Flavio Toscano
INGEGNERE
www.flaviotoscano.it
Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it
P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G
+advanced ingegnere esperto in ambito forense
CERTING
Certifichiamo le competenze professionali

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E 645/2018+676/2018

G.E. dott.ssa Lorella Triglione

INTEGRAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

[redacted]

Contro

[redacted]

LOTTO 1

(PROSSIMA UDIENZA 28/01/2025)

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, in data 15 Ottobre 2024 veniva incaricato dall'On. **G.E. dott.ssa Lorella Triglione**, la quale, con proprio provvedimento, tanto stabiliva:

…OMISSIS…

"Il Giudice dell'esecuzione, dr.ssa Lorella Triglione,

letti gli atti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 15 ottobre 2024 nei procedimenti riuniti in epigrafe indicati;

rilevato che [redacted] *procedeva al pignoramento dei beni identificati al f. 54, p.lla 2015, sub. 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 26, 27 e 28 da cui scaturiva la procedura RG 645/2018;*

rilevato che, nelle more, [redacted] *pignorava (tra gli altri) i beni identificati al f. 54, p.lla 2015, sub. 13 e 14 da cui scaturiva la procedura RG 676/2018 assegnata alla dr.ssa Caserta e in cui avevano spiegato intervento i procuratori del creditore in proprio;*

considerato che, per connessione oggettiva, veniva disposto lo stralcio dei sub. 13 e 14 dalla procedura rg 676/2018 e riuniti alla procedura Rg 654/2018;

considerato che, in data, 25.01.2021 [redacted] *rinunciava agli atti ex art. 629 c.p.c.;*

rilevato che, di conseguenza, con provvedimento del 29.01.2021, il g.e. dichiarava l'estinzione della procedura Rg n. 654/2018;

considerato che il provvedimento veniva reclamato e il Collegio, con sentenza n. 1572/2021 del 2.06.2021 accoglieva il reclamo sul presupposto che il g.e. non si era avveduto della presenza del creditore procedente della procedura riunita (che nel frattempo era divenuto [redacted] *per cessione del credito da* [redacted]*, mentre i procuratori in proprio avevano rinunciato al loro intervento);*

considerato che, pertanto, la procedura veniva riassunta e il debitore, all'udienza del 25.06.2024, proponeva istanza di riduzione del pignoramento e che, alla udienza del 15.10.2024, ha precisato di volere che il pignoramento sia limitato al solo Lotto 5 o ai Lotti 1, 2 e 5;

LOTTO 1

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

rilevato, però, che a ben vedere, quand'anche la decisione del g.e. di estinguere la procedura R g 645/18 sia stata riformata dal Collegio, la procedura esecutiva può continuare soltanto sui beni che erano stati pignorati da [redacted] *non già su tutti quelli pignorati soltanto da* [redacted]

considerato, più precisamente, che il creditore procedente della procedura riunita, a fronte della rinuncia del procedente della procedura più risalente, può continuare soltanto sui beni sui quali ha posto il proprio vincolo di pignoramento, considerato che [redacted] *non ha spiegato intervento nella procedura Rg n. 654/2018, ma ha scelto di iniziare una autonoma procedura apponendo un autonomo vincolo;*

considerato, pertanto, che la rinuncia di [redacted] *al pignoramento di tutti i beni comporta l'estinzione della procedura per tutti i beni diversi da quelli pignorati anche* [redacted]

considerato, pertanto, che residuano soltanto i Lotti 1 e 6, il che comporta il superamento della istanza di riduzione, ma che dagli stessi vanno stralciati i sub. 6 e 26 (dal Lotto 1) e i sub. 8 e 21 (dal Lotto 6);

rilevato però che per fare ciò è necessaria una integrazione di perizia (in quanto negli elaborati si da un valore complessivo del lotto da cui non è ricavabile quello dei singoli beni);

P.Q.M.

- esclude dal compendio pignorato tutti i beni diversi da quelli identificati al f. 54, p.lla 2015, sub. 13 e 14;

- ordina al Conservatore dei RR.II. di Napoli 2 la cancellazione della trascrizione del pignoramento avvenuta il 18.12.2018 ai nn. 56345/43310 per i soli beni identificati al f. 54, p.lla 2015, sub. 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 21, 22, 23, 26, 27 e 28;

- assegna all'esperto stimatore 60 gg per provvedere a stimare il valore dei soli Lotti 1 e 6 che però saranno formati soltanto e rispettivamente dal sub. 13 (Lotto 1) e dal sub. 14 (Lotto 6);

- rinvia per la delega della vendita alla udienza del 28.01.2025, ore 12:30."…OMISSIS…

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

LOTTO 1

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

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:

a) 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.

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".

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 evidenzi 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

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima integrativa, si rappresenta che, nell'espletamento dell'originario incarico conferito, si ebbe a verificare che, nel fascicolo d'Ufficio, vi era la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina (ME), depositata in data 30/01/2019, dalla quale si aveva modo di rilevare che tale certificazione riportava quali titoli ultraventennali le successioni per causa di morte (atto *mortis causa*) dei sig.ri [redacted], ma non si estendeva al primo atto *inter vivos* a carattere traslativo quale l'atto di Compravendita, a rogito del notaio Nicola Salomone in Mugnano di Napoli, del 23/02/1978, trascritto il 23/03/1978 ai n.n. 6866/5964, individuato dallo scrivente a seguito delle opportune verifiche ipocatastali effettuate mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate.

Successivamente, il Creditore Procedente provvedeva a depositare relazione notarile integrativa, con indicazione del detto titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos*.

Nella documentazione di cui sopra, inoltre, il Creditore Procedente aveva provveduto al deposito del certificato di matrimonio dei debitori esecutati sig.ri [redacted].

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

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:

a) 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);

b) 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);

c) 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.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

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.lla, 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.

Diritti reali pignorati

Relativamente ai diritti reali pignorati, si rappresenta che, nell'atto di pignoramento notificato agli esecutati in data 19/10/2018 e trascritto ai nn. 1458/1091 in data 14/01/2019, da cui è derivata la Procedura Esecutiva RGE 645/2018, questi afferivano alla piena proprietà per 1000/1000.

In particolare, risulta opportuno riportare, di seguito, l'estratto dell'atto di pignoramento che occupa:

…. OMISSIS..." Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario ***HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO*** *il compendio appartenente per la piena proprietà a* [redacted], *coniugi in regime di comunione legale dei beni, identificato nel contratto di mutuo come appezzamento di terreno sito in Giugliano in Campania (NA) alla Contrada Giardini denominato "Torre o Liberato" della superficie catastale complessiva di mq seicentocinquanta, confinante nel suo insieme con strada privata di accesso per due lati e con beni* [redacted], *salvo altri riportato nel catasto terreni del comune di Giugliano in Campania al foglio 54, p.lla 64, fabb. Rurale, are 3.27 e foglio 54, p.lla 901, frutteto, are 3.23, rd euro 10,01, ra euro 4,67, ed attualmente identificati nel NCEU del detto comune al foglio 54, p.lla 2015:*

1) *sub. 5, cat. C/6, cl.3, mq.8, p.T, Via Della Torre n. 56, rc euro 25,62;*
2) *sub. 6, cat. C/6, cl.3, mq.8, p.T, Via Della Torre n. 56, rc euro 25,62;*
3) *sub. 8, cat. C/6, cl.3, mq.8, p.T, Via Della Torre n. 56, rc euro 25,62;*
4) *sub. 9, cat. C/6, cl.3, mq.8, p.T, Via Della Torre n. 56, rc euro 25,62;*

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

5) *sub. 10, cat. C/6, cl.3, mq.8, p.T, Via Della Torre n. 56, rc euro 25,62;*

6) *sub. 11, cat. A/2, cl.7, vani 5, p.1, Via Della Torre n. 56, int. 1, scala U, rc euro 503,55;*

7) *sub. 12, cat. A/2, cl.7, vani 5, p.1, Via Della Torre n. 56, int. 2, scala U, rc euro 503,55;*

8) sub. 13, cat. A/2, cl.7, vani 5, p.2, Via Della Torre n. 56, int. 3, scala U, rc euro 503,55;

9) sub. 14, cat. A/2, cl.7, vani 5, p.2, Via Della Torre n. 56, int. 4, scala U, rc euro 503,55;

10) *sub. 15, cat. A/2, cl.7, vani 5, p.3, Via Della Torre n. 56, int. 5, scala U, rc euro 503,55;*

11) *sub. 16, cat. A/2, cl.7, vani 5, p.3, Via Della Torre n. 56, int. 6, scala U, rc euro 503,55;*

12) *sub. 21, cat. C/2, cl.5, mq. 15, p.S1, Via Della Torre n. 56, scala U, rc euro 56,55;*

13) *sub. 22, cat. C/2, cl.5, mq. 15, p.S1, Via Della Torre n. 56, scala U, rc euro 56,55;*

14) *sub. 23, cat. C/2, cl.5, mq. 15, p.S1, Via Della Torre n. 56, scala U, rc euro 56,55;*

15) *sub. 26, cat. C/2, cl.5, mq. 15, p.S1, Via Della Torre n. 56, scala U, rc euro 56,55;*

16) *sub. 27, cat. C/2, cl.5, mq. 16, p.S1, Via Della Torre n. 56, scala U, rc euro 60,32;*

17) *sub. 28, cat. C/2, cl.5, mq. 15, p.S1, Via Della Torre n. 56, scala U, rc euro 56,55;*

Il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro utile diritto […]"…OMISSIS…

Al contempo, ed in particolare in data 03/12/2018 veniva notificato ulteriore atto di pignoramento rep. 2299/2018, trascritto il 18/12/2018 ai nn. 56345/43310, da parte del sig. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA) al Foglio 54 Particella 2015 sub 13 e sub 14, oltre un ulteriore bene non oggetto della procedura che occupa, esclusivamente contro il sig. [redacted], e da cui è sorta l'ulteriore procedura esecutiva di cui al numero RGE 676/2018 G.E. dott.ssa Paola Caserta, iscritta a ruolo in data 27/12/2018.

La detta circostanza veniva opportunamente segnalata già nell'originaria consulenza depositata nel fascicolo telematico.

Dalla lettura del provvedimento emesso dall'On. G.E. in data 15/10/2024, già riportato in

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

premessa, si rileva che, le due procedure esecutive venivano riunite, procedendo a stralciare i beni di cui ai subb. 13 e 14 dalla procedura recante RGE 676/2018, ed oggetto della presente relazione integrativa, e riunendo quindi l'intera massa degli immobili staggiti nella procedura RGE 645/2018.

In data 25/01/2021 la Creditrice [redacted] procedeva alla rinuncia agli atti ex art. 629 c.p.c.

Con provvedimento del 25/02/2021, l'On. G.E. dichiarava l'estinzione della procedura esecutiva RGE 645/2018.

Successivamente, però, il detto provvedimento veniva reclamato ed il Collegio, con sentenza n. 1572/2021 del 02/06/2021 accoglieva il reclamo sul presupposto che il G.E. non si era avveduto della presenza del creditore procedente della procedura riunita RGE 676/2018, che nel frattempo era divenuto [redacted] per cessione del credito dal sig. [redacted], mentre i procuratori in proprio avevano rinunciato al loro intervento.

In seguito, la procedura veniva riassunta ed il debitore, all'udienza del 25.06.2024, proponeva istanza di riduzione del pignoramento.

Da qui, rilevato, però, che la procedura esecutiva può continuare soltanto sui beni che erano stati pignorati dal sig. [redacted] e non già su tutti quelli pignorati soltanto da [redacted] considerato che il sig. [redacted] non aveva spiegato intervento nella procedura RGE n. 654/2018, iniziando così una autonoma procedura apponendo un autonomo vincolo, l'On. G.E. dott.ssa Triglione, con proprio provvedimento del 15/10/2024, disponeva la cancellazione della trascrizione del pignoramento avvenuta il 18.12.2018 ai nn. 56345/43310 per i soli beni identificati al f. 54, p.lla 2015, sub. 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 21, 22, 23, 26, 27 e 28, escludendo quindi quelli censiti al Foglio 54 P.lla 2015 subb. 13 e 14, oggetto della presente relazione integrativa.

<u>CRITICITÀ</u>: Nelle more, però, i beni in oggetto, ovvero subb. 13 e 14, sono stati oggetto di compravendita, rispettivamente con atto del 22/03/2021 rep. 7159/racc. 5666 a rogito del

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Notaio Oreste de Nicola, trascritto il 31/03/2021 ai nn. 15779/11554, ed atto del 22/03/2021 rep. 7160/racc. 5667 a rogito del Notaio Oreste de Nicola, trascritto il 01/04/2021 ai nn. 16019/11734.

In particolare, lo scrivente, mediante il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto ad estrarre in copia i detti rogiti notarili, che di seguito verranno analizzati nel dettaglio.

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/03/2021 REP. 7159/RACC. 5666

NOTAIO ORESTE DE NICOLA

OGGETTO DI VENDITA (TRA GLI ALTRI): NCEU FOGLIO 54 P.LLA 2015 SUB 13

VENDITORI:

- [redacted]
- [redacted]

ACQUIRENTI:

- **PRIMA COMPRAVENDITA (Beni non rientranti nella presente relazione integrativa):** [redacted], stato civile dichiarato: coniugata in regime di separazione dei beni;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

SECONDA COMPRAVENDITA: [redacted] stato civile dichiarato: coniugata in regime di separazione dei beni.

Oggetto della Seconda Compravendita (tra gli altri): foglio 54, particella 2015, subalterno 13, via della Torre n. 56, scala U, piano 2, interno 3, categoria A2, classe 7, consistenza: vani 5, superficie catastale totale: mq. 88, rendita catastale euro 503,55.

Articolo 11 GARANZIE

…OMISSIS…

"La parte alienante garantisce - come per legge - per i vizi e l'evizione quanto alienato, attestando, in particolare, la piena ed esclusiva proprietà, la legittima titolarità e la libera ed assoluta disponibilità e commerciabilità della consistenza immobiliare oggetto del presente trasferimento;

garantisce, inoltre, che su detta consistenza non gravano oneri, neppure condominiali (che in ogni caso restano – nei c.d. rapporti interni con la parte acquirente - a carico della parte alienante sino alla data odierna), né spettanze di terzi, né afficienze di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

** ***ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 4 aprile 2007 ai nn. 26445/8781****, a favore della* [redacted]*, per la complessiva somma di euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero) a garanzia di un mutuo dell'originario importo di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), contratto con atto a rogito del notaio Nicoletta Pezzullo De Falco di Napoli del 29 marzo 2007, repertorio n. 34076, raccolta n. 6108, debitamente registrato, mutuo successivamente frazionato con atto a rogito del medesimo notaio in data 19 giugno 2009, repertorio n. 35109, raccolta n. 6822, debitamente registrato ed annotato a margine della citata iscrizione in data 25 gennaio 2010 ai nn. 3378/410;*

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

a tale riguardo precisandosi che detta ipoteca, a seguito del delegato pagamento estintivo (commisurato - nel suo quantum alla definizione bonaria dell'esposizione debitoria accettata dalla società [redacted] *quale società mandataria della società* [redacted] *a sua volta cessionaria della società* [redacted] *come meglio in prosieguo precisato, come da sua espressa comunicazione del 9 dicembre 2020 indirizzata alla parte alienante* [redacted] *sarà formalmente cancellata ai sensi della legge n. 40/2007, come modificata dai decreti legislativi n. 141/2010 e n. 218/2010, e/o comunque a cura e spese della parte alienante, ove occorresse provvedervi a mezzo di atto notarile;*

** ***verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 17 marzo 2014 ai nn. 18618/8217*** *in favore di* [redacted] *per la causale sopra citata, e contro il solo* [redacted]*;*

** ***verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 14 gennaio 2019 ai nn. 1458/1091 in favore di*** [redacted] ***S.R.L., per la medesima causale sopra citata, e contro*** [redacted]

vicenda cui è seguita l'instaurazione presso il Tribunale di Napoli Nord - III Sezione Civile, della procedura esecutiva n. 645/2018 R.G.E., successivamente dichiarata estinta dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Auletta, con ordinanza del 25 febbraio 2021, contenente l'ordine di cancellazione del citato ultimo pignoramento, a seguito dell'atto di rinuncia da parte del creditore procedente;

** ***verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 18 dicembre 2018 ai nn. 56345/43310*** *in favore di* [redacted] *(per i subalterni 13 e 14), cui è seguita l'instaurazione presso il Tribunale di Napoli Nord - III Sezione Civile, della procedura esecutiva n. 676/2018 R.G.E.; precisandosi che, con successivi decreto di stralcio ed ordinanza di riunione, i detti subalterni sono stati*

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

stralciati dal fascicolo e la procedura riunita parzialmente alla sopra citata procedura n. 645/2018 R.G.E., seguendo pertanto le medesime vicende sopra esposte.

Ciascuna parte acquirente si dichiara ben edotta degli innanzi citati gravami, attestandone la parte alienante la sussistenza soltanto formale, stante l'intervenuto pagamento del creditore iscritto e/o procedente, e non sussistendo creditori intervenuti nella medesima procedura esecutiva, come le stesse parti si danno reciprocamente atto, rinunciando a qualsivoglia reciproca contestazione sul punto.

***Ciascuna parte acquirente si dichiara peraltro altresì edotta dell'inefficacia del presente complessivo atto rispetto al medesimo creditore (o rispetto ad eventuali creditori intervenuti nella citata procedura esecutiva prima della sua definitiva estinzione) ove invece risultasse non constare titolo per la valida cancellazione dei suddetti gravami, restando comunque a carico della parte alienante ogni adempimento e/o spesa occorrente per la pubblicità immobiliare della relativa cancellazione**.”…OMISSIS…*

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/03/2021 REP. 7160/RACC. 5667

NOTAIO ORESTE DE NICOLA

OGGETTO DI VENDITA (TRA GLI ALTRI): NCEU FOGLIO 54 P.LLA 2015 SUB 14

VENDITORI:

[redacted]

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

ACQUIRENTI:

[redacted] stato civile dichiarato: coniugato in regime di separazione dei beni.

Oggetto della Compravendita (tra gli altri): foglio 54, particella 2015, subalterno 14, via della Torre n. 56, scala U, piano 2, interno 4, categoria A2, classe 7, consistenza: vani 5, superficie catastale totale: mq. 83, totale escluse aree scoperte: mq. 74, rendita catastale: euro 503,55.

Articolo 8 GARANZIE

…OMISSIS…

"La parte alienante garantisce - come per legge - per i vizi e l'evizione quanto alienato, attestando, in particolare, la piena ed esclusiva proprietà, la legittima titolarità e la libera ed assoluta disponibilità e commerciabilità della consistenza immobiliare oggetto del presente trasferimento;

garantisce, inoltre, che su detta consistenza non gravano oneri, neppure condominiali (che in ogni caso restano – nei c.d. rapporti interni con la parte acquirente - a carico della parte alienante sino alla data odierna), né spettanze di terzi, né afficienze di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

*** **ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 4 aprile 2007 ai nn. 26445/8781**, a favore della [redacted] con sede in Roma, codice fiscale 06978161005, per la complessiva somma di euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero) a garanzia di un mutuo dell'originario importo di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), contratto con atto a rogito del notaio Nicoletta Pezzullo De Falco di Napoli del 29 marzo 2007, repertorio n. 34076, raccolta n. 6108, debitamente registrato, mutuo successivamente frazionato con atto a rogito del medesimo notaio in data 19 giugno 2009, repertorio n. 35109, raccolta n. 6822, debitamente registrato ed annotato*

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

a margine della citata iscrizione in data 25 gennaio 2010 ai nn. 3378/410;

a tale riguardo precisandosi che detta ipoteca, a seguito del delegato pagamento estintivo (commisurato - nel suo quantum alla definizione bonaria dell'esposizione debitoria accettata dalla società [redacted] *quale società mandataria della società* [redacted] *a sua volta cessionaria della società* [redacted] *come meglio in prosieguo precisato, come da sua espressa comunicazione del 9 dicembre 2020 indirizzata alla parte alienante* [redacted]*, sarà formalmente cancellata ai sensi della legge n. 40/2007, come modificata dai decreti legislativi n. 141/2010 e n. 218/2010, e/o comunque a cura e spese della parte alienante, ove occorresse provvedervi a mezzo di atto notarile;*

*** **verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 17 marzo 2014 ai nn. 18618/8217** in favore di* [redacted] *per la causale sopra citata, e contro il solo* [redacted]

*** **verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 14 gennaio 2019 ai nn. 1458/1091 in favore di** [redacted]**, per la medesima causale sopra citata, e contro** [redacted]

vicenda cui è seguita l'instaurazione presso il Tribunale di Napoli Nord - III Sezione Civile, della procedura esecutiva n. 645/2018 R.G.E., successivamente dichiarata estinta dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Auletta, con ordinanza del 25 febbraio 2021, contenente l'ordine di cancellazione del citato ultimo pignoramento, a seguito dell'atto di rinuncia da parte del creditore procedente;

*** **verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 18 dicembre 2018 ai nn. 56345/43310** in favore di* [redacted] *(per i subalterni 13 e 14), cui è seguita l'instaurazione presso il Tribunale di Napoli Nord - III Sezione Civile, della procedura esecutiva n. 676/2018*

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

R.G.E.; precisandosi che, con successivi decreto di stralcio ed ordinanza di riunione, i detti subalterni sono stati stralciati dal fascicolo e la procedura riunita parzialmente alla sopra citata procedura n. 645/2018 R.G.E., seguendo pertanto le medesime vicende sopra esposte.

La parte acquirente si dichiara ben edotta degli innanzi citati gravami, attestandone la parte alienante la sussistenza soltanto formale, stante l'intervenuto pagamento del creditore iscritto e/o procedente, e non sussistendo creditori intervenuti nella medesima procedura esecutiva, come le stesse parti si danno reciprocamente atto, rinunciando a qualsivoglia reciproca contestazione sul punto.

La parte acquirente si dichiara peraltro altresì edotta dell'inefficacia del presente complessivo atto rispetto al medesimo creditore (o rispetto ad eventuali creditori intervenuti nella citata procedura esecutiva prima della sua definitiva estinzione) ove invece risultasse non constare titolo per la valida cancellazione dei suddetti gravami, restando comunque a carico della parte alienante ogni adempimento e/o spesa occorrente per la pubblicità immobiliare della relativa cancellazione.*"…OMISSIS…*

***

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dell'esecutato, come già evidenziato nella originaria relazione depositata in atti, si rappresenta che, lo stesso, con atto di compravendita del 19/03/2003, Repertorio n. 16398 e Raccolta n. 3761, trascritto in data 01/04/2003 ai nn. 13651/9978 a rogito del notaio dott. Cante Pasquale in Sant'Antimo, seguito da nota in rettifica del 22/03/2007 ai nn. 22268/11101 e nota in rettifica del 03/04/2007 ai nn. 25652/12734, acquistò dai sig.ri [redacted] la piena proprietà dell'appezzamento di terreno su cui successivamente veniva edificato il compendio immobiliare in cui rientrano gli

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

immobili staggiti.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei suddetti venditori, si rappresenta che, agli stessi i beni erano pervenuti in virtù di successioni per causa di morte (atto *mortis causa*) dei sig.ri [redacted] successive **accettazioni tacite** di eredità nascenti dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Cante Pasquale del 19/03/2003 rep. 16398 trascritto il 17/12/2015 ai nn. 46499/36791.

Per quanto afferisce il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo ante ventennale, lo scrivente ebbe ad acquisire la relativa nota di trascrizione dell'atto di Compravendita, a rogito del notaio Nicola Salomone in Mugnano di Napoli, del 23/02/1978, trascritto il 23/03/1978 ai n.n. 6866/5964, con il quale il sig. [redacted] acquistava i fondi di terreno censiti al NCT del Comune di Giugliano in Campania al Fog. 54 P.lla 901 e p.lla 64, su cui successivamente sono stati realizzati gli immobili oggetto di pignoramento.

Atteso il provvedimento emesso dall'On. G.E. dott.ssa Triglione, si evidenzia che, per il pignoramento da cui è nata la Procedura Esecutiva RGE 645/2018 che vede quali diritti pignorati quelli nella misura di ½ in proprietà nei confronti di [redacted] ed ½ di proprietà di [redacted] all'epoca coniugati in regime di comunione, si può concludere che i diritti reali pignorati nella misura di 1000/1000 di piena proprietà degli esecutati, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in loro favore.

Per completezza si rappresenta che, relativamente alla procedura RGE 676/2018, questa vede quali diritti pignorati quelli pari ad 1/1 di proprietà avente quale esecutato esclusivamente il sig. [redacted], che si ricorda, all'epoca, coniugato in regime di comunione.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Identificazione catastale Nota di Trascrizione del 14/01/2019 nn. 1458/1091 Atto di Pignoramento

Dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 19/10/2018 rep. 11586 (Nota di Trascrizione del 14/01/2019 nn. 1458/1091) si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel **NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 54 p.lla 2015:**

- **sub. 13**, cat. A/2, vani 5, p.2, Via Della Torre n. 56, int. 3;
- **sub. 14**, cat. A/2, vani 5, p.2, Via Della Torre n. 56, int. 4;

precisando, altresì, che gli stessi sono siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA).

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra menzionato, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 05/12/2024, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- I dati di identificazione catastale sono corretti;
- La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
- La consistenza catastale è omogenea, e non difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** si evidenziano le seguenti **difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale**.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

- Maggiore consistenza del Balcone 1 e del Balcone 2, rispetto quanto riportato in planimetria catastale;

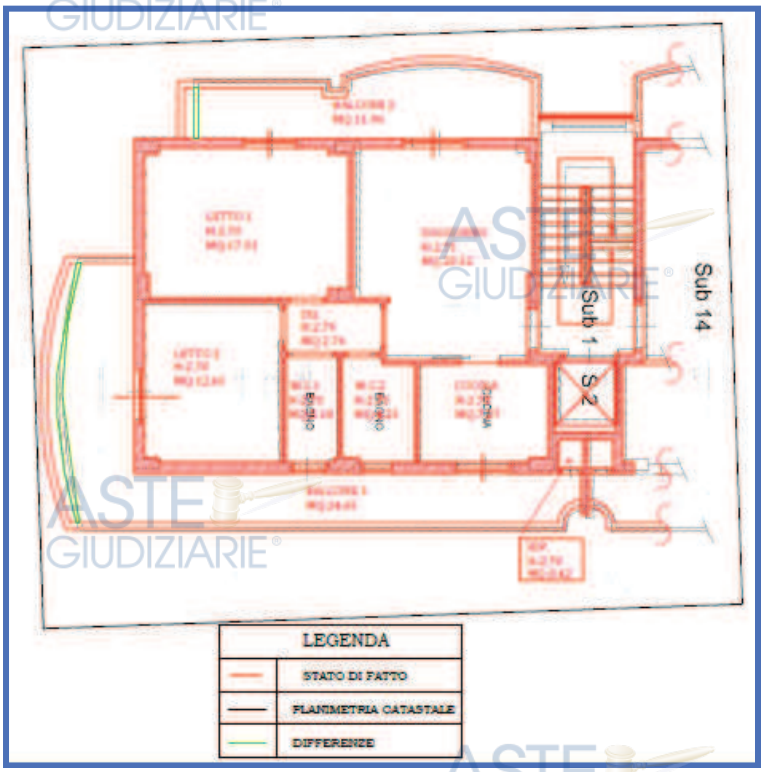

Figura 1

Oltre ciò, si rappresenta che, entrambi i beni oggetto della presente relazione, all'attualità, risultano essere in ditta a soggetti diversi dal debitore esecutato.

In particolare, si riportano di seguito gli attuali intestatari catastali:

NCEU Foglio 54 P.lla 2015 sub 13:

- [redacted]

[redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni – dal 22/03/2021 in virtù di atto del 22/03/2021 rep. 7159/racc. 5666 a rogito del Notaio Oreste

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

de Nicola, trascritto il 31/03/2021 ai nn. 15779/11554.

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 2 – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale.**

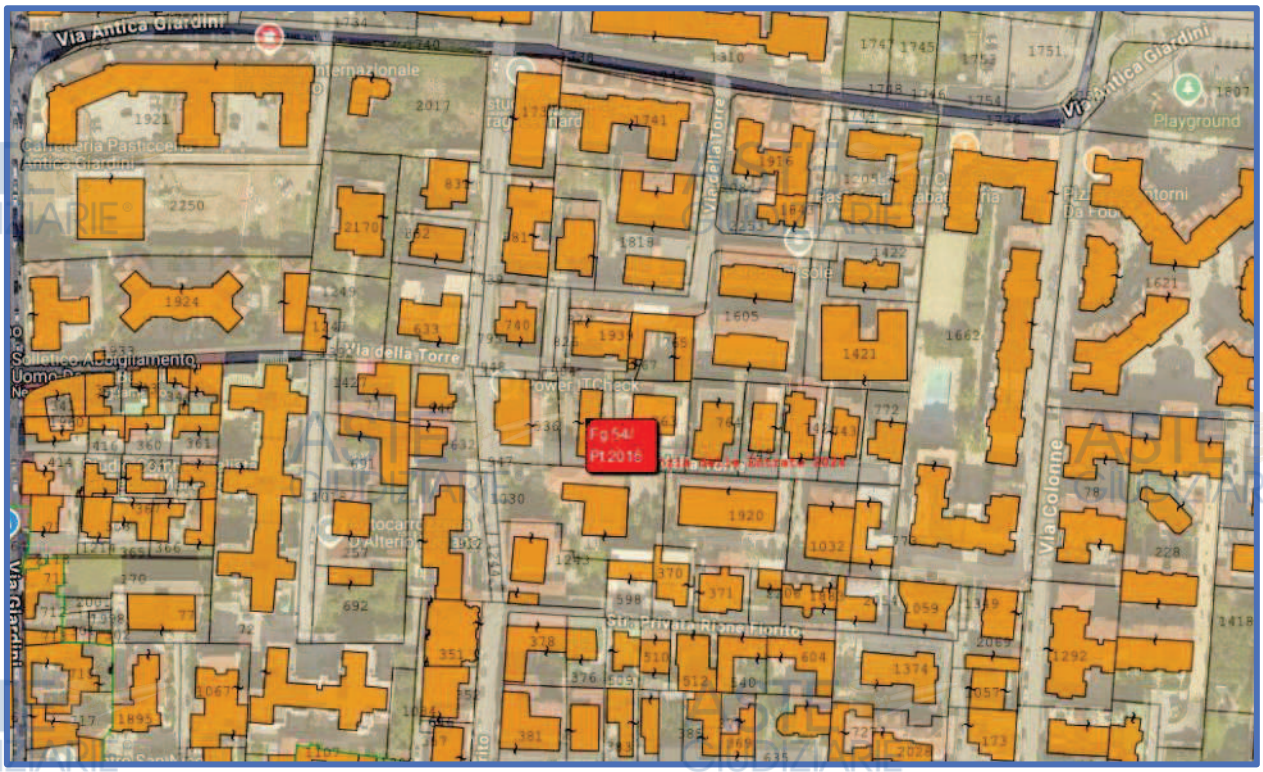

Figura 2 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità rilevabili da accertamenti effettuati presso gli uffici RR.II.**

Formazione lotti

Relativamente al presente punto, si rappresenta che, nell'originaria consulenza depositata in atti,

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procedeva con la **formazione di sei distinti lotti per la vendita**, di seguito riportati:

COMUNE DÌ GIUGLIANO IN CAMPANIA			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	LOTTO
54	2015	13	LOTTO 1
		6	
		26	
		16	LOTTO 2
		10	
		23	
		11	LOTTO 3
		5	
		28	
		15	LOTTO 4
		27	
		12	LOTTO 5
		9	
		22	
		14	LOTTO 6
		8	
		21	

Tabella 1

Si precisa che, la presente relazione risulta essere relativa esclusivamente ai beni di cui al LOTTO 1 individuato al NCEU Foglio 54 P.lla 2015 sub 13.

Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, i confini:

- **LOTTO 1: Abitazione, NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA) Fog. 54 - P.lla 2015 - Sub 13:**
  - nord: NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 ano scala;
  - est: NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte;
  - sud: NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte;
  - ovest: NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso agli stessi è garantito direttamente da Via della Torre.

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.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il bene di cui al Lotto 1, oggetto della presente relazione, è rappresentato da un appartamento, sito

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

in Giugliano in Campania (NA), alla Via Della Torre, n. 56, avente accesso dalla strada appena menzionata. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania:**

- **Appartamento**, riportato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA) Fog. 54 - P.lla 2015 - Sub 13 - Cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 5 vani - Piano 2 – Via Della Torre, 56 – interno 3 – scala U - Rendita € 503.55.

Detto bene è ubicato al piano secondo, interno 3, ed è costituito da un soggiorno, una cucina, due w.c., due camere da letto, un disimpegno e due balconi, **Figura 3.**

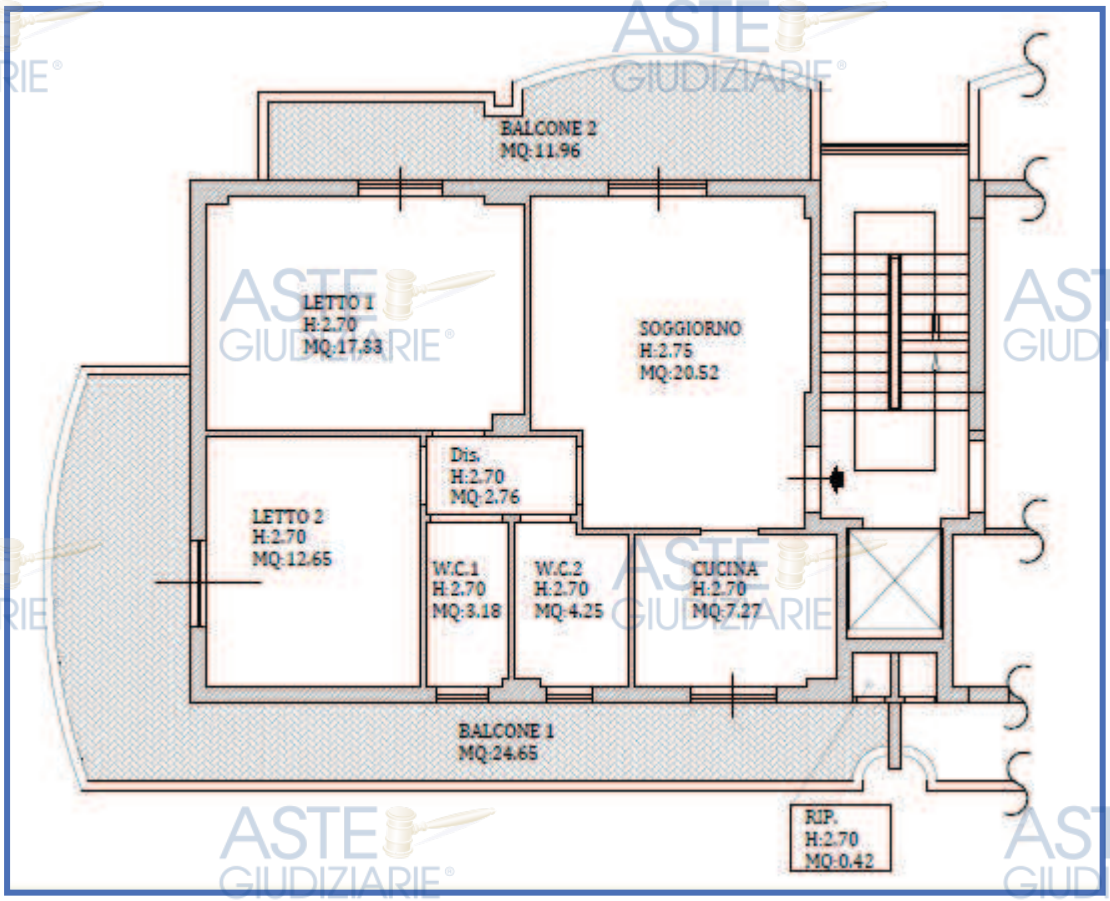

Figura 3

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali in occasione dell'originaria consulenza estimativa, **Foto 1** a **Foto 20.**

NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA FOGLIO 54 P.LLA 2015 SUB 13

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

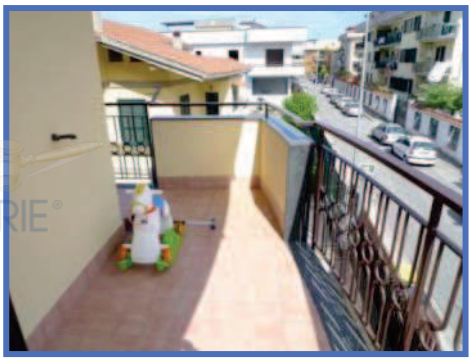

Foto 9

Foto 10

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Foto 11

Foto 12

Foto 13

Foto 14

Foto 15

Foto 16

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Foto 17

Foto 18

Foto 19

Foto 20

Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze, oltre quelle riportate nelle planimetrie catastali.

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 19/03/2003, con il quale l'esecutato sig. [redacted] acquistò i beni pignorati, si evince che … *OMISSIS …* *" Art. 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, ben noto alla parte acquirente e comprende ogni accessorio, accessione, dipendenze, pertinenza, servitù attiva e passiva e diritto di comunione. Il tutto come posseduto e pervenuto ai germani* [redacted]

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

[redacted], *per i diritti pari a 2/30 (due trentesimi) ciascuno, in virtù di successione dalla madre* [redacted] *ed ivi deceduta ab intestato il 29 agosto 1978, (Denunzia numero 743 Volume 2460 del 16 febbraio 1979), la quale lasciò a sé (inc.) e quali unici eredi, oltre i suddetti figli, il coniuge* [redacted] *e per i diritti pari a 4/30 (quattro trentesimi) ciascuno, in virtù di successione dal suddetto padre* [redacted] *(Denunzia numero 184 Volume 2 del 12 marzo 2003). In merito all'ulteriore provenienza si precisa che quanto in oggetto pervenne alla detta de cuius* [redacted], *per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni con il suddetto coniuge, giusto atto per Notaio Nicola Salomone di Mugnano di Napoli, del 23 febbraio 1978 numero 20854/4028 del Repertorio, registrato a Napoli il 10 marzo 1978 al numero 2654/2 e quivi trascritto il 23 marzo 1978 ai numeri 6866/5964."… OMISSIS …*

Si rappresenta che, è stata reperita la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità sia contro la sig.ra [redacted] ed ivi deceduta in data 29/08/1978 (Trascrizione del 04/04/2007 ai nn. 26443/13152 Presentazione n. 683 e successiva Trascrizione del 17/12/2015 ai nn. 46499/36791 Presentazione n. 44, quest'ultima in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2003 rep. 16398/racc. 3761 a rogito del Notaio Pasquale Cante), sia contro il sig. [redacted] ed ivi deceduto in data 15/01/1980 (Trascrizione del 04/04/2007 ai nn. 26444/13153 Presentazione n. 684 e successiva Trascrizione del 17/12/2015 ai nn. 46500/36792 Presentazione n. 45, quest'ultima in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2003 rep. 16398/racc. 3761 a rogito del Notaio Pasquale Cante).

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati è garantito da Via Della Torre, dunque gli stessi non risultano essere interclusi, tantomeno si utilizzano passaggi su cortili di proprietà altrui.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni garantisce una buona esposizione. La posizione rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

Come arrivare a Giugliano in Campania

- **in treno:** Linea Ferroviaria **Roma - Formia - Napoli**; linea ferroviaria **Napoli - Giugliano - Aversa**;
- **in auto:**
  - ✓ *da Nord*, **Autostrada A1 - E45,** uscita in direzione Acerra-Afragola, proseguire per la EXSS162 in direzione Giugliano-Lago Patria-Frattamaggiore-Afragola, uscita Giugliano Centro Aversa- Melito; girare a destra verso la SS7BIS e proseguire su SP47;
  - ✓ *da Sud* in **Autostrada A3 – E45,** proseguendo su SS7BIS e successivamente SP47; in **Autostrada A3 – E45**, continuando su A30 – E841, passando per l'Autostrada A16 ed infine A1 – E45 direzione Roma, uscita Acerra-Afragola;
- **in autobus:** Linee **CTP** (Compagnia Trasporti Pubblici) e **ANM** (Azienda Napoletana Mobilità);
- **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali estive e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche, Ospedale Civile.

Caratteristiche di Zona

Giugliano in Campania è un comune italiano di 124.266 abitanti della città metropolitana di Napoli. Giugliano in Campania si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli: confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei. Il territorio si trova nella pianura campana ed è pressoché sul livello del mare. Il tratto costiero, basso e sabbioso, si estende sul litorale domitio per

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

oltre 3 km. Il territorio giuglianese è attraversato in direzione nord-sud dalla Domitiana (SS 7 quater) che si collega alla tangenziale di Napoli e con l'Asse Mediano, a sua volta interconnesso con la Circumvallazione Esterna di Napoli e con la SP 335 ex SS 265 dei Ponti della Valle. L'intero territorio è attraversato in direzione ovest-est dalla circumvallazione Esterna. La principale strada del centro cittadino è il corso Campano (il cui nome deriva dall'antica via Campana che arriva fino a Pozzuoli), che percorre per quasi 3,5 km in direzione est-ovest il territorio, fino ad arrivare nei pressi della circumvallazione.

Si estende su un territorio di circa 94,62 km^2. La stazione ferroviaria di Giugliano-Qualiano, posta lungo la ferrovia Roma-Formia-Napoli, è situata ad alcuni chilometri dal centro storico. Il comune è dotato di piccoli centri commerciali, diversi impianti sportivi (calcio – pallacanestro – pattinaggio artistico) ed inoltre, per quanto concerne l'economia della città, essa si basa soprattutto sulla produzione e commercio di prodotti agroalimentari e sull'attività della zona industriale situata in località Ponte Riccio.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 5** a **Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2, Tabella 3** e **Tabella 4,** e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

- Superfici Vani Accessori e Parcheggi

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 4

LOTTO 1

NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA FOGLIO 54 P.LLA 2015 SUB 13

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) F.54- P.lla 2015-SUB 13		SUPERFICIE			H interna	Condizioni
		CALPESTABILE	COMMERCIALE			
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq		
P2	SOGGIORNO	20,52	1,000	20,52	h=2,75	discrete
	CUCINA	7,27	1,000	7,27	h=2,75	discrete
	DIS.	2,76	1,000	2,76	h=2,75	discrete
	W.C.1	3,18	1,000	3,18	h=2,75	discrete
	W.C.2	4,25	1,000	4,25	h=2,75	discrete
	LETTO 1	17,33	1,000	17,33	h=2,75	discrete
	LETTO 2	12,65	1,000	12,65	h=2,75	discrete
	RIP.	0,42	0,350	0,15	h=2,75	discrete
	BALCONE 1	24,65	0,250	6,16		discrete
	BALCONE 2	11,96	0,250	2,99		discrete
TOTALE		104,99		77,26		

Tabella 5

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) F.54- P.lla 2015-SUB 13		SUPERFICIE		
		Lorda	Commerciale lorda Ragguagliata	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
P2	ABITAZIONE	79,22	1,000	79,22
	RIPOSTIGLIO	0,75	0,350	0,26
	BALCONE	41,41	0,250	10,35
TOTALE		121,38		89,84

Tabella 6

- Superficie calpestabile: **104.99 mq**
- Superficie commerciale: **77.26 mq**
- Superficie lorda: **121.38 mq**
- Superficie commerciale lorda ragguagliata: **89.84 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- ***Solai:*** in latero-cemento;
- ***Strutture verticali***: in cemento armato in discrete condizioni.

Componenti Edilizie

- *Infissi esterni:* anta a battente, in alluminio, in uno stato di manutenzione discreto;
- *Infissi interni:* anta a battente, in legno, in discreto stato di manutenzione;
- *Pareti esterne:* in muratura;
- *Pavimentazione interna:* pavimento in piastrelle di colore chiaro, in discreto stato;
- *Rivestimenti interni:* rivestimenti ceramici di colori chiari, in discreto stato;
- *Tramezzature interne:* blocchi forati a una fodera intonacati al civile, in discreto stato.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV:* presente;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

- *Citofonico:* presente;
- *Elettrico:* sottotraccia, funzionante;
- *Idrico:* sottotraccia, funzionante;
- *Riscaldamento*: Presente. Si è riscontrata la presenza di pannelli radianti.
- *Climatizzazione:* Presente.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**
- **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.*;**
- **Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali all'epoca effettuate, non si aveva avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 898,40 per il bene di cui al LOTTO 1.**

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 500,00.**

Nel corso delle operazioni peritali effettuate in occasione del primo incarico ricevuto, risultava possibile constatare lo stato generale degli immobili e di ogni singolo ambiente, rilevando uno stato discreto di manutenzione.

I portoncini d'ingresso delle abitazioni erano del tipo blindato, gli infissi interni in legno, quelli esterni costituiti da ante a battente in acciaio. I rivestimenti erano realizzati con piastrelle in colore chiaro, così come la pavimentazione degli appartamenti. I w.c. realizzati, anch'essi, con rivestimenti

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

chiari, risultavano essere in un buono stato conservativo, così come i balconi.

Gli impianti idrico ed elettrico erano del tipo sotto traccia. Era presente l'impianto citofonico ed impianto di riscaldamento/climatizzazione, antenna TV.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

LOTTO 1

Il bene di cui al Lotto 1, oggetto della presente relazione, è rappresentato da un appartamento, sito

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

in Giugliano in Campania (NA), alla Via Della Torre, n. 56, avente accesso dalla strada appena menzionata. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania:**

- **Appartamento** riportato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA) Fog. 54 - P.lla 2015 - Sub 13 - Cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 5 vani - Piano 2 – Via Della Torre, 56 – interno 3 – scala U - Rendita € 503.55.

Appartamento - Piano 2
NCEU Giugliano in Campania (NA) Fog. 54 - P.lla 2015 - Sub 13

Coerenze:

- nord: NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1;
- est: NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte;
- sud: NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte;
- ovest: NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte.

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito per i beni pignorati, la **visura catastale storica** aggiornata all'attualità nonché la **planimetria catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale** dei beni pignorati, indicando le variazioni intervenute nel tempo, rappresentando che l'area sulla quale sono stati edificati i beni pignorati, era quella censita nel NCT del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **Fog. 54 – P.lla 901** e **Fog. 54 – P.lla 64**.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, i beni oggetto di pignoramento risultano essere così identificati:

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Appartamento - Piano 2
NCEU Giugliano in Campania (NA) Fog. 54 - P.lla 2015 - Sub 13
UNITÀ IMMOBILIARE

- **dal 09/11/2015 all'attualità:** Fog. 54 – P.lla 2015 – Sub 13 – Categoria A/2 – Classe 7 – Consistenza 5 vani - Rendita € 503,55 – Indirizzo: Via Della Torre n. 56 – Piano 2 – interno 3 – scala U - Totale: 88 m^2 - Totale escluse aree scoperte: 79 m^2;

  Dati derivati da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/04/2009, prot. n. NA0375877.

- **dal 28/01/2010 al 09/11/2015:** Fog. 54 – P.lla 2015 – Sub 13 – Categoria A/2 – Classe 7 – Consistenza 5 vani - Rendita € 503,55 – Indirizzo: Via Della Torre n. 56 – Piano 2 – interno 3 – scala U;

  Dati derivati da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2010 n. 4723.1/2010 in atti dal 28/01/2010 (protocollo n. NA0075123) VARIAZIONE TOPONOMASTICA;

  Notifica: effettuata con prot. n. NA1058062/2009 del 09/12/09.

  Annotazioni: classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).

- **dal 21/10/2009 al 28/01/2010:** Fog. 54 – P.lla 2015 – Sub 13 – Categoria A/2 – Classe 7 – Consistenza 5 vani - Rendita € 503,55 – Indirizzo: Via Della Torre n. 54 – Piano 2 – scala U;

  Dati derivati da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2009 n. 71953.1/2009 in atti dal 21/10/2009 (protocollo n. NA0892603) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

  Notifica: effettuata con prot. n. NA1058062/2009 del 09/12/09.

  Annotazioni: classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).

- **dal 28/04/2009 al 21/10/2009:** Fog. 54 – P.lla 2015 – Sub 13 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5 vani - Rendita € 361,52 – Indirizzo: Via Della Torre n. 54 – Piano 2 – scala U;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Dati derivati da: COSTITUZIONE del 28/04/2009 n. 3960.1/2009 in atti dal 28/04/2009 (protocollo n. NA0375877) COSTITUZIONE;

Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Appartamento - Piano 2
NCEU Giugliano in Campania (NA) Fog. 54 - P.lla 2015 - Sub 13
INTESTATI

- **dal 28/04/2009 al 22/03/2021:**
  - [redacted] - Proprietà per 1000/1000;

Dati derivati da: COSTITUZIONE del 28/04/2009 n. 3960.1/2009 in atti dal 28/04/2009 (protocollo n. NA0375877) Registrazione: COSTITUZIONE.

- **dal 22/03/2021 all'attualità:**
  - [redacted] – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Dati derivati da: Atto del 22/03/2021 Pubblico ufficiale DE NICOLA ORESTE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 7159 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 11554.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 31/03/2021.

******

CATASTO TERRENI

NCT Comune di Giugliano in Campania (NA)
Fog. 54 – P.lla 2015
UNITÀ IMMOBILIARE

La particella **2015 del foglio 54** del Comune di Giugliano in Campania (codice: E054), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, essere la particella al N.C.T su cui sono

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

stati successivamente edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U. Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute:

- **dal 26/07/2007 all'attualità:**

  Foglio 54 Particella 2015

  - QUALITÀ CLASSE: ENTE URBANO;
  - SUPERFICIE: 00.06.50 MQ;
  - REDDITO DOMINICALE: € /;
  - REDDITO AGRARIO: € /;

  Dati derivati da: Tipo mappale del 26/07/2007 n. 561972.1/2007 in atti dal 26/07/2007 (protocollo n. NA0561972).

  Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 54 particella 901.

- **dal 26/07/2007:**

  Foglio 54 particella 901

  - QUALITÀ CLASSE: FRUTTETO 1;
  - SUPERFICIE: 00.06.50 MQ;
  - REDDITO DOMINICALE: € 20,14;
  - REDDITO AGRARIO: € 9,40;

  Dati derivati da: Tabella di variazione del 26/07/2007 n. 561972.1/2007 in atti dal 26/07/2007 (protocollo n. NA0561972).

  Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 54 particella 64.

- **dal 22/11/1990 al 26/07/2007:**

  Foglio 54 particella 901

  - QUALITÀ CLASSE: FRUTTETO 1;
  - SUPERFICIE: 00.03.23 MQ;
  - REDDITO DOMINICALE: € 10,01/L. 19.380;
  - REDDITO AGRARIO: € 4,67/L. 9.044;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Dati derivati da: FRAZIONAMENTO n. 2746.F01/1978 in atti dal 22/11/1990.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 54 particella 536, foglio 54 particella 902.

- **dal 24/10/1990 al 22/11/1990:**

  Foglio 54 particella 536

  - QUALITÀ CLASSE: FRUTTETO 1;
  - SUPERFICIE: 00.08.61 MQ;
  - REDDITO DOMINICALE: L. 51.660;
  - REDDITO AGRARIO: L. 24.108;

  Dati derivati da: FRAZIONAMENTO n. 3926.F01/1975 in atti dal 24/10/1990.

  Partita: 10189.

  Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 54 particella 763, foglio 54 particella 764, foglio 54 particella 765.

- **dal 24/10/1990 al 22/11/1990:**

  Foglio 54 particella 536

  - QUALITÀ CLASSE: FRUTTETO 1;
  - SUPERFICIE: 00.23.97 MQ;
  - REDDITO DOMINICALE: L. 143.820;
  - REDDITO AGRARIO: L. 67.116;

  Dati derivati da: FRAZIONAMENTO n. 3926.F02/1975 in atti dal 24/10/1990.

  Partita: 10189.

  Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 54 particella 745.

- **dal 10/06/1975 al 24/10/1990:**

  Foglio 54 particella 536

  - QUALITÀ CLASSE: FRUTTETO 1;
  - SUPERFICIE: 00.28.97 MQ;
  - REDDITO DOMINICALE: L. 173.820;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

- REDDITO AGRARIO: L. 81.116;

Dati derivati da: FRAZIONAMENTO del 10/06/1975 n. 14381 in atti dal 27/05/1986 SALOMONE.

Partita: 10189.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 54 particella 742, foglio 54 particella 743, foglio 54 particella 772.

- **Dall'impianto meccanografico:**

Foglio 54 particella 536

- QUALITÀ CLASSE: FRUTTETO 1;
- SUPERFICIE: 00.43.97 MQ;
- REDDITO DOMINICALE: L. 263.820;
- REDDITO AGRARIO: L. 123.116;

Dati derivati da: Impianto meccanografico del 12/09/1973.

Partita: 10189.

NCT Comune di Giugliano in Campania (NA)
Fog. 54 – P.lla 2015
INTESTATI

- **dal 12/03/2003 all'attualità:**
- [redacted] - Proprietà per 1/1 fino al 26/07/2007;

Dati derivati da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/2003 Trascrizione n. 9978.1/2003 in atti dal 24/04/2003 (protocollo n. 406780) Repertorio n.: 16398 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA.

- **dal 23/02/1978 al 12/03/2003:**
- [redacted] - Proprietà per 1/5 fino al 19/03/2003;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

- [redacted] - Proprietà per 1/5 fino al 19/03/2003;
- [redacted] - Proprietà per 1/5 fino al 19/03/2003;
- [redacted] - Proprietà per 1/5 fino al 19/03/2003;
- [redacted] - Proprietà per 1/5 fino al 19/03/2003;

Dati derivati da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/03/2003 n. 302508.1/2003 in atti dal 31/03/2003 (protocollo n. 354486) Registrazione: Sede: SUCCESSIONE DI [redacted].

- **dal 22/11/1990 al 23/02/1978:**
  - [redacted] - Proprietà per 1000/1000 fino al 12/03/2003;

Dati derivati da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1978 Voltura n. 2746.1/1978 in atti dal 22/11/1990 Repertorio n.: 20854 Rogante: NICOLA SALOMONE Sede: MUGNANO DI NAPOLI Registrazione: Sede: NAPOLI n: 2654 del 10/03/1978.

- **dal 23/02/1978 al 22/11/1990:**
  - [redacted] – Usufruttuario parziale fino al 23/02/1978;
  - [redacted] – Proprietà fino al 23/02/1978;

Dati derivati da: in atti dal 22/11/1990.

- **dal 22/07/1976 al 23/02/1978:**
  - [redacted] – fino al 31/07/1991;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Dati derivati da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1978 Voltura n. 2746.2/1978 in atti dal 22/11/1990 Repertorio n.: 20854 Rogante: NICOLA SALOMONE Sede: MUGNANO DI NAPOLI Registrazione: Sede: NAPOLI n: 2654 del 10/03/1978.

- **Dall'impianto meccanografico:**
  - [redacted] – Proprietà per 1000/1000 fino al 26/07/2004;

Dati derivati da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/07/1976 n. 5349.1/1985 in atti dal 06/09/2001 (protocollo n. 580991) Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITÀ STORICA.

- [redacted] – Usufruttuario parziale fino al 23/02/1978;
- [redacted] – Proprietà fino al 23/02/1978;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 12/09/1973.

NCT Comune di Giugliano in Campania (NA)
Fog. 54 – P.lla 64
UNITÀ IMMOBILIARE

La particella **64 del foglio 54** del Comune di Giugliano in Campania (codice: E054), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, essere la particella al N.C.T su cui si evidenzia la presenza di Tipo Mappale del 26/07/2007 n. 561972.1/2007 in atti dal 26/07/2007 (protocollo n. NA0561972) con il quale la stessa veniva fusa con la particella 901 del medesimo foglio, dando origine all'attuale particella 2015 foglio 54 NCT del Comune di Giugliano in Campania, su cui sono stati successivamente edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U. Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute:

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

- **dal 26/07/2007 all'attualità:**

Foglio 54 Particella 64

- QUALITÀ CLASSE: SOPPRESSO;
- SUPERFICIE: 00.00.00 MQ;
- REDDITO DOMINICALE: /;
- REDDITO AGRARIO: /;

Dati derivati da: Tabella di variazione del 26/07/2007 n. 561972.1/2007 in atti dal 26/07/2007 (protocollo n. NA0561972).

Annotazioni: unita alla particella: 901.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 54 particella 901.

- **dal 23/02/1978 al 26/07/2007:**

Foglio 54 particella 64

- QUALITÀ CLASSE: FABB RURALE;
- SUPERFICIE: 00.03.27 MQ;
- REDDITO DOMINICALE: /;
- REDDITO AGRARIO: /;

Dati derivati da: FRAZIONAMENTO del 23/02/1978 n. 274678 in atti dal 27/05/1986 NICOLA SALOMONE.

Partita: 18044.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 54 particella 903, foglio 54 particella 904.

- **dal 13/02/1975 al 23/02/1978:**

Foglio 54 particella 64

- QUALITÀ CLASSE: FABB RURALE;
- SUPERFICIE: 00.04.20 MQ;
- REDDITO DOMINICALE: /;
- REDDITO AGRARIO: /;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Dati derivati da: FRAZIONAMENTO del 13/02/1975 n. 392675 in atti dal 27/05/1986 NICOLA SALOMONE.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 54 particella 766, foglio 54 particella 767.

- **Dall'impianto meccanografico:**

Foglio 54 particella 64

- QUALITÀ CLASSE: FABB RURALE;
- SUPERFICIE: 00.05.35 MQ;
- REDDITO DOMINICALE: /;
- REDDITO AGRARIO: /;

Dati derivati da: Impianto meccanografico del 12/09/1973.

Partita: 10189.

NCT Comune di Giugliano in Campania (NA)
Fog. 54 – P.lla 64
INTESTATI

- **dal 19/03/2003 all'attualità:**
  - [redacted];

Dati derivati da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/2003 Trascrizione n. 9978.1/2003 in atti dal 24/04/2003 (protocollo n. 406780) Repertorio n.: 16398 Rogante: CANTE PASQUALE Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA.

- **dal 12/03/2003 al 19/03/2003:**
  - [redacted] - Proprietà per 1/5 fino al 19/03/2003;
  - [redacted] - Proprietà per 1/5 fino al 19/03/2003;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

- [redacted] - Proprietà per 1/5 fino al 19/03/2003;
- [redacted] - Proprietà per 1/5 fino al 19/03/2003;
- [redacted] - Proprietà per 1/5 fino al 19/03/2003;

Dati derivati da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/03/2003 n. 302508.1/2003 in atti dal 31/03/2003 (protocollo n. 354486) Registrazione: Sede: SUCCESSIONE DI [redacted].

- **dal 23/02/1978 al 12/03/2003:**
  - [redacted] - Proprietà per 1000/1000 fino al 12/03/2003;

Dati derivati da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1978 Voltura n. 274678 in atti dal 27/05/1986 Repertorio n.: 20854 Rogante: NICOLA SALOMONE Sede: MUGNANO DI NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI n: 2654 del 10/03/1978.

- **dal 22/07/1976 al 23/02/1978:**
  - [redacted] – Proprietà per 1000/1000 fino al 23/02/1978;

Dati derivati da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/07/1976 n. 5349.1/1985 in atti dal 06/09/2001 (protocollo n. 580991) Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITÀ STORICA.

- **Dall'impianto meccanografico:**
  - [redacted] – Usufruttuario parziale fino al 22/07/1976;
  - [redacted] – Proprietà fino al 22/07/1976;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 12/09/1973.

Corrispondenza formale dati catastali
atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato all'esecutato in data 19/10/2018 e da cui ha avuto origine la procedura esecutiva RGE 645/2018;
- ✓ nota di trascrizione del 14/01/2019 - Presentazione n. 27 di cui ai nn. 1458/1091 (Procedura Esecutiva RGE 645/2018);
- ✓ nota di trascrizione del 18/12/2018 - Presentazione n. 2 di cui ai nn. 56345/43310 (Procedura Esecutiva RGE 676/2018);
- ✓ atto di compravendita del 19/03/2003 a rogito del dr. Pasquale Cante, notaio in Sant'Antimo – Repertorio n. 16398 e Raccolta n. 3761, trascritto in data 01/04/2003 ai nn. 13651/9978 seguito da nota in rettifica del 22/03/2007 ai nn. 22268/11101 e nota in rettifica 03/04/2007 ai nn. 25652/12734, con il quale l'esecutato acquistava i beni pignorati;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che **gli immobili pignorati, siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA), sono censiti nel NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA) al Fog. 54 - P.lla 2015 - Sub. 13.**

A tal riguardo, si rappresenta che, nell'atto di compravendita del 19/03/2003, vengono richiamati i precedenti identificativi catastali, da cui ha avuto origine l'attuale particella 2015 NCT Comune di Giugliano in Campania foglio 54, su cui veniva edificato successivamente il compendio immobiliare in cui rientrano anche gli immobili staggiti, derivante da una variazione di Tipo Mappale del 26/07/2007 n. 561972.1/2007 in atti dal 26/07/2007 (protocollo n. NA0561972).

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Si pone in risalto, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione di cui alla procedura RGE 645/2018, avvenuti rispettivamente il 19/10/2018 ed il 14/01/2019.

Inoltre, per quanto attiene all'intestazione catastale dei beni oggetto della presente relazione, si richiama quanto già evidenziato in precedenza, ovvero che entrambi i beni oggetto della presente relazione, all'attualità, risultano essere in ditta a soggetti diversi dai debitori esecutati.

In particolare, il bene di cui al NCEU Foglio 54 P.lla 2015 sub 13, risulta in ditta alla sig.ra [redacted] per il diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, in virtù di atto del 22/03/2021 rep. 7159/racc. 5666 a rogito del Notaio Oreste de Nicola, trascritto il 31/03/2021 ai nn. 15779/11554.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali effettuate in occasione dell'originaria consulenza, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore verde in **Figura 4.**

In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità:

FOG. 54 P.LLA 2015 SUB 13

- Maggiore consistenza del Balcone 1 e del Balcone 2, rispetto quanto riportato in planimetria catastale.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

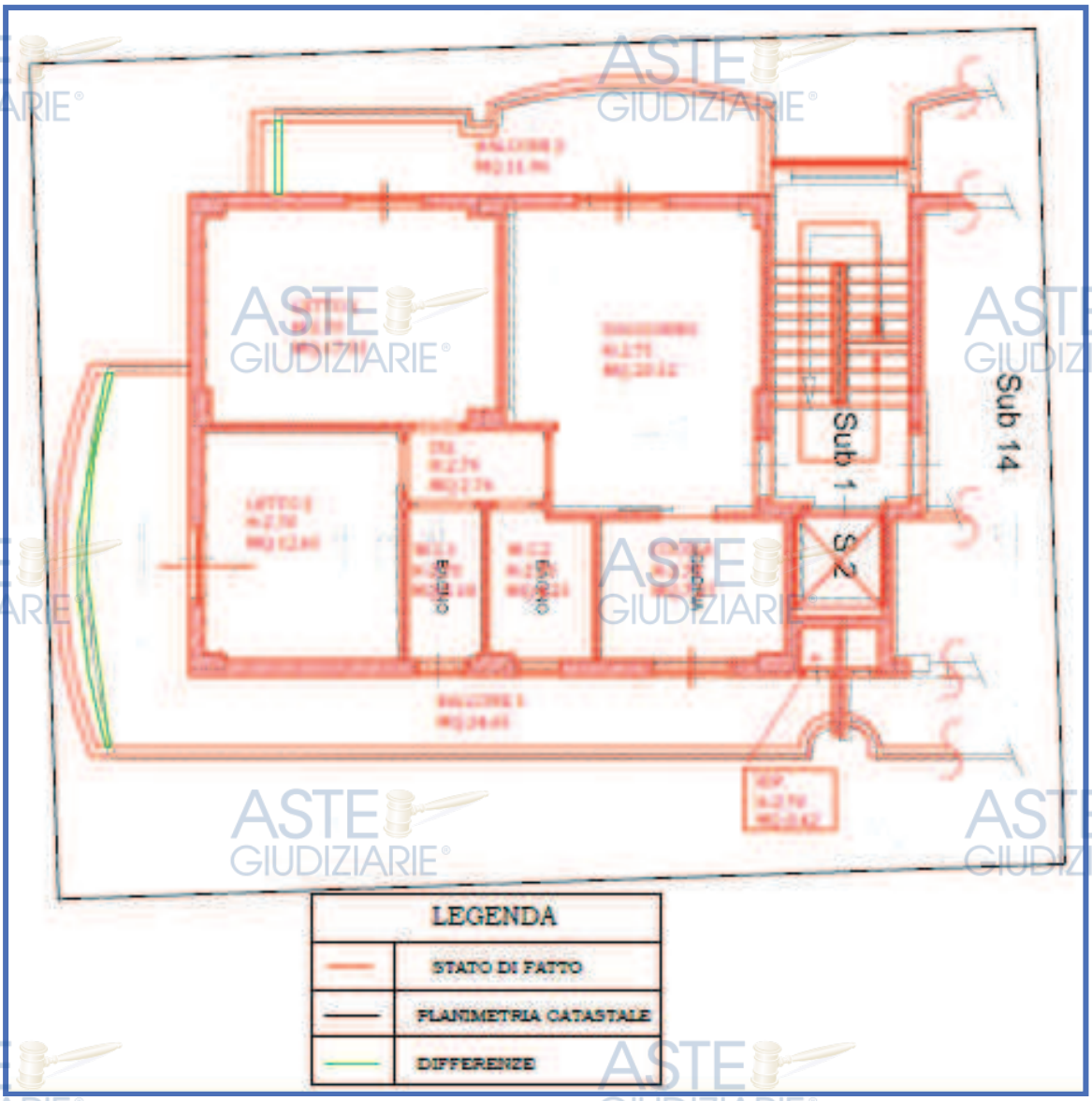

Figura 4

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di **€ 300,00**. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

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** _____ ,

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

p.lla __ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

PROSPETTO SINTETICO LOTTO 1 - FOG. 54 P.LLA 2015 SUB 13

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **Appartamento** ubicato in Giugliano in Campania (NA) al Via Della Torre n. 56, piano 2; è composto da: **al piano secondo** – appartamento costituito da due camere da letto, due w.c. una cucina, un soggiorno, due balconi; – confina con NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte a sud, con NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 vano scala a nord, NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte ad ovest, NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Giugliano in Campania (NA)** al **foglio 54**, **p.lla 2015**, **sub 13**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di lievi difformità relativamente allo stato di consistenza dei balconi; vi è concessione edilizia n.166/2006, cui i beni non sono conformi in ordine a modeste variazioni della distribuzione degli spazi interni; per tali abusi a parere dell'esperto stimatore potrà ottenersi sanatoria *ex* artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed smi; non risulta ordine di demolizione del bene;
PREZZO BASE euro 94'000,00

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:

1) 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;
2) 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

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

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 denunzia 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.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

In risposta al presente quesito, richiamando tutto quanto già relazionato nell'originario elaborato peritale di stima, si riporta, di seguito, la ricostruzione della provenienza ultraventennale degli immobili oggetto della relazione che occupa, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura esecutiva RGE 645/2018 avvenuta con Presentazione n. 27 del 14/01/2019 - di cui ai nn. 1458/1091, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

In particolare, dalla documentazione versata agli atti della procedura RGE 645/2018 nonché da quella estrapolata dallo scrivente, è emerso che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti in capo all'esecutato sig. [redacted] per **atto di compravendita del 19/03/2003**, Repertorio n. 16398 e Raccolta n. 3761, trascritto in data 01/04/2003 ai nn. 13651/9978 a rogito del notaio dott. Cante Pasquale in Sant'Antimo, seguito da nota in rettifica del 22/03/2007 ai nn. 22268/11101 e nota in rettifica 03/04/2007 ai nn. 25652/12734, con il quale la ditta individuale [redacted] acquistava dai sig.ri [redacted], … *OMISSIS … "la piena proprietà dell'APPEZZAMENTO di TERRENO, in Giugliano in Campania, alla contrada "Giardini", denominato "Torre o Liberato" della superficie di metri quadrati 650 (seicentocinquanta); nel N.C.T. di detto Comune al foglio 54 e particella 64 di are 3.27 e particella 901 di are 3.23." … OMISSIS …*

Ai sig.ri [redacted], ciascuno per i diritti pari a 2/30, il bene era pervenuto in virtù di successione della madre [redacted] ed ivi deceduta il 29/08/1978 (**Denunzia numero 743 Volume 2460 del 16 febbraio 1979**), la quale lasciò a sé

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

superstiti e quali unici eredi, oltre i suddetti figli, anche il coniuge [redacted], per una quota di proprietà pari a 5/30. Il sig. [redacted] ed ivi deceduto il 15 gennaio 1980 (**Denunzia numero 184 Volume 2 del 12 marzo 2003**), lasciava in successione ai germani [redacted] ciascuno una quota di proprietà pari a 4/30.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità sia della sig.ra [redacted] ed ivi deceduta in data 29/08/1978 (Trascrizione del 04/04/2007 ai nn. 26443/13152 Presentazione n. 683 e successiva Trascrizione del 17/12/2015 ai nn. 46499/36791 Presentazione n. 44, quest'ultima in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2003 rep. 16398/racc. 3761 a rogito del Notaio Pasquale Cante), sia del sig. [redacted] ed ivi deceduto in data 15/01/1980 (Trascrizione del 04/04/2007 ai nn. 26444/13153 Presentazione n. 684 e successiva Trascrizione del 17/12/2015 ai nn. 46500/36792 Presentazione n. 45, quest'ultima in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2003 rep. 16398/racc. 3761 a rogito del Notaio Pasquale Cante).

Alla sig.ra [redacted] il bene perveniva per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni con il suddetto coniuge, giusto atto per Notaio Nicola Salomone di Mugnano di Napoli, del **23 febbraio 1978** numero 20854/4028 del Repertorio, registrato a Napoli il 10 marzo 1978 al numero 2654/2 e quivi trascritto il 23 marzo 1978 ai numeri 6866/5964.

Si rappresenta che, i beni oggetto di stima furono realizzati dall'esecutato sig. [redacted], in virtù di un Permesso di Costruire N. 166/06 sul terreno oggi individuato al NCT del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **fog. 54 p.lla 2015,** derivante da una variazione di Tipo Mappale del 26/07/2007 n. 561972.1/2007 in atti dal 26/07/2007 (protocollo n. NA0561972) con il quale la particella 64 veniva fusa con la particella 901 del medesimo foglio, dando origine all'attuale particella 2015 foglio 54 NCT del Comune di

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Giugliano in Campania, su cui sono stati successivamente edificati gli immobili oggetto di esecuzione.

In riferimento alla provenienza dei beni e, quindi, alla titolarità di questi, nel corpo della relazione di primo incarico, veniva precisato che, la "[redacted]" non rappresentava una soggettività giuridica distinta dal sig. [redacted], di professione imprenditore, sicché doveva trovare applicazione la disciplina di cui al combinato disposto degli artt. 177, comma 1, lett. a), 179, comma 1, lett. d) e 179, comma 2, c.c. Inoltre, le dichiarazioni rese dalla sig.ra [redacted] in sede di stipula del mutuo per atto del notaio dott. Pezzullo non risultavano idonee a "sanare" il profilo della mancata partecipazione del summenzionato coniuge all'atto di compravendita per notar dott. Cante del 19.3.2003, atteso che, il bene oggetto dell'atto di compravendita era caduto ipso iure in comunione per effetto del mancato perfezionamento della fattispecie complessa dell'acquisto a titolo personale di beni in costanza del matrimonio.

CRITICITÀ

Come già precedentemente argomentato, i beni in oggetto, ovvero sub. 13 di cui al Lotto 1 e sub 14 rientrante nel Lotto 6, sono stati oggetto di compravendita, rispettivamente con atto del 22/03/2021 rep. 7159/racc. 5666 a rogito del Notaio Oreste de Nicola, trascritto il 31/03/2021 ai nn. 15779/11554, ed atto del 22/03/2021 rep. 7160/racc. 5667 a rogito del Notaio Oreste de Nicola, trascritto il 01/04/2021 ai nn. 16019/11734.

In particolare, lo scrivente, mediante il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto ad estrarre in copia i detti rogiti notarili, di cui se ne riporta un estratto relativamente alle parti di interesse afferenti la titolarità ad oggi dei beni nonché quanto di riferimento agli eventi che hanno caratterizzato la presente procedura esecutiva.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/03/2021 REP. 7159/RACC. 5666

NOTAIO ORESTE DE NICOLA

OGGETTO DI VENDITA (TRA GLI ALTRI): NCEU FOGLIO 54 P.LLA 2015 SUB 13

VENDITORI:

- [redacted]

- [redacted].

ACQUIRENTI:

- **PRIMA COMPRAVENDITA (Beni non rientranti nella presente relazione integrativa):** [redacted], stato civile dichiarato: coniugata in regime di separazione dei beni;

- **SECONDA COMPRAVENDITA:** [redacted] stato civile dichiarato: coniugata in regime di separazione dei beni.

Oggetto della Seconda Compravendita (tra gli altri): foglio 54, particella 2015, subalterno 13, via della Torre n. 56, scala U, piano 2, interno 3, categoria A2, classe 7, consistenza: vani 5,

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

superficie catastale totale: mq. 88, rendita catastale euro 503,55.

…OMISSIS…

TITOLO II

SECONDA COMPRAVENDITA

ARTICOLO 3

CONSENSO ED OGGETTO

Col presente atto, e con ogni garanzia di legge, i signori [redacted], *ciascuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono in favore della costituita* [redacted], *che accetta ed acquista, il diritto di proprietà piena ed esclusiva della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via della Torre n. 56, e precisamente:*

*** appartamento al piano secondo, distinto col numero interno "3", di complessivi 5 (cinque) vani catastali, confinante con vano scala, con altro appartamento distinto col subalterno 14 e con corte comune per più lati, salvo altri; cespite riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania con i seguenti dati: foglio 54, particella 2015, subalterno 13, via della Torre n. 56, scala U, piano 2, interno 3, categoria A2, classe 7, consistenza: vani 5, superficie catastale totale: mq. 88, rendita catastale euro 503,55;*

[…]

ARTICOLO 11

GARANZIE

"La parte alienante garantisce - come per legge - per i vizi e l'evizione quanto alienato, attestando, in particolare, la piena ed esclusiva proprietà, la legittima titolarità e la libera ed assoluta disponibilità e commerciabilità della consistenza immobiliare oggetto del presente trasferimento;

garantisce, inoltre, che su detta consistenza non gravano oneri, neppure condominiali (che in ogni caso restano – nei c.d. rapporti interni con la parte acquirente - a carico della parte alienante sino alla data odierna), né spettanze di

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

terzi, né afficienze di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

*** **ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 4 aprile 2007 ai nn. 26445/8781**, *a favore della* [redacted], *per la complessiva somma di euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero) a garanzia di un mutuo dell'originario importo di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), contratto con atto a rogito del notaio Nicoletta Pezzullo De Falco di Napoli del 29 marzo 2007, repertorio n. 34076, raccolta n. 6108, debitamente registrato, mutuo successivamente frazionato con atto a rogito del medesimo notaio in data 19 giugno 2009, repertorio n. 35109, raccolta n. 6822, debitamente registrato ed annotato a margine della citata iscrizione in data 25 gennaio 2010 ai nn. 3378/410;*

a tale riguardo precisandosi che detta ipoteca, a seguito del delegato pagamento estintivo (commisurato - nel suo quantum alla definizione bonaria dell'esposizione debitoria accettata dalla società [redacted] *a sua volta cessionaria della società* [redacted] *come meglio in prosieguo precisato, come da sua espressa comunicazione del 9 dicembre 2020 indirizzata alla parte alienante* [redacted], *sarà formalmente cancellata ai sensi della legge n. 40/2007, come modificata dai decreti legislativi n. 141/2010 e n. 218/2010, e/o comunque a cura e spese della parte alienante, ove occorresse provvedervi a mezzo di atto notarile;*

*** **verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 17 marzo 2014 ai nn. 18618/8217** *in favore di* [redacted] *per la causale sopra citata, e contro il solo* [redacted];

*** **verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 14 gennaio 2019 ai nn. 1458/1091 in favore di** [redacted] **per la medesima causale sopra citata, e contro** [redacted]

vicenda cui è seguita l'instaurazione presso il Tribunale di Napoli Nord - III Sezione Civile,

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

della procedura esecutiva n. 645/2018 R.G.E., successivamente dichiarata estinta dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Auletta, con ordinanza del 25 febbraio 2021, contenente l'ordine di cancellazione del citato ultimo pignoramento, a seguito dell'atto di rinuncia da parte del creditore procedente;

*** **verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 18 dicembre 2018 ai nn. 56345/43310** in favore di [redacted] (per i subalterni 13 e 14), cui è seguita l'instaurazione presso il Tribunale di Napoli Nord - III Sezione Civile, della procedura esecutiva n. 676/2018 R.G.E.; precisandosi che, con successivi decreto di stralcio ed ordinanza di riunione, i detti subalterni sono stati stralciati dal fascicolo e la procedura riunita parzialmente alla sopra citata procedura n. 645/2018 R.G.E., seguendo pertanto le medesime vicende sopra esposte.*

Ciascuna parte acquirente si dichiara ben edotta degli innanzi citati gravami, attestandone la parte alienante la sussistenza soltanto formale, stante l'intervenuto pagamento del creditore iscritto e/o procedente, e non sussistendo creditori intervenuti nella medesima procedura esecutiva, come le stesse parti si danno reciprocamente atto, rinunciando a qualsivoglia reciproca contestazione sul punto.

***Ciascuna parte acquirente si dichiara peraltro altresì edotta dell'inefficacia del presente complessivo atto rispetto al medesimo creditore (o rispetto ad eventuali creditori intervenuti nella citata procedura esecutiva prima della sua definitiva estinzione) ove invece risultasse non constare titolo per la valida cancellazione dei suddetti gravami, restando comunque a carico della parte alienante ogni adempimento e/o spesa occorrente per la pubblicità immobiliare della relativa cancellazione.**"…OMISSIS…*

In **Figura 5**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono gli immobili pignorati.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Figura 5 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato

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.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

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

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

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.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente provvedeva ad inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Giugliano in Campania (NA), relativamente ai beni pignorati ed agli esecutati, istanza tesa al rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica di cui all'originaria edificazione del compendio immobiliare in cui rientrano anche gli immobili oggetto della presente relazione.

Dall'Attestazione urbanistica rilasciata dall'Ente Comunale in data 10/09/2019 prot. c_e054.REGISTRO UFFICIALE.2019.0093702, tanto si rileva:

…OMISSIS…"Esaminata la documentazione presente agli atti.

ATTESTA

Che agli atti risulta una concessione edilizia la n 166/2006 rilasciata a nome di [redacted]

Che a nome e all'indirizzo indicato nella richiesta, risulta presentata una SCIA prot. n. 105935 del 28/12/2017.

Come attestato dai tecnici del SUE."…OMISSIS…

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Si rappresenta che, la SCIA presentata una in data 28/12/2017, prot. 105935, pratica n. 4S@Pec./2018, per diversa distribuzione degli spazi interni, demolizione parziale di alcune tramezzature e realizzazione di nuove tramezzature, adeguamento impianti idrico, elettrico, sostituzione pavimenti, risulta afferente all'immobile di cui al sub 14.

Circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenziava che, dal confronto dei grafici allegati al titolo abilitativo con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, emergevano alcune **difformità e/o modifiche** rispetto a quanto assentito con il titolo abilitativo sopra riportato.

Si procedeva, pertanto, ad effettuare una sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi di cui sopra.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in uno al titolo abilitativo rilasciato per l'edificazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.

LOTTO 1
Appartamento F. 54 P.lla 2015 sub 13

- Diversa distribuzione degli spazi interni tra lo stato di fatto rispetto quanto rappresentato nel titolo abilitativo.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

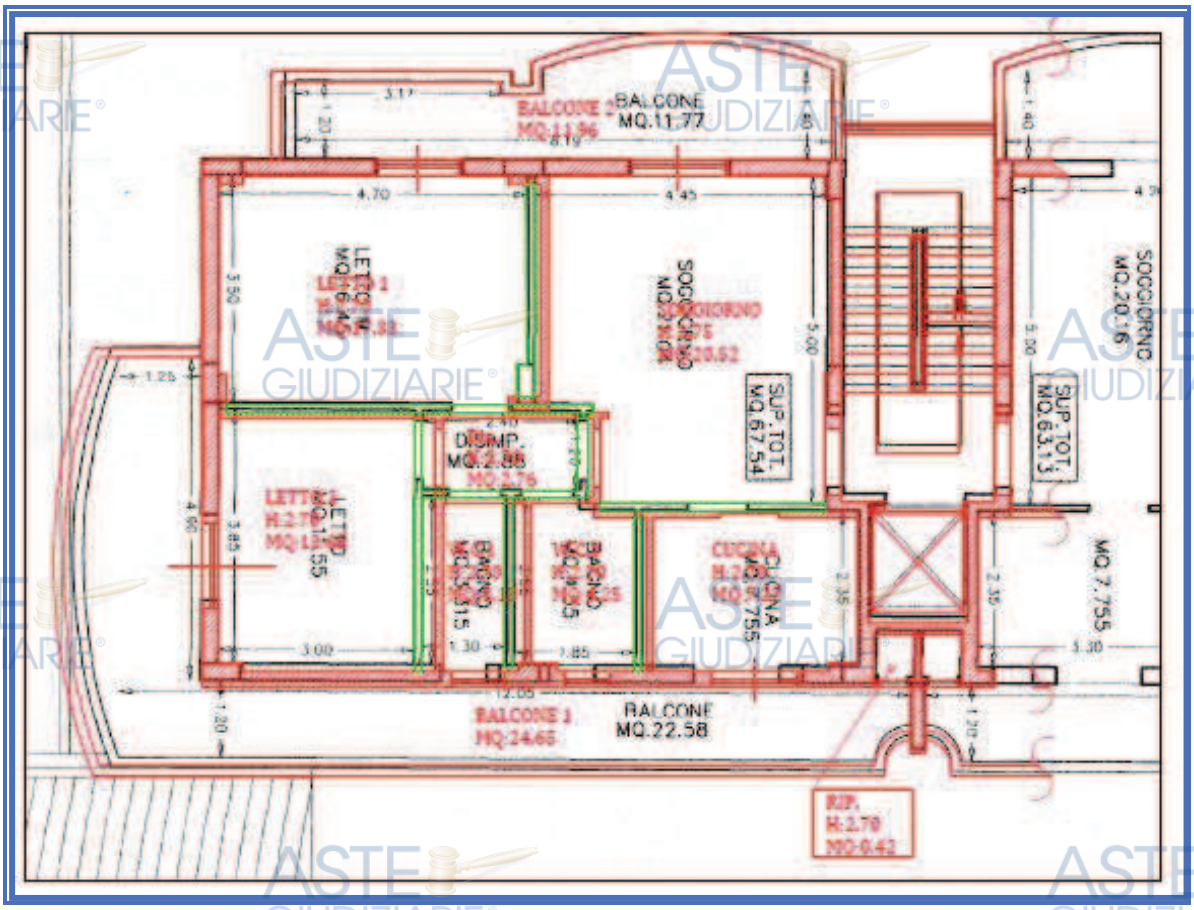

Figura 6

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **contratto di mutuo edilizio, stipulato dal debitore esecutato in data 29/03/2007 con la [redacted] creditore procedente della presente procedura esecutiva.** Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 29/03/2007, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)
2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Alla luce di quanto fin ora esposto va evidenziato che, per la sanatoria delle opere, si stima un costo a corpo, comprensivo di spese tecniche, pari ad **€ 2'000,00.**

Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**

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.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

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.).

Relativamente allo stato di possesso degli immobili in oggetto, si rappresenta che, all'epoca dell'originario incarico, nel corso delle operazioni di sopralluogo, il bene di cui al sub 13 risultava essere occupato dai sig.ri [redacted] senza alcun titolo. Ad oggi, il detto bene quale sub 13 risulta essere di proprietà della sig.ra [redacted] in virtù dell'atto di compravendita del 22/03/2021 rep. 7159/racc. 5666 a rogito del Notaio Oreste de Nicola.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione all'attualità, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazioni di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **A/2 – Abitazioni di tipo civile,** nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria A/2, calcolandone il valore medio.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

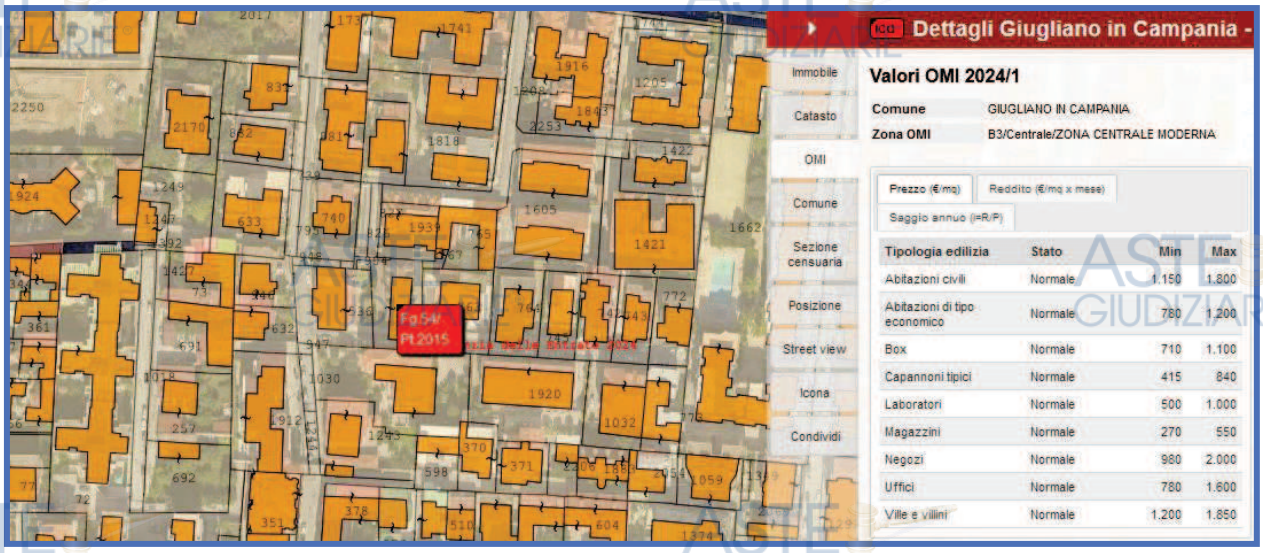

Figura 7 – Valori di vendita OMI

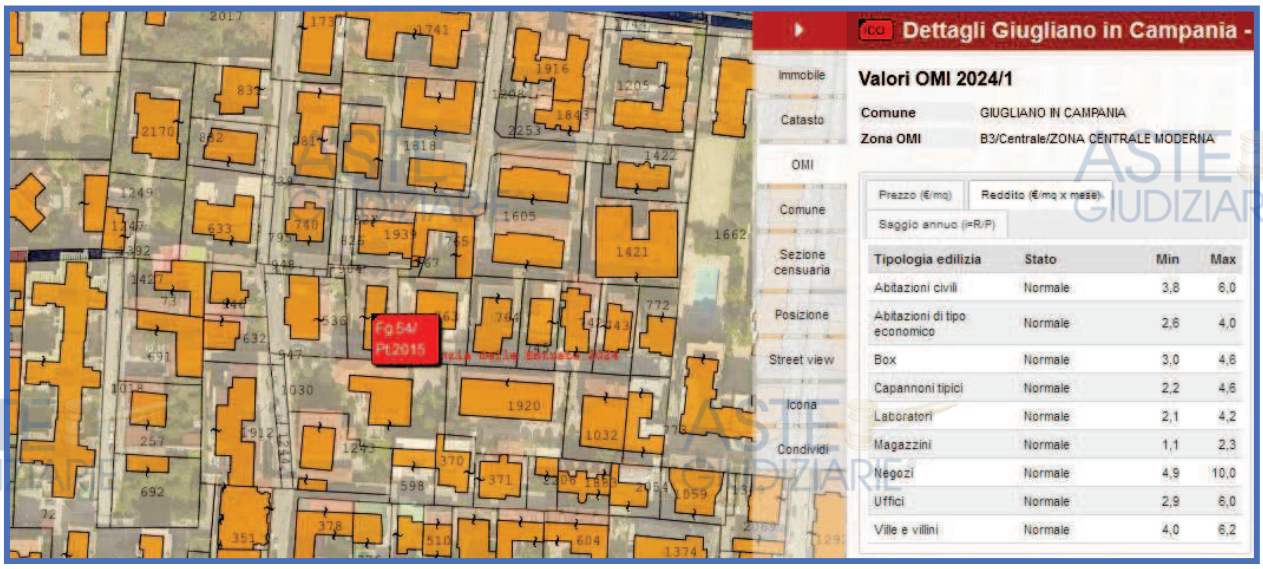

Figura 8 – Valori di affitto OMI

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Figura 9 – Borsino Immobiliare Vendita

Figura 10 – Borsino Immobiliare Affitto

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

COMUNE DÌ GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) - VIA DELLA TORRE												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	1150	1800	1475	1058	1747	1402,50	3,8	6	4,9	2,85	4,86	3,86

Tabella 7

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla **superficie commerciale lorda ragguagliata,** utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso dei beni.

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative all'unità immobiliare di cui al presente Lotto.

LOTTO 1

NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA FOGLIO 54 P.LLA 2015 SUB 13

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) F.54- P.lla 2015-SUB 13		SUPERFICIE			H interna	Condizioni
		CALPESTABILE	COMMERCIALE			
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq		
P2	SOGGIORNO	20,52	1,000	20,52	h=2,75	discrete
	CUCINA	7,27	1,000	7,27	h=2,75	discrete
	DIS.	2,76	1,000	2,76	h=2,75	discrete
	W.C.1	3,18	1,000	3,18	h=2,75	discrete
	W.C.2	4,25	1,000	4,25	h=2,75	discrete
	LETTO 1	17,33	1,000	17,33	h=2,75	discrete
	LETTO 2	12,65	1,000	12,65	h=2,75	discrete
	RIP.	0,42	0,350	0,15	h=2,75	discrete
	BALCONE 1	24,65	0,250	6,16		discrete
	BALCONE 2	11,96	0,250	2,99		discrete
TOTALE		104,99		77,26		

Tabella 8

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) F.54- P.lla 2015-SUB 13		SUPERFICIE		
		Lorda	Commerciale lorda Ragguagliata	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
P2	ABITAZIONE	79,22	1,000	79,22
	RIPOSTIGLIO	0,75	0,350	0,26
	BALCONE	41,41	0,250	10,35
TOTALE		121,38		89,84

Tabella 9

- Superficie calpestabile: **104.99 mq**
- Superficie commerciale: **77.26 mq**
- Superficie lorda: **121.38 mq**
- Superficie commerciale lorda ragguagliata: **89.84 mq**

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione per ciascuna unità immobiliare.

FOGLIO 54 – P.LLA 2015 – SUB 13

Pertanto, si conclude che, per gli immobili di cui al Lotto 1 Foglio 54 P.lla 2015 sub 13, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone** $_{min}$ = **256.04 €/mese** ed **Canone** $_{max}$ **= 539.04 €/mese** per un valore medio pari: **Canone** $_{medio}$ = **397.54 €/mese**.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		2,85		89,84	**256,04**
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		6		89,84	**€ 539,04**
C med					Importo max [€/mese]
					397,54

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DÌ GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
54	2015	13	A/2	7	88 mq	€ 256,04	€ 539,04	€ 397,54

Tabella 10

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

NCEU COMUNE DÌ GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
54	2015	13	A/2	7	88 mq	€ 256,04	€ 539,04	€ 397,54	€ 357,79	€ 358,00

Tabella 11

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.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

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).

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici e presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, è emerso quanto segue:

a) **presenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti:

- **Nota di trascrizione del 17/03/2014 nn. 18618/8217 relativa ad atto di pignoramento immobiliare del 06/02/2014 rep. 544 promosso da [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente, tra gli altri, agli immobili censiti al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al Fog. 54 P.lla 2015 sub 13 e sub 14, contro [redacted], e da cui la Procedura Esecutiva RGE 120/2014, ESTINTA in data 27/09/2017, benché la detta formalità pregiudizievole risulta essere ancora trascritta e non cancellata.**

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

- **Nota di trascrizione del 18/12/2018 nn. 56345/43310 relativa ad atto di pignoramento immobiliare del 03/12/2018 rep. 2299/2018 promosso da [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili censiti al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al Fog. 63 p.lla 827 sub 1 (non rientrante tra i beni pignorati di cui alla presente relazione), Fog. 54 P.lla 2015 sub 13 e sub 14, contro il debitore esecutato [redacted], da cui è derivata la procedura di cui al numero RGE 676/2018 G.E. dott.ssa Paola Caserta, iscritto a ruolo in data 27/12/2018 Tribunale di Napoli Nord, successivamente riunita alla Procedura RGE 645/2018. Tale pignoramento risulta essere trascritto, come detto, solo contro [redacted].**

b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili;

c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) **assenza** di regolamento condominiale: si segnala l'inesistenza del regolamento di condominio atteso che non risulta neanche formalmente costituito lo stesso condominio.

f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico dei beni pignorati.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: ***Nessuna;***

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ***Presente*** Atto di Asservimento di area, a rogito del notaio Cante Pasquale, in Sant'Antimo (NA), stipulato in data 03/07/2003, Repertorio 18529, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli il 07/07/2003 al n. 4238/1 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 07/07/2003, RG 28176 RP 20219, Presentazione n. 133, …OMISSIS…" *Art.1) Con il presente atto* [redacted], *in persone come sopra, DICHIARA di voler ASSERVIRE, come in effetti ASSERVE in favore del COMUNE di GIUGLIANO in CAMPANIA, con sede in Giugliano in Campania al Corso Campano N. 200,* [redacted], *l'**APPEZZAMENTO di TERRENO,** in Giugliano in Campania, alla contrada "Giardini", denominato "Torre o Liberato" della superficie di metri quadrati 650 (seicentocinquanta); confinante con beni* [redacted] *e con strada privata di accesso per due lati; nel N.C.T. di detto Comune al **foglio 54 – particella 64** – di are 3.27 e **particella 901** di are 3.23. **Detta servitù inedificandi viene costituita ai fini del rilascio da parte di detto Comune di Giugliano in Campania della Pratica Edilizia numero 173/2001, approvata dalla commissione edilizia di detto Comune, nella seduta del 2 ottobre 2001.** Art. 2) Il costituito dichiara che l'area in oggetto è ad esso pervenuto giusto atto per me Notaio del 19 marzo 2003, numero 16398/3761del Repertorio, registrato a Napoli il 4 aprile 2003 e quivi trascritto il dì 1 aprile 2003 ai numeri 13651/9978. Art. 3) Il costituito autorizza il signor Conservatore dei RR.II. di Napoli 2 a trascrivere il presente atto contro la ditta costituita ed a favore del Comune di Giugliano in Campania, con esonero da ogni e qualsiasi responsabilità. Art. 4) Il costituito*

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

dichiara che il presente asservimento di area è valido ed efficace anche per eventuali future varianti concessioni, fermo restando i limiti di cui al vigente P.R.G."…OMISSIS…;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ***Nessuna;***

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: ***Nessuno;***

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo***: Nessuno;***

SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	**PRES. Nr**	**TIPO**		**RP**	**RG**	**PUBBLICO UFFICIALE**	**DESCRIZIONE**
04/04/2007	685	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	8781	26445	Pezzullo De Falco Nicoletta Sede Napoli Rep.34076/6108 del 29/03/2007	IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO **CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 12/05/2021**

Tabella 12

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO / CAPITALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
26445/8781	Ipoteca Volontaria-Concessione a garanzia di mutuo edilizio **CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 12/05/2021**	€ 1.000.000,00	[redacted] - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n.1	[redacted] Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n.1	U.N.1:N.C.T. Giugliano in Campania (NA) **F.54 P.lla 64**-N.C.T. Giugliano in Campania **F.54 P.lla 901.**

Tabella 13

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
17/03/2014	34	Trascrizione	Atto Giudiziario	8217	18618	Tribunale Napoli Nord Sede Aversa Rep. 544 del 06/02/2014	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **ESTINTO**
18/12/2018	2	Trascrizione	Atto Giudiziario	43310	56345	Tribunale Napoli Nord Sede Aversa Rep. 2299/2018 del 03/12/2018	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
14/01/2019	27	Trascrizione	Atto Giudiziario	1091	1458	Tribunale Napoli Nord Sede Aversa Rep. 11586 del 19/10/2018	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 14

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO / CAPITALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
18618/8217	Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili **ESTINTO**	-	[redacted] - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n.1	[redacted] Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n.1	N.C.E.U. Giugliano in Campania (NA) **F.54 P.lla 2015 sub 11- F.54 P.lla 2015 sub 28- F.54 P.lla 2015 sub 12- F.54 P.lla 2015 sub 8- F.54 P.lla 2015 sub 21- F.54 P.lla 2015 sub 13- F.54 P.lla 2015 sub 6- F.54 P.lla 2015 sub 26- F.54 P.lla 2015 sub 14- F.54 P.lla 2015 sub 10- F.54 P.lla 2015 sub 22- F.54 P.lla 2015 sub 15- F.54 P.lla 2015 sub 5- F.54 P.lla 2015 sub 27- F.54 P.lla 2015 sub 16- F.54 P.lla 2015 sub 9- F.54 P.lla 2015 sub 23.**
56345/43310	Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili	-	[redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	[redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	N.C.E.U. Giugliano in Campania (NA) Fog. 63 p.lla 827 sub 1; **Fog. 54 p.lla 2015 sub 13; Fog.54 p.lla 2015 sub 14.**
1458/1091	Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili	-	[redacted] - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n.1	[redacted] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2; [redacted] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;	N.C.E.U. Giugliano in Campania (NA) **F.54 P.lla 2015 sub 5 - sub 6 - sub 8 - sub 9 - sub 10 - sub 11 - sub 12 - sub 13 - sub 14 - sub 15 - sub 16 - sub 21 - sub 22 - sub 23 - sub 26 - sub 27 - sub 28 N.C.T. Giugliano in Campania (NA) F.54 P.lla 64 - 901**

Tabella 15

Domanda giudiziale

Non si è riscontrata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II.

3) Difformità urbanistico - edilizie:

Si rimanda a tutto quanto argomentato in risposta al Quesito n. 6.

4) Difformità Catastali:

Si rimanda a tutto quanto argomentato in risposta al Quesito n. 3.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Giugliano in Campania (NA), è emerso che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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 presupposi 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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio mediante accertamenti meccanografici, è emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

I beni costituente il presente lotto non fanno parte di alcun condominio formalmente costituito.

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

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

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.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

LOTTO 1 – NCEU FOG. 54 P.LLA 2015 SUB 13
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale…). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni similari. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

1) La posizione;

2) Tipologia;

3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);

4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica…), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- ***Il procedimento per capitalizzazione*** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- ***Il metodo del costo*** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio,

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach". In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima dell'immobile sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili.

Pertanto, considerato il metodo estimativo individuato ai fini della corretta comparazione con i beni considerati comparabili, si farà riferimento alla superficie catastale atteso che questa risulta l'unica acquisibile ai fini estimativi.

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

- Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
- Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente relazione.

Di tale circostanza, si terrà conto ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni che occupano.

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti.

In particolare, si è rilevata la presenza dei seguenti titoli di proprietà:

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 01/02/2023 rep. 11557/racc. 9020, rogato dal notaio Mariarosaria Cante, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 44 P.lla 1065 sub 73-24;

2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 05/04/2023 rep. 7509/racc. 6220, rogato dal notaio Antonio Rondino, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 44 P.lla 1873 sub 36-17.

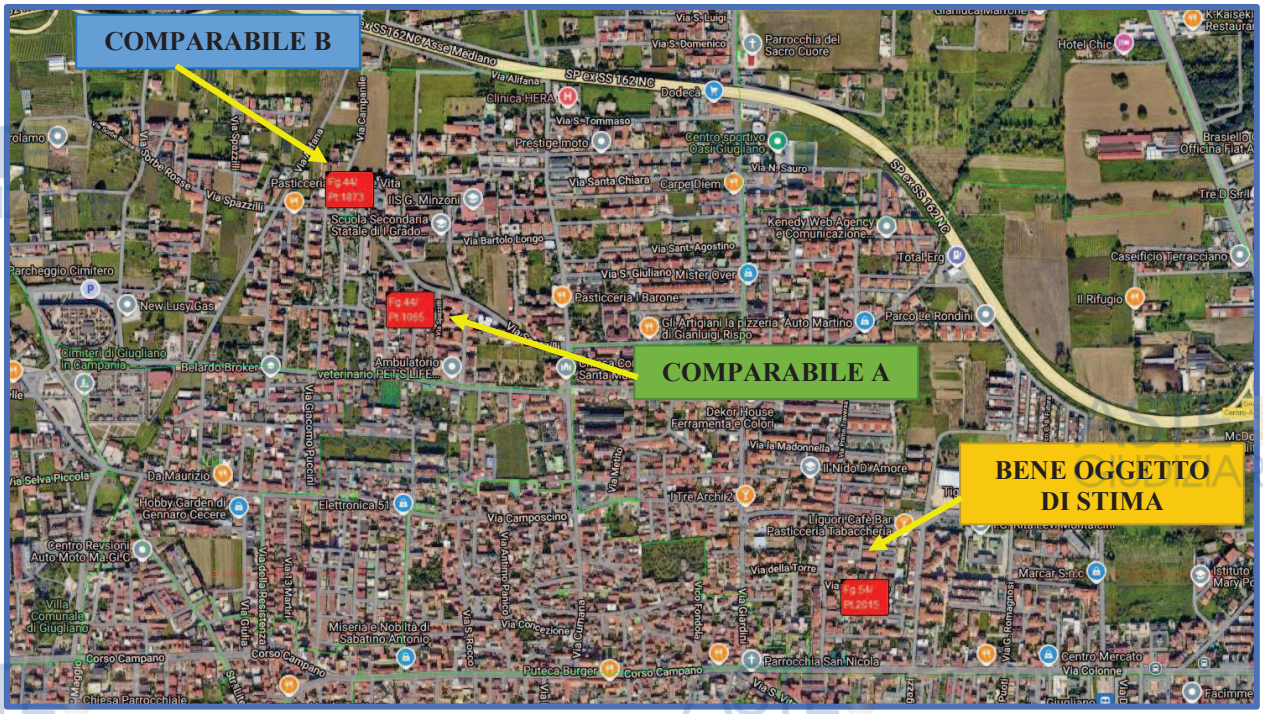

Figura 11 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Abitazione tipica del luogo, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	88.000,00	140.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	01/02/2023	05/04/2023		06/12/2024
Superficie commerciale (SUP) m²	76,7	150,6		88,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4		3

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,110

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 -5.000,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p_i = PRZ*Sigma/SUP

p_A(S1) = 88.000,00*1,00/76,70 = 1.147,33 €/m²

p_B(S1) = 140.000,00*1,00/150,60 = 929,61 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.147,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 929,61 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

[i(DAT)] = -0,11 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(DAT) = 88.000,00*(-0,11)/12 = -806,67 €/mese

p_B(DAT) = 140.000,00*(-0,11)/12 = -1.283,33 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUP) = 929,61*1,00 = 929,61

p_B(SUP) = 929,61*1,00 = 929,61

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	-5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SMF) = 0,00 €

p_B(SMF) = -5.000,00 €

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	-806,67	-1.283,33	
Superficie commerciale (SUP)	929,61	929,61	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	-5.000,00	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		88.000,00		140.000,00	
Data (DAT)	(0-22)	17.746,67	(0-20)	25.666,67	
Superficie commerciale (SUP)	(88,0-76,7)	10.504,59	(88,0-150,6)	-58.193,59	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-4)	5.000,00	
Prezzo corretto		**116.251,26**		**112.473,08**	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(116.251,26-112.473,08)*100]/112.473,08 = 3,36% < 5%.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a (116.251,26+112.473,08)/2=114.362,17 €.

Il più probabile valore di mercato del Lotto 1 SUB 13 di cui alla presente relazione risulta pari ad **€ 114'362,17** in condizioni di libero mercato.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "II termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

- **IMPORTO STIMATO**: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.
- **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.
- **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.
- **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

- **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015.** Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA LOTTO 1 – NCEU FOG. 54 P.LLA 2015 SUB 13

LOTTO 1 - NCEU FOG. 54 P.LLA 2015 SUB 13		
Descrizione		*Valore Immobile €*
VALORE IMMOBILE	€	114.362,17
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€	17.154,33
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI	-€	2.000,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€	898,40
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€	300,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€	500,00
TOTALE LOTTO	€	93.509,44
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€	**94.000,00**

Tabella 16

Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 94'000,00.

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, bensì la piena proprietà dell'unità immobiliare. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si rappresenta che lo stesso non risulta essere comodamente divisibile.

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.

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

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si riportano, di seguito, quelle prodotte dal Comune di Giugliano in Campania (NA), a seguito delle richieste avanzate dallo scrivente in occasione dell'elaborazione dell'originaria consulenza di stima.

REGIME PATRIMONIALE

I sig.ri [redacted], come da certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (NA) in data 6 febbraio 2019, risultano aver contratto matrimonio in data 18/07/1992.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene relazione di stima.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA), in data 09/09/2019 certificava che, il sig. [redacted].

Per ogni altro chiarimento, ci si riporta integralmente ai certificati citati, allegati alla presente relazione di stima.

CONCLUSIONI

CRITICITÀ

- Si rappresenta che, per quanto afferisce l'intestazione catastale dei beni di cui alla presente relazione, all'attualità, questi risultano essere in ditta a soggetti diversi dai debitori esecutati.

  In particolare, si riportano di seguito gli attuali intestatari catastali:

  NCEU Foglio 54 P.lla 2015 sub 13:

  - [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni – dal 22/03/2021 in virtù di atto del 22/03/2021 rep. 7159/racc. 5666 a rogito del Notaio Oreste de Nicola, trascritto il 31/03/2021 ai nn. 15779/11554.

- Si segnala altresì la presenza di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti:

  - Nota di trascrizione del 17/03/2014 nn. 18618/8217 relativa ad atto di pignoramento immobiliare del 06/02/2014 rep. 544 promosso da [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente, tra gli altri, agli immobili censiti al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al Fog. 54 P.lla 2015 sub 13 e sub

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

14, contro la ditta individuale omonima Borzacchelli Carlo CF 03678331210, e da cui la Procedura Esecutiva RGE 120/2014, ESTINTA in data 27/09/2017, benché la detta formalità pregiudizievole risulta essere ancora trascritta e non cancellata.

- Nota di trascrizione del 18/12/2018 nn. 56345/43310 relativa ad atto di pignoramento immobiliare del 03/12/2018 rep. 2299/2018 promosso da FERRARA ALESSANDRO nato il 02/11/1951 a NAPOLI (NA) Codice fiscale FRR LSN 51S02 F839 X per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili censiti al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al Fog. 63 p.lla 827 sub 1 (non rientrante tra i beni pignorati di cui alla presente relazione), Fog. 54 P.lla 2015 sub 13 e sub 14, contro il debitore esecutato sig. Borzacchelli Carlo, da cui è derivata la procedura di cui al numero RGE 676/2018 G.E. dott.ssa Paola Caserta, iscritto a ruolo in data 27/12/2018 Tribunale di Napoli Nord, successivamente riunita alla Procedura RGE 645/2018. Tale pignoramento risulta essere trascritto, come detto, solo contro Borzacchelli Carlo.

I beni in oggetto, ovvero quello di cui al sub 13 Lotto 1, è stato oggetto di compravendita, rispettivamente con atto del 22/03/2021 rep. 7159/racc. 5666 a rogito del Notaio Oreste de Nicola, trascritto il 31/03/2021 ai nn. 15779/11554, e pertanto, ad oggi, risultano di proprietà di soggetti diversi da quello di cui alla procedura esecutiva che occupa.

PROSPETTO SINTETICO LOTTO 1 - FOG. 54 P.LLA 2015 SUB 13

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **Appartamento** ubicato in Giugliano in Campania (NA) al Via Della Torre n. 56, piano 2; è composto da: **al piano secondo** – appartamento costituito da due camere da letto, due w.c. una cucina, un soggiorno, due balconi; – confina con

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6

NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte a sud, con NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 vano scala a nord, NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte ad ovest, NCEU fog. 54 p.lla 2015 sub 1 corte ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Giugliano in Campania (NA)** al **foglio 54**, **p.lla 2015**, **sub 13**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di lievi difformità relativamente allo stato di consistenza dei balconi; vi è concessione edilizia n.166/2006, cui i beni non sono conformi in ordine a modeste variazioni della distribuzione degli spazi interni; per tali abusi a parere dell'esperto stimatore potrà ottenersi sanatoria *ex* artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed smi; non risulta ordine di demolizione del bene;

PREZZO BASE euro 94'000,00

Teano lì 12/12/2024 L'Esperto Stimatore

* * * * * * *

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Si allega alla presente:

1. Elaborati grafici;
2. Ispezioni catastali;
3. Ispezioni ufficio RR.II;
4. Certificato di Residenza Storico e Stato di Famiglia;
5. Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
6. Atto di compravendita del 19/03/2003 a rogito del Notaio dott. Pasquale Cante, Rep. 16398 Rac. 3761;
7. Atto di compravendita del 22/03/2021 rep. 7159/racc. 5666 a rogito del Notaio Oreste de Nicola, trascritto il 31/03/2021 ai nn. 15779/11554;
8. Titolo Abilitativo – Certificato UTC;
9. Comparabili;
10. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.

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

Firmato Da: FLAVIO TOSCANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 556cb88fd47970e6