediante la S.S. 162 NC "Asse Mediano" e dalla S.P. 1 della Provincia di Napoli. Inoltre, è sede di una stazione della linea metropolitana "arcobaleno" del sistema integrato di trasporti che consente il collegamento con la linea 1 (metropolitana ANM

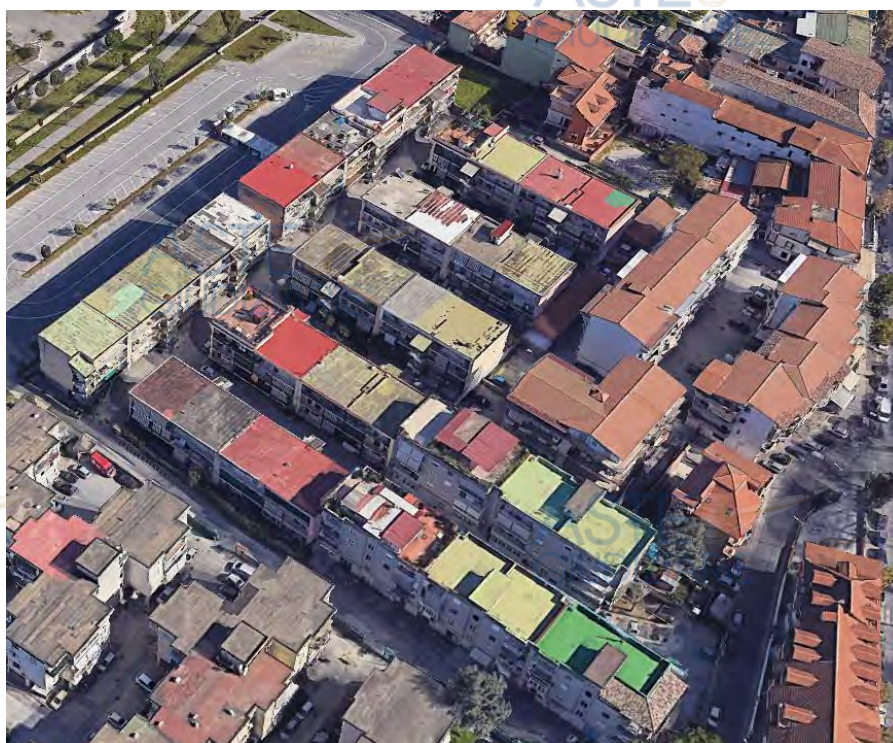


della città di Napoli.

Il fabbricato è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Giugliano in Campania, a destinazione prevalentemente residenziale e dotata di tutti i servizi essenziali, quali attività commerciali, scuole, farmacie, ufficio postale, ospedale ecc.

La zona è facilmente raggiungibile dal centro della città da cui dista circa 1 km ed è ben collegato al centro del Comune di Aversa, principale centro urbano limitrofo.

I beni che costituiscono l'unico lotto oggetto della presente relazione di stima sono parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in via Barracano n. 26, in un'area del centro abitato caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali di varia natura e attività terziarie ed attrezzature pubbliche. Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano terzo di un fabbricato con tipologia costruttiva a blocco, dotato di cantinola ubicata al piano seminterrato e lastrico solare ubicato al piano quarto, da un posto auto scoperto ubicato al piano terra. detto fabbricato è stato realizzato tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90 del secolo scorso con struttura portante in cls armato ed è costituito da piano seminterrato, piano terra porticato, primo, secondo, terzo con soprastante lastrico solare; il compendio immobiliare ha ingresso pedonale e carrabile direttamente da Via Barracano. Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentava in mediocre stato manutentivo, caratterizzato da evidenti segni di vetustà, dovuti essenzialmente alla limitata manutenzione sia ordinaria che straordinaria.



“Parco Italsider” via Per Barracano n. 26 – Giugliano in Campania (NA)

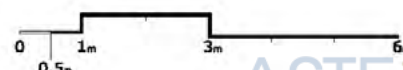
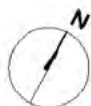
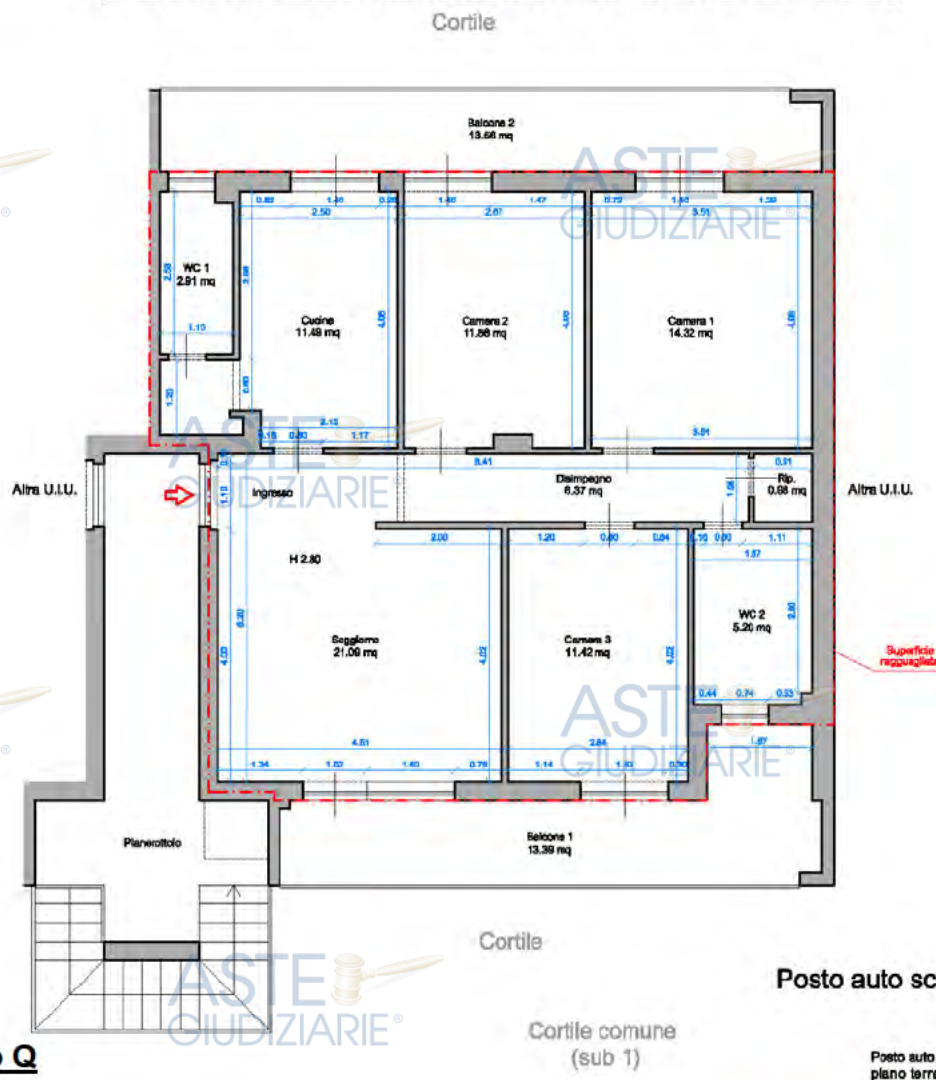
Prima di descrivere la consistenza dei beni staggiati, si ritiene opportuno specificare le seguenti definizioni:

- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di muratura e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme Tecniche per la determinazione delle superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare, si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'allegato C del suddetto DPR.

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R <i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i>	- A/1 - Abitazioni di tipo signorile - A/2 - Abitazioni di tipo civile - A/3 - Abitazioni di tipo economico - A/4 - Abitazioni di tipo popolare - A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 - Abitazioni di tipo rurale - A/7 - Abitazioni in villini - A/8 - Abitazioni in ville - A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico - A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi - C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>	- B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari - B/2 - Case di cura e ospedali - B/3 - Prigioni e riformatori - B/4 - Uffici pubblici - B/5 - Scuole e laboratori scientifici - B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie - B/7 - Cappelle ed oratori	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%; d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
T <i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i>	- A/10 - Uffici e studi privati - B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate - C/1 - Negozi e botteghe - C/2 - Magazzini e locali di deposito - C/3 - Laboratori per arti e mestieri - C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative - C/7 - Tettoie chiuse o aperte	Somma della superficie dei: a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi; b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%; d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.

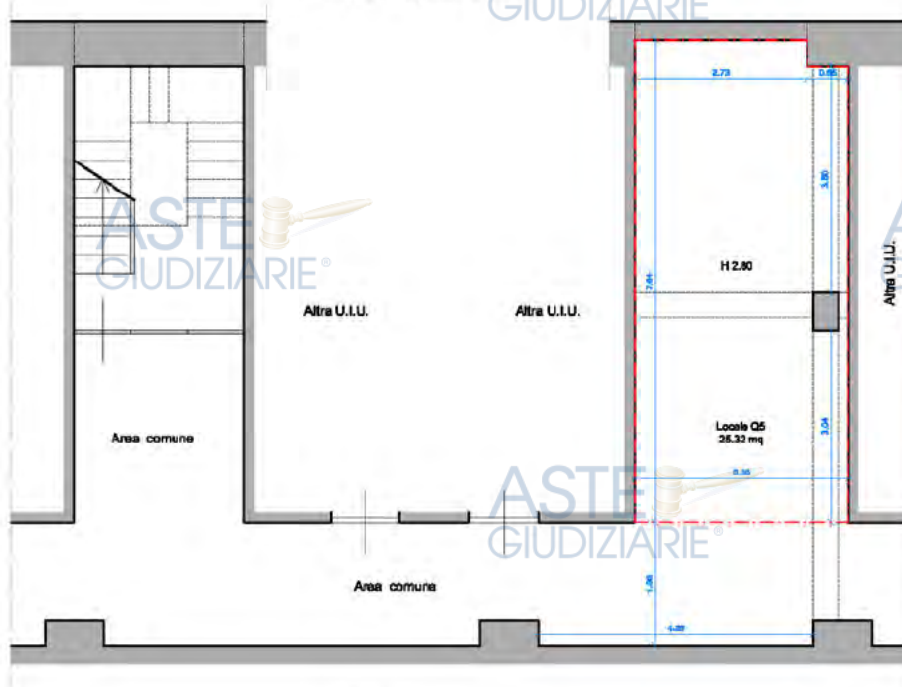
Descrizione del lotto unico:

I beni oggetto di pignoramento consistono in un **appartamento** censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51 particella 467 sub. 197, ubicato in via Per Barracano n. 26 Scala Q Interno 5 piano terzo e piano quarto (**lastrico solare non praticabile**) comprensivo di area **cantinola** al piano S1 e **posto auto scoperto** al piano terra censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51, particella 467, sub. 18. Per una migliore descrizione della consistenza metrica si riportano le planimetrie dello stato dei luoghi.

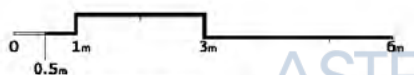
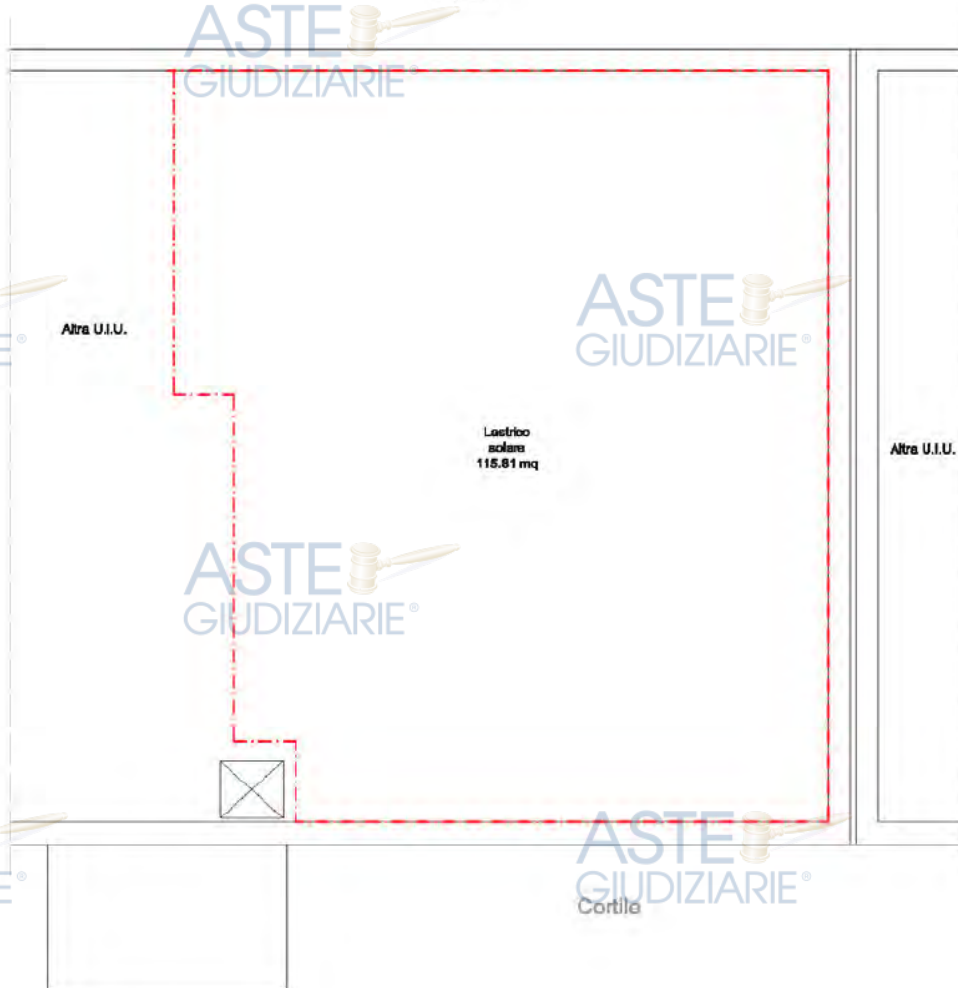
Planimetria appartamento e del posto auto scoperto

Planimetria cantinola e lastrico solare di proprietà esclusiva

Piano cantinato S1



Cortile



• Descrizione tipologia e natura dei beni, calcolo superfici

L'appartamento ha una consistenza catastale di 6,5 vani.

La categoria catastale attribuita è conforme all'attuale destinazione (civile abitazione).

Il cespite ha una superficie utile interna è di circa 85,36 mq con un'altezza di circa 2,80 m

DESTINAZIONE D'USO	Superficie utile	Superficie non residenziale
	[m ²]	[m ²]
Soggiorno	21,09	
Cucina	11,49	
Disimpegno	6,37	
WC 1	2,91	
WC 2	5,20	
Ripostiglio	0,98	
Camera 1	14,32	
Camera 2	11,58	
Camera 3	11,42	
Balcone 1		13,39
Balcone 2		13,56
Totale [m²]	85,36	26,95

La superficie commerciale complessiva è stata determinata con l'ausilio dei criteri generali del DPR 138/1998 ed è **pari a 127,34 mq.**

N.B.

L'area cantinola, il lastrico solare ed il posto auto scoperto sono state considerate pertinenze indirette dell'immobile appartamento.

• Descrizione e caratteristiche dei beni

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un piccolo ripostiglio e due balconi.

Pertinenza dell'appartamento è il soprastante lastrico solare non praticabile (superficie 115,81 mq) a cui si accede attraverso una botola ubicata sul ballatoio della scala comune.

Altra pertinenza dell'appartamento è la cantinola ubicata al piano S1. A differenza degli altri locali adiacenti, la stessa non risulta delimitata da un muro e una porta di ingresso, bensì risulta delimitata soltanto per tre lati che definiscono uno spazio di circa 25,32 mq.

Il posto auto scoperto infine, ubicato nel corte comune al piano terra, risulta essere di circa 18,30 mq.

Le finiture interne dell'appartamento possono considerarsi di un livello mediocre, in particolare:

- Gli infissi esterni sono in alluminio tipo R40 con vetro-camera;
- Gli infissi interni sono in legno tamburato;
- La porta d'ingresso è del tipo a unico battente, dotata di serratura di sicurezza;
- La pavimentazione ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in gres porcellanato;
- Le pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate con colori chiari.

• Impianti

- Sono presenti l'impianto del gas, elettrico, telefonico, citofonico, tutti con canaline sottotraccia;
- L'appartamento non è dotato né di impianto di riscaldamento né di impianto di climatizzazione.
- L'immobile è dotato di impianto di ACS (scaldino elettrico).
- L'impianto elettrico non è conforme alle attuali normative vigenti e pertanto necessita di anch'esso di revisione.
- L'immobile è dotato di un impianto idraulico alimentato da cisterna (ubicata sul balcone 1) per la raccolta e lo stoccaggio dell'acqua potabile autonomo.

L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in € 400,00.

• Stato di manutenzione

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento possono ritenersi nel complesso sufficienti anche se sono state riscontrate tracce di ammaloramento degli intonaci e delle tinteggiature delle pareti e dei succieli dei locali bagni.

Le parti comuni dello stabile invece si presentano in mediocri condizioni.

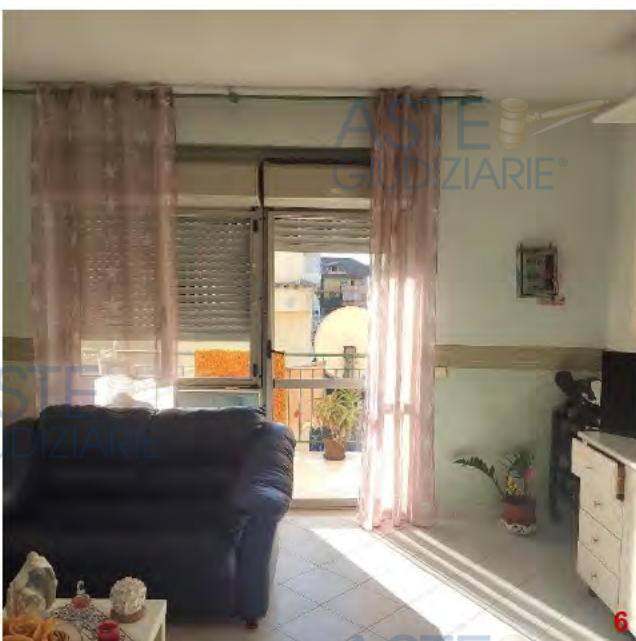
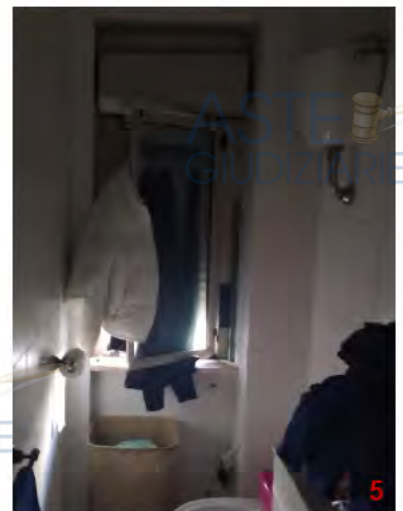
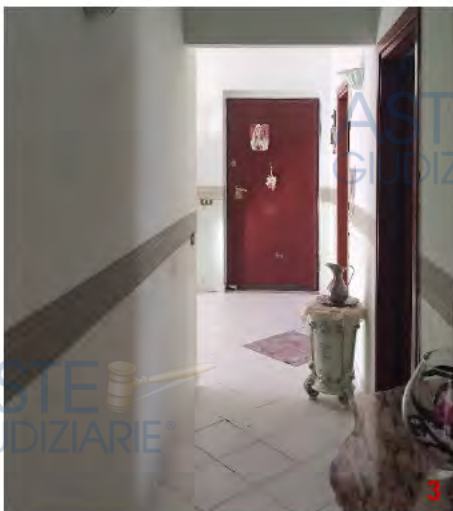
• Pertinenze

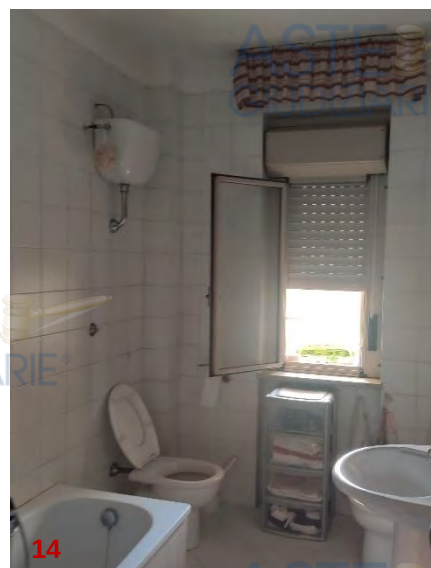
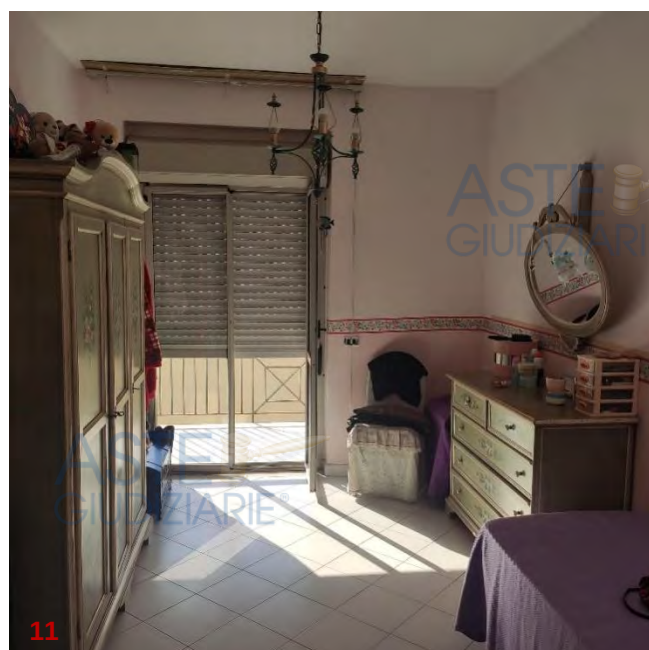
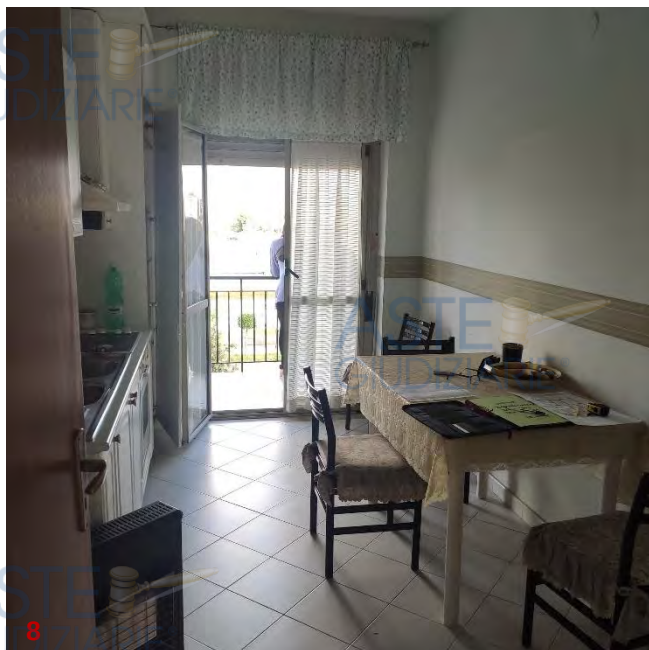
Sono accessori e parti comuni dell'immobile il suolo su cui sorge l'edificio, l'ossatura in cemento armato, i muri di tamponamento tra i pilastri perimetrali, i muri di sostegno e maestri, la rete fognaria, le condutture idriche di alimentazione principale, le facciate esterne, tutti gli impianti ad uso e godimento comuni, le discese fecali fino al raccordo con altri rami o con il collettore principale, la scala con i pianerottoli e il cortile condominiale.

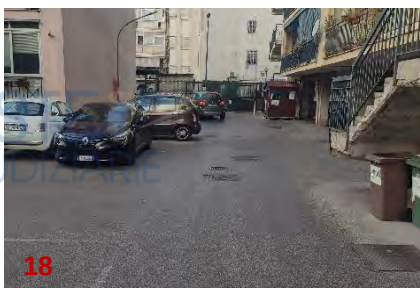
• Confini dell'immobile

L'appartamento confina con appartamenti distinti dai numeri interni Q6 (sub 198) e P6 (sub. 191) e cortile su cui affaccia; la cantinola con cantinole distinte dai numeri interni Q3 (sub 195) e P6 e bene comune; il posto auto con posto auto distinto dal numero interno Q6 (sub 19) ed area di manovra per due lati.

• Documentazione fotografica dello stato dei luoghi







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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate 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.

• RIFERIMENTI CATASTALI

Ricostruzione della storia catastale dell'appartamento (sub. 197):

Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice: E054)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 51 Particella: 467 Sub.: 197

INTERESTATI

1		(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2		(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		51	467	197			A/3	3	6,5 vani	Totale: 122 m² Totale: esclusa aree scoperte ***: 114 m²	Euro 520,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	
Indirizzo					VIA PER BARRACANO n. 26 Scala Q Interno 5 Piano S1 - 3/4								
Notifica					Partita					Mod.58		-	
Annotazioni					-classamento e rendita validati								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 51 - Particella 467

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			Rendita
1		51	467	197			A/3	3	6,5 vani		Euro 520,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2003 Pratica n. 749427 in atti dal 20/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 99395.1/2003)	
Indirizzo				VIA PER BARRACANO n. 26 Scala Q Interno 5 Piano S1 - 3/4									
Notifica								Partita				Mod.58	-
Annotazioni				-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 51 - Particella 467

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1998

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		51	467	197			A/3	3	6,5 vani		Euro 520,33 L. 1.007.500	COSTITUZIONE del 22/12/1998 in atti dal 22/12/1998 (n. 27170.1/1998)		
Indirizzo				VIA BARRACANO I TRAV. n.26 Scala Q Interno 5 Piano S1 - 3/4										
Notifica								Partita		14222		Mod.58		-
Annotazioni				-classamento e rendita validati										

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

Situazione degli intestati dal 03/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 03/10/2003 Pubblico ufficiale IAZZETTI MARIO Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) Repertorio n. 7741 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 29026.1/2003 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 793292 in atti dal 03/11/2003			

Situazione degli intestati dal 24/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 03/10/2003
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 24/07/2001 Pubblico ufficiale FERRARA MARIO Sede FOZZUOLI (NA) Repertorio n. 71947 - ASSEGNAZIONE A SOCCO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 22729.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 01/08/2001			

Situazione degli intestati dal 22/12/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 24/07/2001
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 22/12/1998 in atti dal 22/12/1998 (n. 27170.1/1998)			

Ricostruzione della storia catastale del posto auto scoperto (sub. 18):

INTESTATI

1			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTRO MODIFICATO DEL 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		51	467	18			C/6	1	18 m²	Totale: 14 m²	Euro 41,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in virtua dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA PEREAREACANO n. 26 Piano T								
Notifica								Partita		Mod.58		-
Annotazioni				-classamento e rendita validati								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 51 - Particella 467

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		51	467	18			C/6	1	18 m²		Euro 41,83	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2003 Pratica n. 749228 in atti dal 20/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 98911.1/2003)
Indirizzo		VIA PER BARRACANO n. 26 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 51 - Particella 467

Esperto Stimatore dott. arch. Angelo Chifari

Pag. 22 di 54

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1998

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		51	467	18			C/6	1	18 m²		Euro 41,83 L. 81.000	COSTITUZIONE del 22/12/1998 in atti del 22/12/1998 (n. 27170/1/1998)
Indirizzo		VIA BARRACANI TRAV. n. 26 Part. 1										
Notifica							Partita		14222		Mod58	-
Annotazioni		classamento e rendita validati										

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

Situazione degli intestati dal 03/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/10/2003 Pubblico ufficiale LAZZETTI MARIO Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) Repertorio n. 7741 - CONFESSIONE DEDITTA Trascrizione n. 25026/1/2003 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 793292 in atti del 03/11/2003	

Situazione degli intestati dal 24/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 03/10/2003
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/07/2001 Pubblico ufficiale FERRARA MARIO Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 71947 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 22729/1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti del 01/08/2001	

Situazione degli intestati dal 22/12/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 24/07/2001
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 22/12/1998 in atti del 22/12/1998 (n. 27170/1/1998)	

Ricostruzione della storia catastale dell'aria di sedime:

Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice: E054)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 51 Particella: 467

Area di enti urbani e promiscui dal 11/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Port.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz.	Reddito		
						Esareca		Dominicale	Agrario	
1	51	467		-	ENTE URBANO	89 39				Tipo Mappale del 11/06/2001 Pratica n. 282650 in atti del 11/06/2001 (n. 18749/1/1998)
Notifica							Partita		1	
Annotazioni		di immobile: SR								

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 51 - Particella 467

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Port.	Qualità Classe	Superficie (m ²) Esareca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	
1	51	467	-	-	FRUTTIETO 1	89,55		L. 537.300 L. 250.740	FRAZIONAMENTO del 12/08/1989 in atti del 24/03/1993 ALLEG. MOD. 51 F TP (n. 36630/1/1989)
Notifica							Partita		23469

Sono stati in lire variati i seguenti immobili:

Foglio 51 Particella 528;

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/01/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Port.	Qualità Classe	Superficie (m ²) Esareca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	
1	51	467	-	-	FRUTTIETO 1	96,01		L. 576.050 L. 260.820	FRAZIONAMENTO in atti del 23/01/1989 (n. 3653 F01/1988)
Notifica							Partita		12088

Sono stati in lire variati i seguenti immobili:

Foglio 51 Particella 45; Foglio 51 Particella 468; Foglio 51 Particella 469;

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

Situazione degli intestati dal 15/04/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(59) D'averificare fino al 11/06/2001
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/04/1987 Pubblico ufficiale FERRARA Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 22516 Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 6143 registrato in data 05/05/1987 - n. 3653/1/1988 in atti del 23/01/1989	

Situazione degli intestati dal 23/01/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(59) D'averificare fino al 15/04/1987
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO in atti del 23/01/1989 (n. 3653 F01/1988)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/09/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Port.	Qualità Classe	Superficie (m ²) Esareca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	
1	51	45	-	-	FRUTTIETO 1	86,12		L. 36.720 L. 17.136	FRAZIONAMENTO del 15/09/1987 in atti del 24/03/1993 MOD. 12 (n. 151900/1/987)
Notifica							Partita		28942

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 51 Particella 510 ; Foglio 51 Particella 511 ; Foglio 51 Particella 512 ; Foglio 51 Particella 513 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito		
						Esareca		Dominicale	Agrario	
1	51	45		-	FRUTTETO 1	29 50		L. 177.000	L. 82.600	FRAZIONAMENTO del 19/07/1982 in atti dal 24/03/1995 53008/87 (n. 133/900/1982)
Notifica		Partita				12068				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 51 Particella 502 ; Foglio 51 Particella 503 ; Foglio 51 Particella 504 ; Foglio 51 Particella 505 ; Foglio 51 Particella 506 ; Foglio 51 Particella 507 ; Foglio 51 Particella 508 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito		
						Esareca		Dominicale	Agrario	
1	51	45		-	FRUTTETO 1	4 15 77		L. 2.494.620	L. 1.164.156	Impianto meccanografico del 12/09/1973
Notifica		Partita				12068				

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

Situazione degli intestati dal 31/05/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(59) Da verificare fino al 01/06/1989
DATI DERIVANTI DA		Atto del 31/05/1988 Pubblico ufficiale FERRARA Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 27069 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 20799 registrato in data 20/06/1988 - n. 7904/1/1988 in atti dal 24/03/1995	

Situazione degli intestati dal 13/04/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Comproprietario per 375/1.000 fino al 31/05/1988
2			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
3			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
4			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
5			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
6			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
7			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
8			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
9			(4) Comproprietario per 375/1.000 fino al 31/05/1988
10			(4) Comproprietario per 375/1.000 fino al 31/05/1988
11			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
12			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
13			(4) Comproprietario per 375/1.000 fino al 31/05/1988
14			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
15			(4) Comproprietario per 625/1.000 fino al 31/05/1988
16			(4) Comproprietario per 375/1.000 fino al 31/05/1988
17			(4) Comproprietario per 375/1.000 fino al 31/05/1988
18			(4) Comproprietario per 375/1.000 fino al 31/05/1988
19			(4) Comproprietario per 375/1.000 fino al 31/05/1988
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 13/04/1987 Pubblico ufficiale FERRARA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 22613 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 6141 registrato in data 05/05/1987 - n. 8633/1/1987 in atti dal 24/03/1995	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

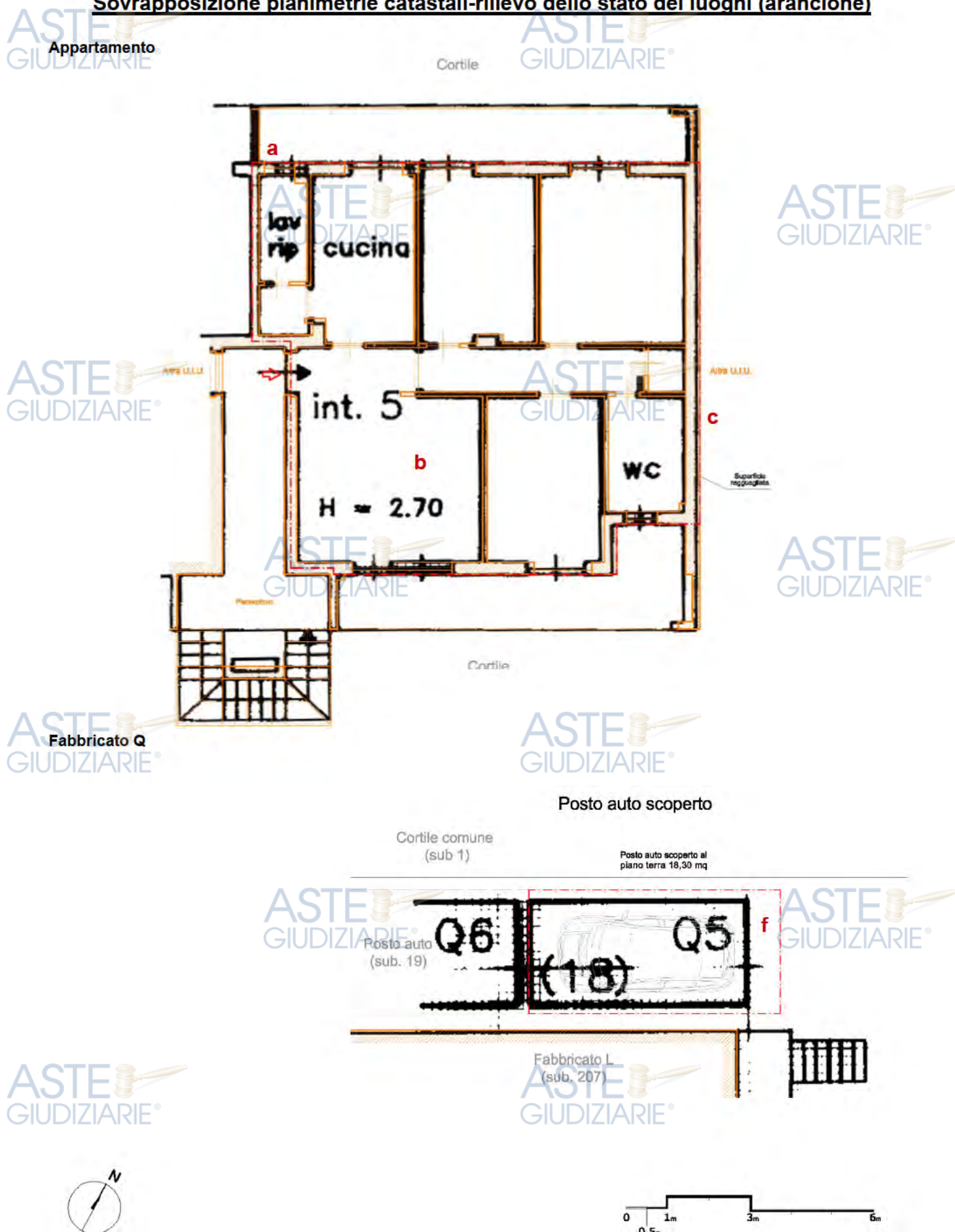
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(59) Da verificare fino al 13/04/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 12/09/1973	

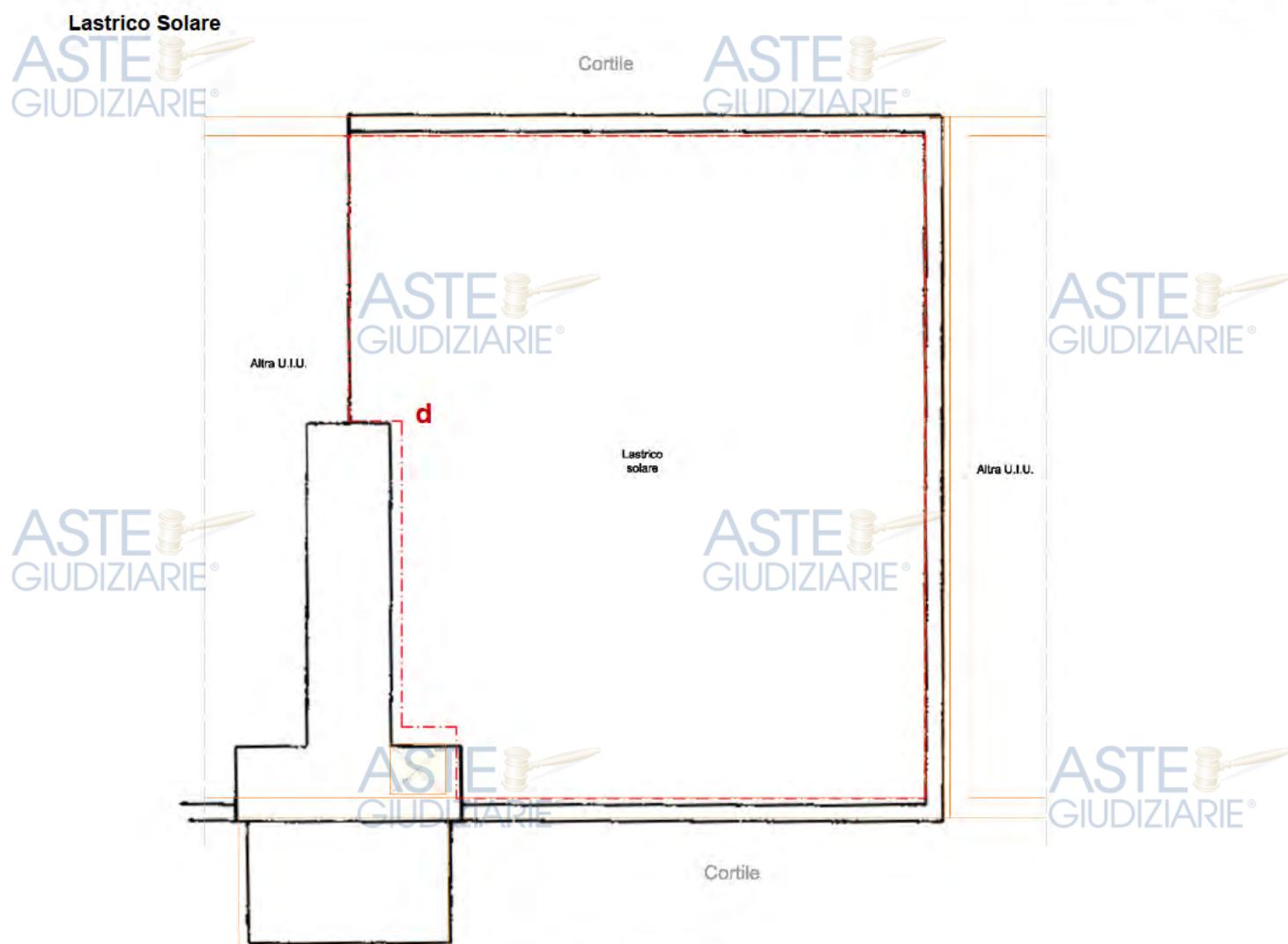
Vi è rispondenza formale dei dati identificativi catastali dei beni pignorati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente; non risultano intervenute variazioni dei dati identificativi catastali dei beni pignorati successivamente alla trascrizione del pignoramento.

DIFFORMITÀ TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI

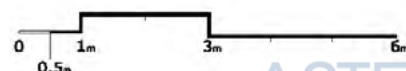
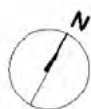
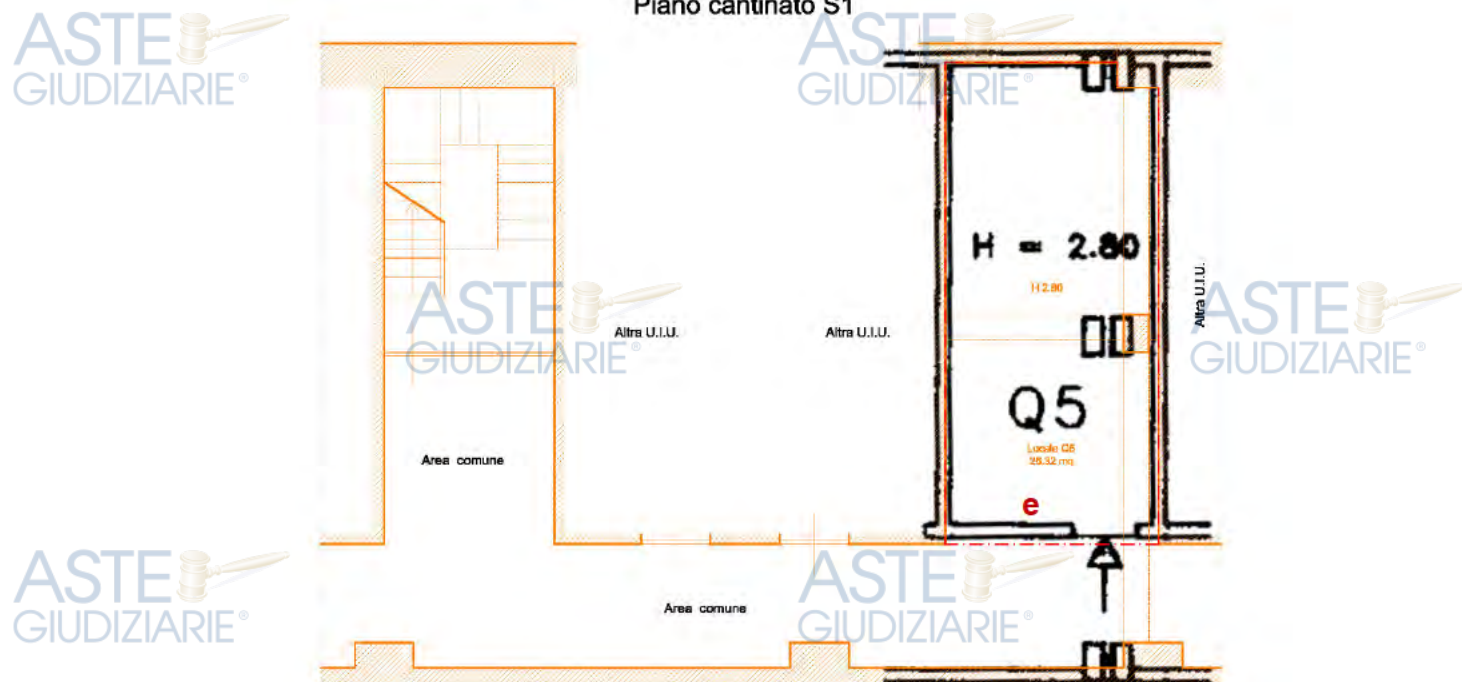
In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei cespiti.

Di seguito vengono evidenziate tali difformità attraverso la sovrapposizione dei grafici.

Sovrapposizione planimetrie catastali-rilievo dello stato dei luoghi (arancione)



Piano cantinato S1



Elenco difformità rilevate:**Appartamento**

- a) diversa configurazione della finestra esterna;
- b) diversa altezza interna, nella fattispecie 2,80 m in luogo dei 2,70 m riportati nella planimetria catastale;
- c) lieve disallineamento della muratura esterna.

lastrico solare non praticabile

- d) modesta differenza dell'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Cantinola

- e) Ambiente delimitato solo su tre lati manca il muro e la porta di ingresso.

Posto auto scoperto

- f) modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica delle planimetrie catastali.

Per regolarizzare le difformità riscontrate occorre eseguire l'aggiornamento catastale dei cespiti ad opera di tecnico abilitato, previo ottenimento del titolo autorizzativo urbanistico-edilizio descritto in risposta al quesito 6 per sanare le difformità non licee.

Si stima che i costi necessari per la conformità catastale dei cespiti, comprensivi delle spese tecniche per elaborazione e presentazione delle pratiche DOCFA, delle imposte e dei diritti catastali ammonta a complessivi € 1.100,00.

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51 particella 467 sub. 197, ubicato in via Per Barracano n. 26 Scala Q Interno 5 piano terzo e quarto (lastrico solare non praticabile) comprensivo di cantinola al piano S1 e posto auto scoperto al piano terra censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51, particella 467, sub. 18.

La superficie commerciale del cespite è di circa 127,34 mq con altezza utile interna di 2,80 m.

L'appartamento confina con appartamenti distinti dai numeri interni Q6 (sub 198) e P6 (sub. 191) e cortile su cui affaccia; la cantinola con cantinole distinte dai numeri interni Q3 (sub 195) e P6 e bene comune; il posto auto con posto auto distinto dal numero interno Q6 (sub 19) ed area di manovra per due lati.

Il fabbricato ricade in Zona B2 del P.R.G. comunale "Zona di completamento di primo grado".

Il compendio immobiliare in cui sono ubicati gli immobili pignorati, è stato realizzato tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90 in virtù di C.E. n. 03/91 del 04/07/1991 in variante alle C.E. n. 37/87 e n. 411/88.

Il fabbricato non è dotato di Certificato di agibilità.

Dal confronto tra le planimetrie di rilievo e quelle licee si rilevano alcune difformità.

I costi necessari per il ripristino delle condizioni licee sono stati decurtati dal valore di stima.

Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.

I cespiti attualmente risultano occupati dalla debitrice esecutata e dai suoi figli.

PREZZO BASE**euro 111.500,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un 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.

Dalla documentazione ipocatastale, presente in atti e dalle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente, si rileva che gli immobili staggiti risultano in piena ed intera proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli **esecutati** in virtù del seguente titolo:

Atto di compravendita per notar Mario Iazzetti di Sant'Antonio Abate (NA) del 03/10/2003 rep.n. 7741, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 06/10/2003 ai nn. 40561/29026, dai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione legale.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (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). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi 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**.

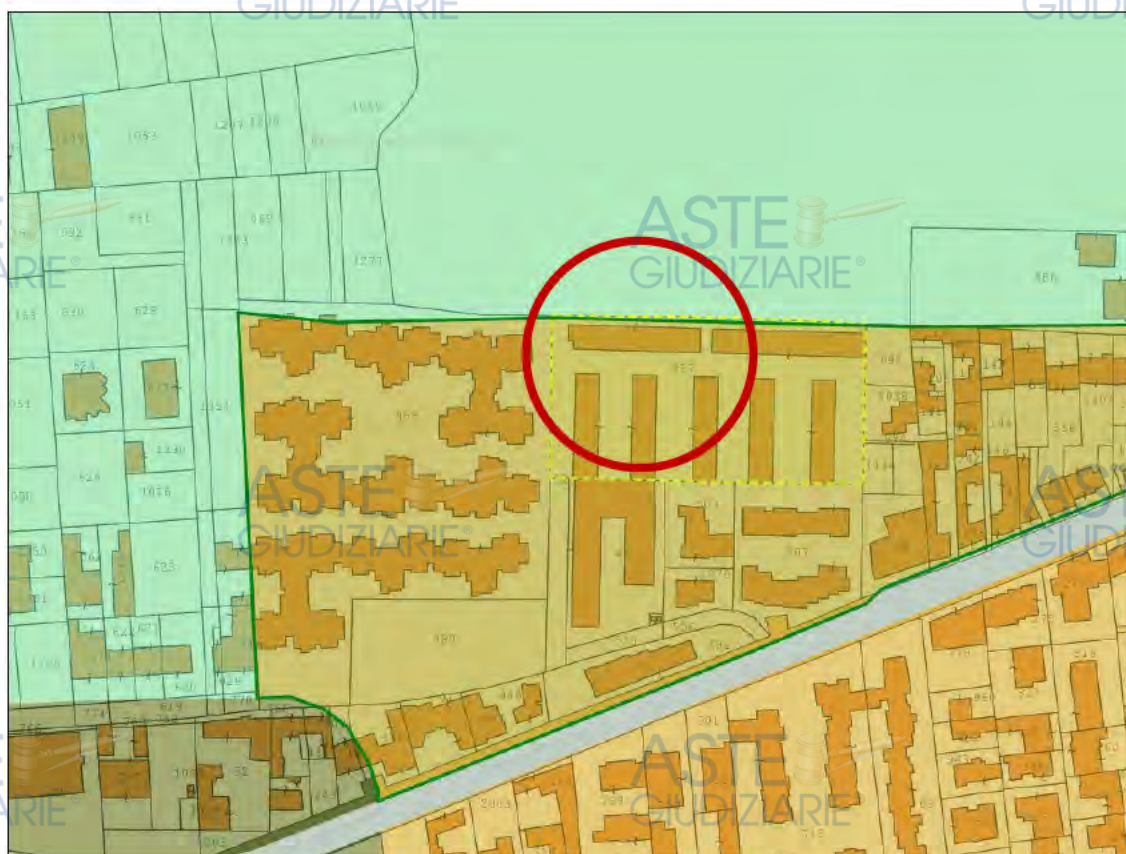
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti nel Comune di Giugliano in Campania (NA) sono:

- **REGOLAMENTO EDILIZIO** approvato con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n.6796 del 28/10/1975;

- **PIANO REGOLATORE GENERALE** adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 87 del 29/10/1983 e con delibera del Commissario ad Acta n. 120 del 06/07/1984 sono state esaminate le osservazioni pervenute. Il Piano è stato reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985.

Secondo la zonizzazione del PRG, lo stabile ricade in zona B2 "Zona di completamento di primo grado".



SIT – Comune di Giugliano in Campania (NA) – ZONA B2

Le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) relativa a tale zona sono le seguenti:

Zona omogenea B2: Zona di completamento di primo grado

- Destinazione d'uso
residenze, attrezzature pubbliche, attività terziarie.

- Strumenti esecutivi
concessione di edificare.

Indice di fabbricabilità fondiaria

3,05 mc/mq comprensivo delle volumetrie esistenti che si conservano. Delibera del C.C. n.81 del 11/05/84.

- Altezze ei fabbricati, distanze fra i fabbricati e dei confini:
Hmax= mt. 11 per un numero di piani uguale a tre.
Per le nuove costruzioni il rapporto di copertura sarà uguale a 0,30

La distanza fra i fabbricati, anche con interposta strada, sarà data dal rapporto $H_{max}/distanza=1$.

È consentita la costruzione a confine e in aderenza.

La distanza minima dal confine è di mt 5,50. Lungo le strade pubbliche le esigenze di allineamento stradale e di cortina edilizia continua possono prevalere sulla precedente disposizione.

- Sopraelevazione totale o parziale di fabbricati esistenti nel rispetto delle presenti norme e con le seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiario = 3,05 mc/mq, comprensivo di volume esistente;

Altezza massima del fabbricato eguale a metri 11 comprensiva della sopraelevazione;

Distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione;

È consentita la costruzione in aderenza di altri fabbricati;

Distanza minima dal confine eguale a metri cinque, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione;

Deroghe alle norme riguardanti le distanze sono ammesse lungo le strade pubbliche, solo su motivate e documentate esistenze di allineamento stradale, rispetto alla cortina edilizia e decoro architettonico.

- Demolizione e ricostruzione:

Nel rispetto del Regolamento edilizio e delle norme di cui al presente punto: la demolizione di un fabbricato esistente riporta alla normativa per il caso di costruzione su area libera.

- Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti:

È consentita la ristrutturazione funzionale nel rispetto della forma e della volumetria, mentre è ammesso l'aumento della superficie e del numero dei piani esistenti.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA) è emerso che:

- ❖ Il compendio immobiliare in cui sono ubicati gli immobili pignorati, è stato realizzato tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90 in virtù di Concessione Edizia n. 03/91 del 04/07/1991 in variante alla Concessione Edilizia n. 37/87 e n. 411/88;
- ❖ Gli immobili staggiti risultano sprovvisti di Certificato di Agibilità;
- ❖ Non si riscontrano ulteriori documenti o atti autorizzativi;
- ❖ Non risultano ordini di demolizione gravanti sui beni.

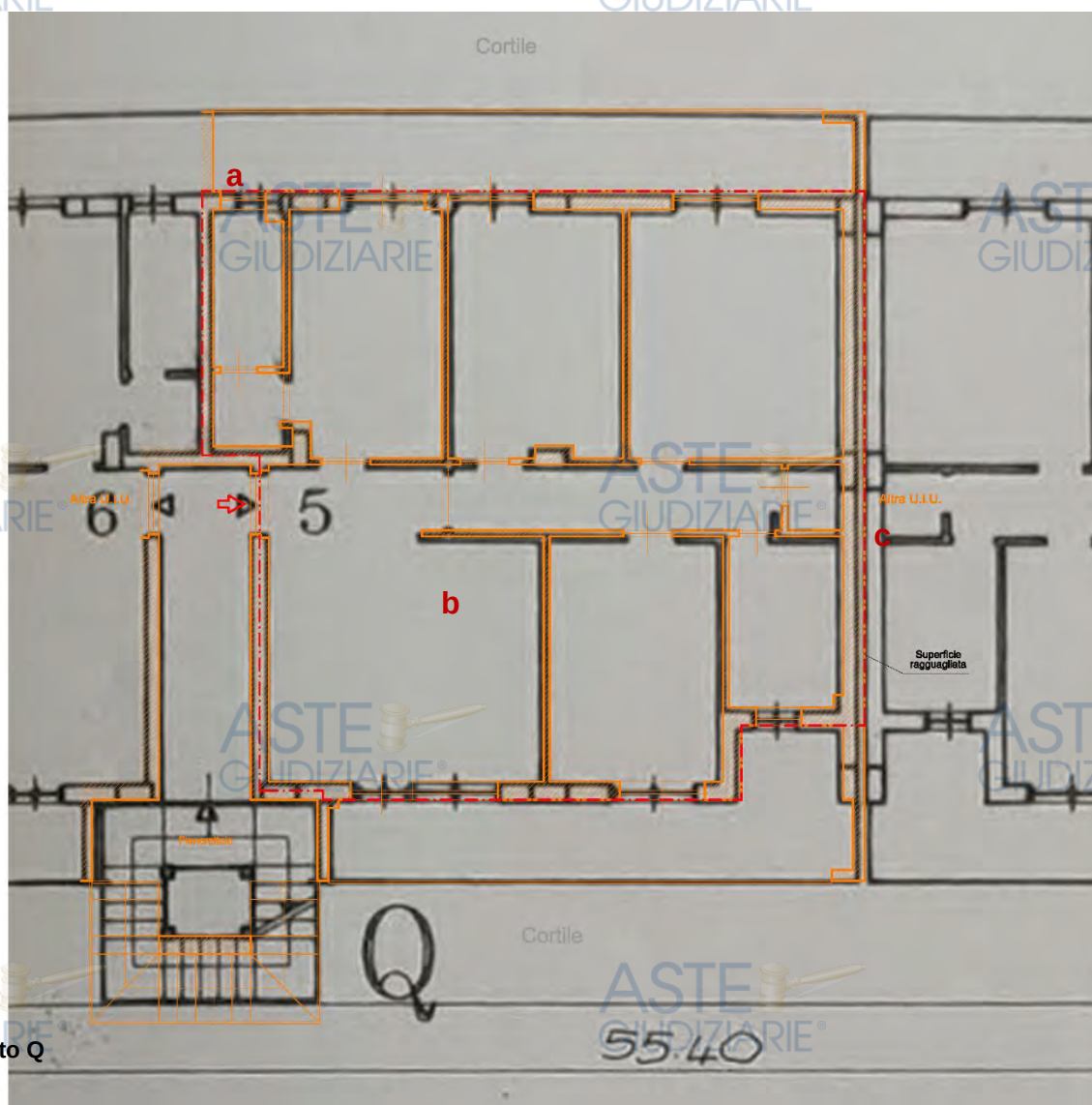
DIFFORMITÀ TRA LO STATO LICEO E LO STATO DEI LUOGHI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio autorizzativo, nella fattispecie alla C.E. n. 3 del 04/07/1991, emergono alcune difformità.

Di seguito vengono evidenziate tali difformità attraverso la sovrapposizione dei grafici.

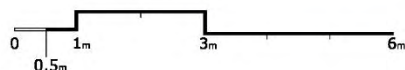
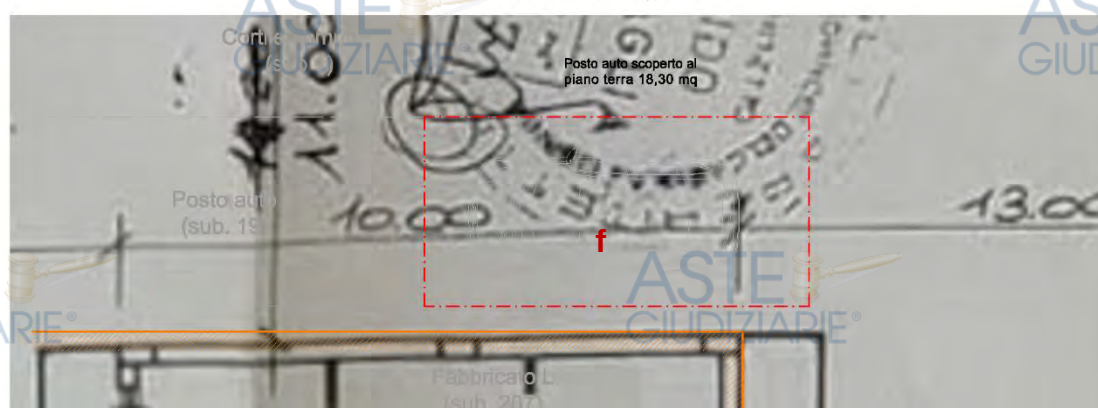
Sovrapposizione stato liceo (C.E. 3/91) e stato dei luoghi (arancione)

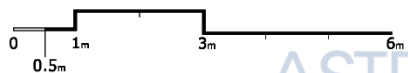
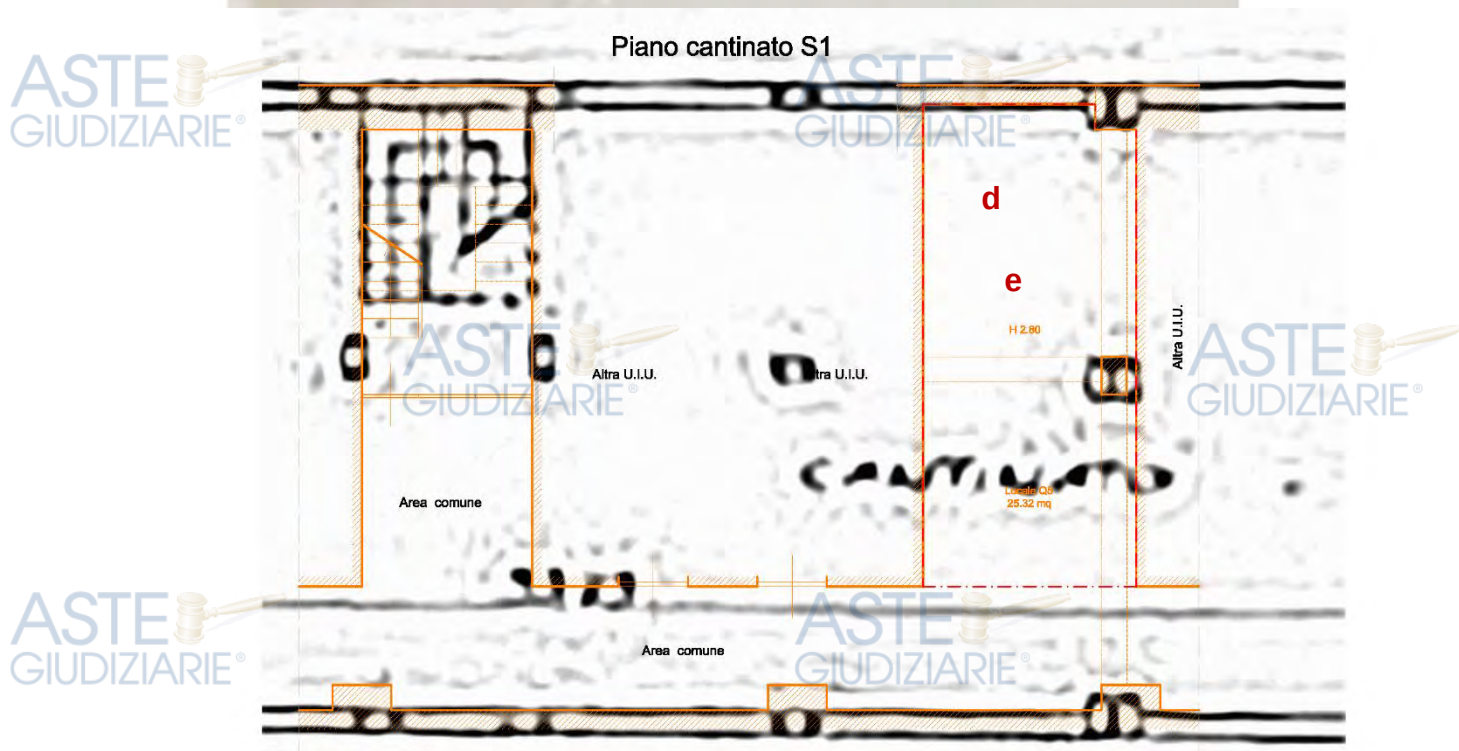
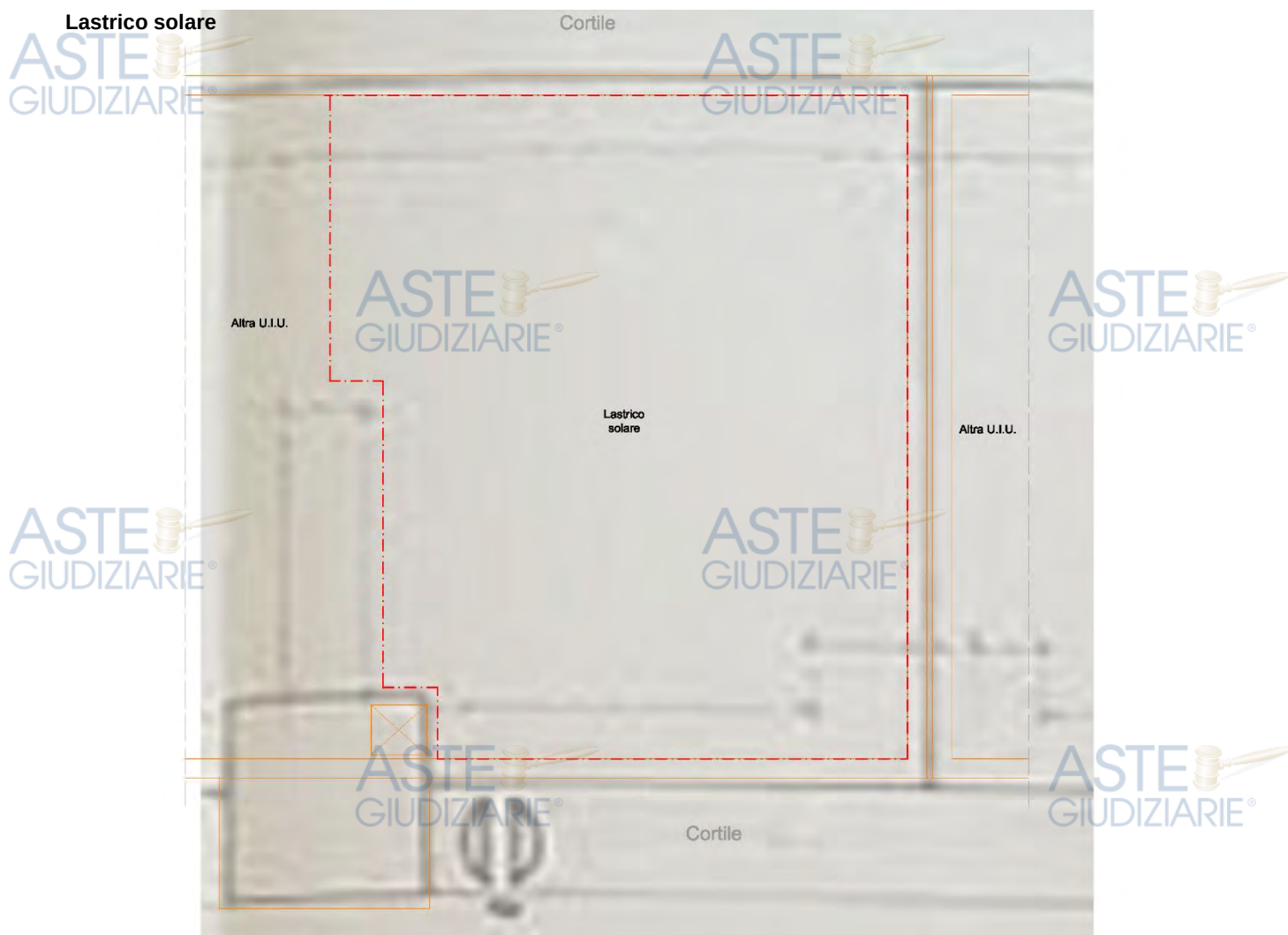
Appartamento



Fabbricato Q

Posto auto scoperto





Elenco difformità rilevate:**Appartamento e lastrico solare non praticabile**

- a) diversa configurazione delle finestre esterne;
- b) diversa altezza interna, nella fattispecie 2,80 m in luogo di 2,70 m assentita;
- c) lieve disallineamento della muratura esterna.

Cantinola

- d) frazionamento di unità immobiliare;
- e) diversa altezza interna, nella fattispecie 2,80 m in luogo di 2,60 m assentita.

Posto auto scoperto

- f) frazionamento di unità immobiliare e cambio d'uso di viale comune.

Le opere che costituiscono le difformità di cui alla lettera **a)**, **d)**, **e)** ed **f)** non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria assentita dell'immobile pignorato; esse rientrano tra le opere soggette a SCIA, come disposto dall'art. 22 comma 1 del DPR 380/2001 e smi e dall'art. 43 ter comma 1 e 2 della L.R. Campania 16/2004 e smi; pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione delle stesse ai sensi dell'articolo 37 comma 1 del medesimo DPR.

Le opere che costituiscono le difformità di cui alla lettera **b)** e **c)**, atteso la superficie dell'unità immobiliare in oggetto, quest'ultima compresa tra i 100 e 300 metri quadrati, rientrano nella fattispecie delle tolleranze esecutive di cui al comma 1-bis lett. c) dell'art. 34 bis del più volte citato DPR 380/2001 e smi.

I costi relativi alla rimozione delle difformità sopra descritte, comprensivi della sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria comunali e delle spese tecniche, ammontano a complessivi € 3.300,00.

Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

QUESITO N. 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.).

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dai suoi figli.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – 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).

• Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 non sono emerse trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- Domande giudiziali;
- Provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o archeologici;
- Atti impositivi di servitù;
- Provvedimenti di sequestro penale;

• Formalità pregiudizievoli

Dalla documentazione dei registri immobiliari, riguardante l'immobile staggito, risultano indicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** stipulato in data 03/10/2003 rep. 7742 iscrizione del 06/10/2003 registro particolare n. 8012 a rogito del notaio Mario Iazzetti di Sant'Antonio Abate (CE) a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione costituzione di vincolo** registro generale n. 61099 registro particolare n. 40724 del 27/12/2004 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] entrambi in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Mario Iazzetti di Sant'Antonio Abate del 22/12/2004 repertorio n. 13122. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Giugliano in Campania, alla Via Barracano I Traversa, 26 - Piano terzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 467 sub. 197 scala Q al piano 4-S1 e particella 467 sub. 18 al piano terra, di cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Nel quadro D è riportato integralmente quanto segue: "i coniugi signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno presentato al comune di [REDACTED] e alla [REDACTED] domanda per la "concessione del contributo regionale per l'acquisto della prima casa" e sono risultati essere stati utilmente collocati nella graduatoria definitiva del detto contributo giusta delibera g.c. n. 377 del 26.11.2003, come risultante da comunicazione del 24 settembre 2004 protocollo n. 29307; e per il conseguimento del suddetto contributo i suddetti coniugi si sono impegnanti a non alienare ed a non locare l'abitazione acquistata per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data di acquisto."

- **Verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 55441 registro particolare n. 43113 del 17/11/2023 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il data [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Napoli Nord di Aversa del 23/10/2023 repertorio n. 10137. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Giugliano in Campania, alla Via per Barracano n. 26, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 467 sub. 197 natura A3 di 6,5 vani e particella 467 sub. 18 natura C6 al piano T, di cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

• **Difformità catastali**

Dal raffronto tra le planimetrie catastali e il rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità che occorre regolarizzare.

Le spese da sostenere per l'aggiornamento catastale dei cespiti sono pari a complessivi euro 1.100,00.

• **Difformità Urbanistico-Edilizie**

Lo stato dei luoghi risulta parzialmente difforme rispetto alle planimetrie dei cespiti riportata nei grafici del titolo edilizio assentito.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei cespiti, sono pari a complessivi euro 3.300,00.

• **Certificazione energetica**

Il cespite non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in complessivi euro 400,00.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I cespiti pignorati non ricadono su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.

QUESITO n. 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

Dalle indagini condotte è emerso che sugli immobili staggiti non gravano oneri da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.

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

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

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

È attivo presso il compendio immobiliare ove sono ubicati gli immobili pignorati il condominio denominato Condominio "██████████" I TRAV. Via Per Barracano, 6 Giugliano in Campania (NA) codice fiscale ██████████; esso è dotato di regolamento condominiale con tabelle millesimali.

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore P.T. dott. ██████████ risulta che:

- **La quota millesimale (tabella generale) relativa ai beni staggiti è pari a 11,124/1000;**
- **Le spese condominiali relative agli immobili pignorati ammontano a:**
 - € 36,00 per quota mensile condominiale ordinaria;
 - € 40,00 per quota mensile Servizio di Portierato/Vigilanza.

Per una quota ordinaria mensile totale di complessivi € 76,00;

- **Il preventivo annuo di gestione ordinaria è pari a € 39.100,00 + € 46.560,00 spesa annua vigilanza (diviso in parti uguali tra 97 unità immobiliari);**
- **Il fondo cassa deliberato nel 2023 per lavori rifacimenti impianto idrico e citofonico non versato dai debitori eseguiti è pari a € 128,00;**
- **Le quote ordinarie e conguagli insoluti al 28/02/25 sono pari a complessivi € 3.835,00 con azione legale di recupero in corso curata dall'avv. ██████████;**
- **Oltre al procedimento giudiziario che ha generato la presente procedura esecutiva, risultano procedimenti giudiziari in corso;**
- **Le quote insolte periodo mag.2025/lug.2025 ammontano a complessivi € 108,00 (€ 36,00 x 3).**

Sulla scorta delle risultanze emerse i debitori eseguiti hanno maturato un debito complessivo nei confronti del condominio di € 4.071,00. Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE 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:

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

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art.568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo de quo.

Lo **standard** di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare **IVS** (International **V**aluation **S**tandards) e **EVS** (European **V**aluation **S**tandards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'**ABI** per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del **metodo di stima** è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il **metodo del confronto di mercato** è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il **Market Comparison Approach**;
- Il **metodo finanziario** si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'**Income Approach**;
- Il **metodo dei costi** (o **Cost Approach**) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato

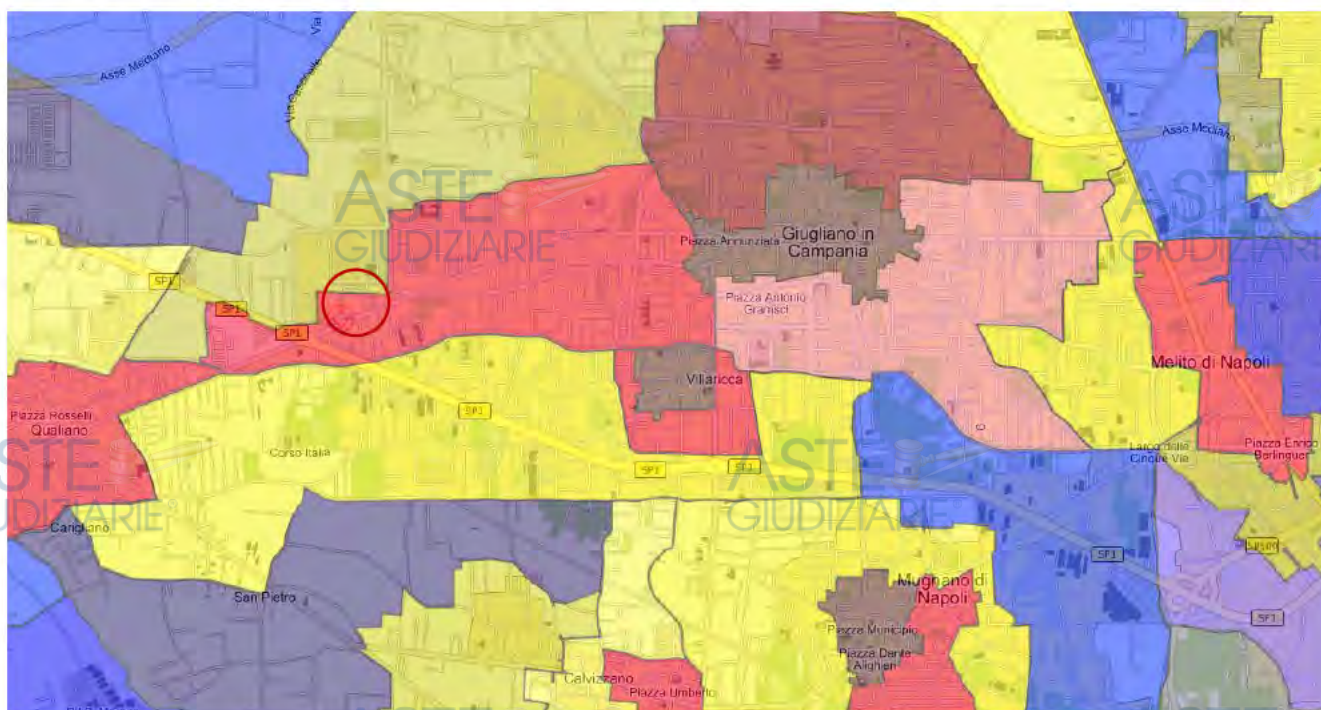
esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

LA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI SARÀ CONDOTTA ATTRAVERSO IL METODO INCOME APPROACH.

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio:

- **Agenzia Affiliato Tecnocasa, Studio Giugliano D.I. - Giugliano in Campania (NA);**
- **Centro Casa Sud Immobiliare - Giugliano in Campania (NA);**
- **Agenzia immobiliare Alessandra De Gregorio - Giugliano in Campania (NA).**

Inoltre, i valori ottenuti sono stati confrontati con quanto ricavabile dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**.



GEOPOI – Osservatorio del Mercato Immobiliare

ZONE OMOGENEE OMI B1-B2-B3-B5	VALORE		VALORE
	MIN	MAX	MEDIO
Marano di Napoli (NA) - B5	3,80	5,80	4,80
Melito (NA) - B3	3,50	5,30	4,40
Parete (CE) - B5	2,50	3,50	3,00
Qualiano (NA) - B2	3,20	4,80	4,00
Villaricca (NA) - B1	3,70	5,50	4,60

I dati raccolti hanno permesso di sintetizzare i valori di zone omogenee relativi al valore delle locazioni mensili per unità di superficie, rispetto al lotto da stimare.

Sulla scorta delle ricerche di mercato condotte si ricava la seguente:

Capacità locativa dell'appartamento: 4,00 €/mq

Determinata la capacità locativa del cespite, la determinazione del valore capitale sarà calcolata dalla nota espressione estimativa:

$$V_c = S_c \times R_n / r$$

dove:

S_c rappresenta la superficie commerciale da stimare;

R_n rappresenta il reddito di locazione annuo netto;

r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Al reddito di locazione annuo lordo si sottraggono le spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfritto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione.

La scelta del saggio di capitalizzazione è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito da "IL SOLE 24 ORE", nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; SOLOAFFITTI.COM, leader nel settore del mercato locativo italiano; IMMOBILIARE.IT, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24, ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Una volta individuato il range dei valori del saggio, che nel caso di fabbricati civili è variabile tra il 2,0% e il 4,0%, si è tenuto conto delle reali caratteristiche della zona, dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

Nel nostro caso il saggio di capitalizzazione è stato posto pari a 3,2%, ottenuto partendo dal valore medio ed applicando i coefficienti (incrementi-decrementi) che intervengono sulla determinazione dello specifico saggio (Prof. L. Orefice).

Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il cespite staggito i seguenti valori in libero mercato:

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	127,34
REDDITO LORDO	€	6.112,32
REDDITO NETTO	€	4.278,62
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		3,2%
VALORE CAPITALE	€	133.707,00
VALORE AL MQ	€/mq	1.050,00

da cui si ricava:

Il valore di mercato dell'appartamento: 133.700,00 €

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

VALORE CAPITALE	€	133.700,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)	€ -	13.370,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	€ -	4.800,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	€	-
STATO DI POSSESSO	€	-
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	€	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ -	4.071,00
VALORE CAPITALE ADEGUATO	€	111.459,00

che arrotondato stabilisce il

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO UNICO: € 111.500,00

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

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

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

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

L'oggetto di pignoramento è la piena e intera proprietà dei beni staggiti e pertanto non risultano quote indivise.



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

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.

Dalle risultanze del certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania (NA) emerge che la debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] risulta residente nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Per Barracano n. 26 scala Q piano terzo int. 5 dal 06/10/2003.

Alla data di notifica del pignoramento, pertanto, la debitrice esecutata era residente nell'immobile staggito.

Attualmente il cespite risulta occupato dalla debitrice esecutata unitamente ai suoi figli.

Dalla lettura dell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Ercolano (NA) risulta che in data 09/11/1995 il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord in data 31/05/2022 n. 2048/2022, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

I debitori esecutati sono persone fisiche.

Conclusioni

Nel riassumere i risultati a cui è giunto attraverso la scheda riepilogativa che segue, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Napoli, lì 14 luglio 2025

L'ESPERTO STIMATORE



SCHEDA DI RIEPILOGO

Lotto Unico	 
Tipologia	Appartamento per civile abitazione, lastrico solare, cantinola e posto auto scoperto.
Ubicazione	via Per Barracano n. 26 Scala Q Interno 5 piano terzo comprensivo di lastrico solare non praticabile al piano quarto di uso esclusivo, cantinola al piano S1 e posto auto scoperto al piano terra.
Confini	L'appartamento confina con appartamenti distinti dai numeri interni Q6 (sub 198) e P6 (sub. 191) e cortile su cui affaccia; la cantinola con cantinole distinte dai numeri interni Q3 (sub 195) e P6 e bene comune; il posto auto con posto auto distinto dal numero interno Q6 (sub 19) ed area di manovra per due lati.
Stato di possesso	Il cespite attualmente risulta occupato dalla debitrice esecutata e dai suoi figli.
Regolarità urbanistica	Il fabbricato ricade in Zona B2 del P.R.G. comunale "Zona di completamento di primo grado". Il compendio immobiliare in cui sono ubicati gli immobili pignorati, è stato realizzato tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90 in virtù di C.E. n. 03/91 del 04/07/1991 in variante alla C.E. 37/87 e 411/88. Dal confronto tra le planimetrie di rilievo e quelle licee si rilevano alcune difformità. I costi necessari per il ripristino delle condizioni licee sono stati decurtati dal valore di stima. Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.
Dati Catastali	NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 51 particella 467 sub. 197 e particella 467 sub. 18 al piano T.
Regolarità catastale	I cespiti non sono conformi alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.
Formalità pregiudizievoli	ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 03/10/2003 rep. 7742 iscrizione del 06/10/2003 registro particolare n. 8012 a rogito del notaio Mario Iazzetti di Sant'Antonio Abate (CE) a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). TRASCRIZIONI: - Trascrizione costituzione di vincolo registro generale n. 61099 registro particolare n. 40724 del 27/12/2004 a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], contro i debitori esecutati in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Mario Iazzetti di Sant'Antonio Abate del 22/12/2004 repertorio n. 13122. - Verbale di pignoramento immobili registro generale n. 55441 registro particolare n. 43113 del 17/11/2023 a favore [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Napoli Nord di Aversa del 23/10/2023 repertorio n. 10137.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita per notar Mario Iazzetti del 03/10/2003 repertorio n. 7741, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 06/10/2003 ai nn. 40561/29026.
Quota indivisa	Non presente.
Superficie commerciale	appartamento + pertinenze mq 127,34
Valore a mq commerciale	appartamento + pertinenze €/mq 1.050,00
Valore commerciale	appartamento + pertinenze € 133.700,00
VALORE BASE D'ASTA	€ 111.500,00

Elenco allegati

- 1. Titolo di proprietà**
- 2. Certificati di residenza storico**
- 3. Certificati di stato di famiglia**
- 4. Estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni a margine**
- 5. Planimetrie dello stato dei luoghi**
- 6. Documentazione catastale**
- 7. Documentazione urbanistica ed edilizia**
- 8. Documentazione ipotecaria**
- 9. Indagini di mercato**
- 10. Comunicazioni, istanze e richieste**