Francesco Taglialatela
architetto

Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 249/2024 RGE

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Antonella Paone

Custode Giudiziario dott.ssa Assunta Raimondo

Creditore Procedente: [redacted]

Debitore: [redacted]

Perizia di Stima degli immobili pignorati siti nel Comune di Arzano (NA) in Traversa Santa Giustina n. 49, riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 1559 (già 1076) Subalterno 1, 2.

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

Premesso che il sottoscritto Arch. Francesco Taglialatela

- con Decreto del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Antonella Paone, è stato nominato Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 249/2024 RGE avente ad oggetto gli immobili pignorati siti nel Comune di Arzano (NA) in Traversa Santa Giustina n. 49, riportati in Catasto Fabbricati al F. 6 P.lla 1076 Sub. 1, 2;
- in data 14.03.2025 ha depositato Verbale di Accettazione e Giuramento ed in data 09.04.2025 ha depositato documento di verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;
- in data 17.03.2024 ha acquisito la planimetria catastale, la visura storica catastale di detti immobili, l'estratto di mappa catastale e la visura catastale storica del suolo su cui, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, essi ricadono (All. 1, 2, 3, 4);
- in data 27.03.2025 e 28.03.2025 ha acquisito il Certificato di residenza storico, lo Stato di famiglia e l'Estratto di matrimonio con annotazione dei debitori esecutati (All. 5, 6, 7);
- in data 19.05.2025 e 22.05.2025 ha effettuato, congiuntamente al custode giudiziario, sopralluoghi presso gli immobili sopra indicati, durante i quali è emerso che l'immobile riportato in Catasto Fabbricati al F. 6 P.lla 1076 Sub 1 è occupato dai debitori esecutati [redacted], l'immobile riportato in Catasto Fabbricati al F. 6 P.lla 1076 Sub 2 è occupato dai debitori esecutati [redacted] unitamente al proprio nucleo familiare, effettuando ivi documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi;
- in seguito all'acquisizione della foto satellitare reperita dal sito Google Maps, ha effettuato la sovrapposizione di quest'ultima con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento (All. 8);
- in data 10.06.2024 ha acquisito la visura storica castale del suolo su cui gli immobili pignorati materialmente ricadono (All. 9);
- in data 12.06.2025, ha comunicato al G.E. che dalla sovrapposizione tra la foto satellitare reperita dal sito Google Maps e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI era emerso che il compendio immobiliare in cui sono ubicati i beni pignorati ricadeva sul suolo identificato in tale mappa con il numero 554 in luogo del numero 1076 riportato nell'atto di pignoramento, fattispecie quest'ultima che rientra tra le difformità formali da comunicare al G.E. per le determinazione sul prosieguo dell'attività peritale, come disposto nel Quesito n. 1 dell'incarico di Esperto Estimatore ricevuto dallo scrivente, in quanto l'identificazione catastale dei beni pignorati riportata nell'atto di pignoramento corrispondeva nella mappa catastale a bene non in titolarità dei debitori esecutati;
- in data 15.06.2025, letto quanto comunicato dal sottoscritto in data 12.06.2025, il G.E. ha sollevato lo scrivente dal prosieguo delle attività peritali e ha fissato l'udienza all'11.11.2025;
- in data 20.06.2025, avendone fatto richiesta a mezzo pec in data 22.05.2025, ha acquisito a mezzo pec comunicazione della III Area Tecnica Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Arzano (NA) inerente i titoli edilizi autorizzativi relativi all'immobile pignorato, gli

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

eventuali provvedimenti sanzionatori relativi all'immobile stesso, l'eventuale esistenza di Certificato di agibilità ovvero segnalazione certificata di agibilità, la destinazione urbanistica e insussistenza vincoli del suolo su cui insiste detto immobile, nonchè la copia della L.E. N. 65/2 del 27.02.1965 con la documentazione grafica ad essa allegata e copia dell'Abitabilità N. 65/2/5174 del 04.09.1965, con gli allegati elaborati grafici (All. 10, 11, 12);

- in data 14.11.2025, preso atto dei chiarimenti acquisiti e ritenuto che il pignoramento come effettuato non rechi incertezza circa i beni sottoposti a vincolo, essendo gli identificativi catastali coincidenti con i titoli acquisiti, il G.E. ha disposto la ripresa delle operazioni peritali di stima, con conferimento al sottoscritto esperto dell'incarico aggiuntivo di riallineamento catastale sulla scorta delle incongruenze rilevate;
- in data 23.12.2025, atteso che dai titoli di provenienza ultraventennali è emerso che parte dell'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di L.E. N.24 del 25.05.1973, ha acquisito presso il competente Ufficio del Comune di Arzano (NA), copia della suddetta L.E. in uno agli elaborati tecnici ad essa allegati (All. 13, 14);
- ad espletamento dell'incarico finalizzato al "riallineamento catastale sulla scorta delle incongruenze rilevate", conferito con la sopra richiamata disposizione del G.E. del 14.11.2025, lo scrivente ha elaborato ed inviato al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate l'atto di aggiornamento del tipo mappale;
- in data 05.02.2026 con prot. 0043148/2026 è stato approvato il suddetto atto di aggiornamento del tipo mappale (All. 15);
- in data 13.02.2026 lo scrivente ha presentato al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il documento Docfa per l'aggiornamento degli identificativi catastali delle unità immobiliari pignorate;
- in data 16.02.2026 ha depositato istanza di proroga per la presentazione della Perizia di Stima per la quale il G.E. ha concesso ha la proroga richiesta;
- in data 18.02.2026 Pratica NA 0057719 e NA 0057720 è stato registrato il suddetto documento Docfa (All. 16);
- in data 19.02.2026 ha acquisito la visura storica e la planimetria catastale di detti immobili, l'estratto di mappa catastale e la visura catastale storica del suolo su cui essi ricadono (All. 17, 18, 19, 20)
- nelle more, al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento, ha effettuato una nuova sovrapposizione della foto satellitare reperita dal sito Google Maps con la mappa catastale aggiornata elaborata dalla SOGEI (All. 21), ha redatto la planimetria dello stato dei luoghi del bene pignorato (All. 22), quantificandone la reale consistenza ed al fine della verifica della rispondenza della suddetta planimetria dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale, ha elaborato la sovrapposizione delle stesse (All. 23);
- ha svolto indagini sul valore di mercato di immobili appartenenti al segmento dell'immobile

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

pignorato consultando Agenzie immobiliari con sede nel Comune di Arzano (NA), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (All. 24);

tanto premesso, all'esito dell'attività sopra descritta, lo scrivente è in possesso degli elementi occorrenti alla redazione della presente perizia di stima, secondo l'ordine dei quesiti del mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione e delle linee guida per il consulente disponibili sul sito del Tribunale di Napoli Nord.

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

Gli immobili pignorati, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 249/2024 RGE, nella fattispecie:

- l'immobile ubicato al piano rialzato del compendio immobiliare sito nel Comune di Arzano (NA) in Traversa Santa Giustina n. 49, risulta essere piena proprietà di [redacted], per averlo acquistato in regime di comunione legale de beni con Atto per Notaio [redacted] del 08.07.2003 trascritto a Napoli 2 il 09.07.2003 ai nn. 28666/20568 (All. 25), esso risulta oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano (NA) con i seguenti dati: Foglio 6 Particella 1559 Subalterno 1;
- l'immobile ubicato al piano primo del compendio immobiliare sito nel Comune di Arzano (NA) in Traversa Santa Giustina n. 49, risulta essere piena proprietà di [redacted], per averlo acquistato in regime di comunione legale de beni con Atto per Notaio [redacted] del 08.07.2003 trascritto a Napoli 2 il 09.07.2003 ai nn. 28667/20569 (All. 25), esso risulta oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano (NA) con i seguenti dati: Foglio 6 Particella 1559 Subalterno 2;

Di seguito è rappresentata la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita sul sito Google Maps e l'estratto della mappa catastale elaborato dalla SOGEI:



Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

Ai fini della vendita, atteso le caratteristiche dell'immobile pignorato, si determina di formare due lotti aventi i seguenti dati di identificazione catastale e confini:

Lotto 1

- Catasto Fabbricati del Comune di Arzano (NA) **F. 6 P.lla 1559 Sub. 1**

appartamento confinante a sud con cortile comune all'appartamento soprastante, ad est con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 6 P.lla 1028, a nord e ad ovest con corte comune riportata in Catasto Terreni al F. 6 P.lla 1559;

Lotto 2

- Catasto Fabbricati del Comune di Arzano (NA) **F. 6 P.lla 1559 Sub. 2**

appartamento confinante a sud con cortile comune all'appartamento sottostante, ad est con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 6 P.lla 1028, a nord e ad ovest con corte comune riportata in Catasto Terreni al F. 6 P.lla 1559;.

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

I beni che costituiscono i lotti oggetto della presente relazione di stima compongono un corpo di fabbrica ubicato nella corte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Arzano (NA) in Traversa Santa Giustina n. 49, in un'area del centro storico caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali di varia natura e attività terziarie; detto corpo di fabbrica è stato realizzato tra la metà degli anni '60 e la metà degli anni '70 del secolo scorso ed è costituito da piano seminterrato, piano terra e piano primo con soprastante lastrico solare. Il compendio immobiliare ha ingresso pedonale e carrabile direttamente da Traversa Santa Giustina.

Il bene individuato come **Lotto 1** è costituito da un appartamento ubicato al piano rialzato, dotato di locale di sgombero e di piccolo cortile comuni alla soprastante unità immobiliare; esso ha l'ingresso da un balcone posto sul lato ovest a cui si accede con una piccola scala direttamente dalla corte comune. Detto ingresso immette in un ambiente adibito a cucina/pranzo, da cui a nord si accede ad una camera da letto e a sud ad un corridoio che disimpegna un servizio igienico e due camere di cui quella ad ovest ha accesso al cortile comune all'appartamento soprastante; l'appartamento è dotato di veranda destinata a lavanderia/ripostiglio ubicata a sud del balcone di accesso. Il locale di sgombero ha accesso dal cortile comune all'appartamento soprastante ubicato a sud.

La superficie commerciale di tale bene, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 5 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a:

103,33 mq, dato dalla somma della sup. dei vani principali dell'appartamento pari a 99,25 mq + la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e di servizio pari a 4,08 mq costituita dal balcone ovest (13,6 mq x 0,3); l'appartamento presenta un'altezza interna pari a 3,45 mt. **Totale superficie commerciale 103,33 mq.**

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

La superficie utile del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 5 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a:
78,78 mq, dato dalla somma della sup. dei vani principali dell'appartamento pari a 74,70 mq + la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e di servizio pari a 4,08 mq costituita dal balcone ovest (13,6 mq x 0,3). **Totale superficie utile 78,78 mq.**
Lo stato manutentivo e di conservazione dell'appartamento, nella fattispecie delle pavimentazioni e dei rivestimenti, degli infissi esterni ed interni delle finiture delle pareti e dei soffitti, è complessivamente discreto; l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di condizionamento appaiono in buono stato funzionale, gli stessi necessitano di interventi manutentivi e di adeguamento alla normativa sulla sicurezza degli impianti.
E' da segnalare un discreto stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicata detta unità immobiliare.
Non risulta agli atti che detto immobile sia dotato di Certificato di prestazione energetica e pertanto lo scrivente stima i costi per la redazione di quest'ultimo, comprensive di IVA e CNPAIA, in **€ 500,00**.
Quanto suddetto come da seguente documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi:



Foto esterno fabbricato



Foto esterno fabbricato



Foto camera da letto



Foto camera da letto

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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



Foto cucina_pranzo



Foto cucina_pranzo



Foto camera da letto



Foto camera da letto

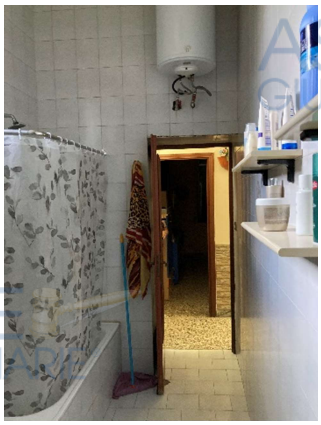


Foto bagno



Foto bagno

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

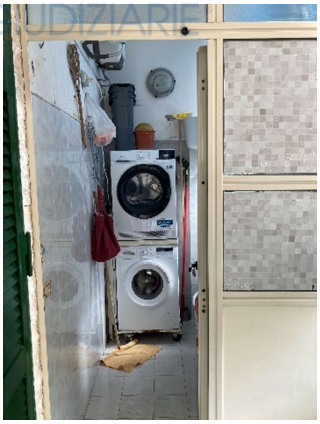


Foto lavanderia

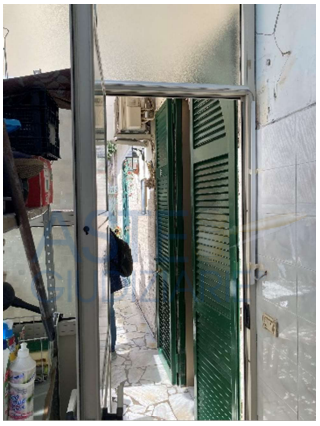


Foto lavanderia

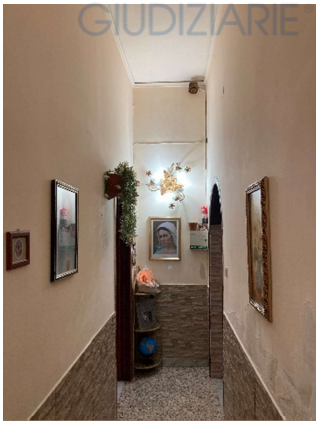


Foto disimpegno

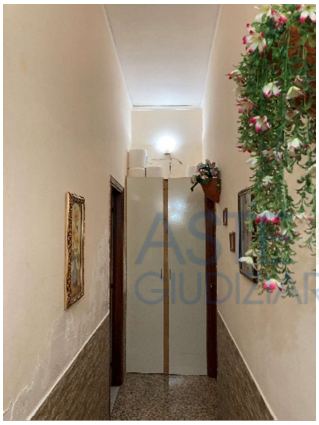


Foto disimpegno



Foto camera ad ovest



Foto camera ad ovest



Foto corte comune appartamento soprastante



Foto corte comune appartamento soprastante

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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



Foto locale di sgombero



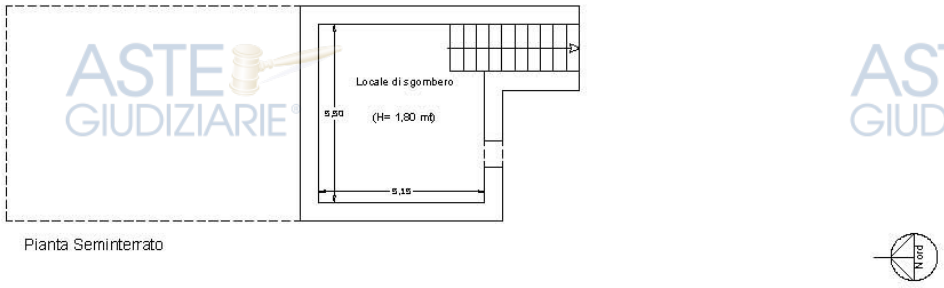
Foto locale di sgombero

Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 249/2024 RGE

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonella Paone



Rilievo planimetrico dell'immobile sito nel Comune di Arzano (NA) in C.F. al F. 6 P.lla 1559 (già 1076) Sub. 1 in data 19.05.2025

Il bene individuato come **Lotto 2** è costituito da un appartamento ubicato al piano primo, dotato di locale di sgombero e di piccolo cortile comuni alla sottostante unità immobiliare; esso ha l'ingresso posto sul lato sud est a cui si accede con una scala ubicata nella suddetta area comune. Detto ingresso immette in un ambiente adibito a soggiorno/cucina/pranzo, da cui a nord si accede ad un corridoio che disimpegna un servizio igienico e due camere da letto; l'appartamento è dotato di balcone ubicato ad ovest su cui insiste una veranda destinata a

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

lavanderia/ripostiglio e di una veranda ubicata a sud dell'ambiente adibito a soggiorno/cucina/pranzo. Il locale di sgombero ha accesso dal cortile comune all'appartamento sottostante ubicato a sud.

La superficie commerciale del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 5 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a:

119,65 mq, dato dalla somma della sup. dei vani principali dell'appartamento pari a 114,77 mq + la sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e di servizio pari a 4,88 mq costituita dal balcone sud (13,0 mq x 0,3) e dal balcone ovest (3,27 mq x 0,3); l'appartamento presenta un'altezza interna pari a 3,15 mt. **Totale superficie commerciale 119,65 mq.**

La superficie utile del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 5 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a:

96,6 mq, dato dalla somma della sup. dei vani principali dell'appartamento pari a 91,72 mq + la sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e di servizio pari a 4,88 mq costituita dal balcone sud (13,0 mq x 0,3) e dal balcone ovest (3,27 mq x 0,3). **Totale superficie utile 96,6 mq.**

Lo stato manutentivo e di conservazione dell'appartamento, nella fattispecie delle pavimentazioni e dei rivestimenti, degli infissi esterni ed interni delle finiture delle pareti e dei soffitti, è complessivamente buono; l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di condizionamento appaiono in buono stato funzionale, gli stessi necessitano di interventi manutentivi e di adeguamento alla normativa sulla sicurezza degli impianti.

E' da segnalare un discreto stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicata detta unità immobiliare.

Non risulta agli atti che detto immobile sia dotato di Certificato di prestazione energetica e pertanto lo scrivente stima i costi per la redazione di quest'ultimo, comprensive di IVA e CNPAIA, in **€ 500,00**.

Quanto suddetto come da seguente documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi:



Foto esterno fabbricato



Foto esterno fabbricato

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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



Foto cortile comune appartamento sottostante



Foto rampa di accesso

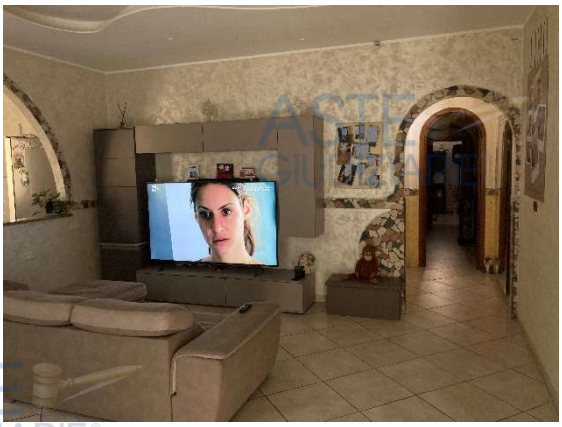


Foto soggiorno_cucina_pranzo



Foto soggiorno_cucina_pranzo



Foto soggiorno_cucina_pranzo



Foto bagno

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

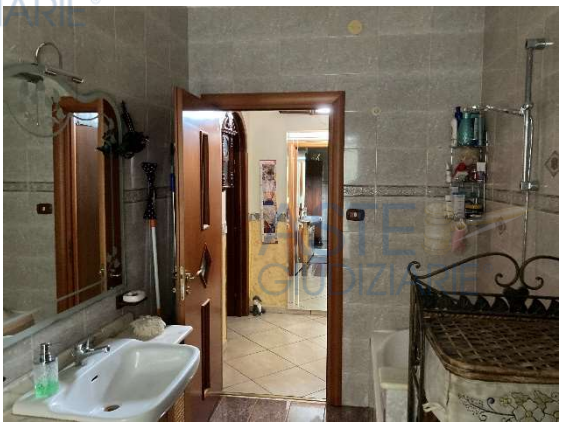


Foto bagno

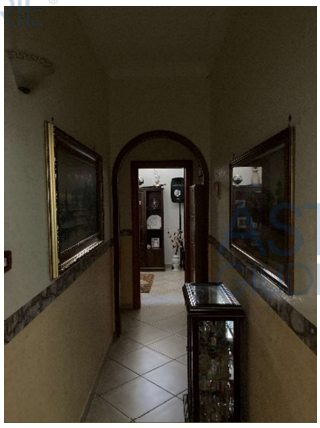


Foto corridoio



Foto camera da letto



Foto camera da letto



Foto corridoio

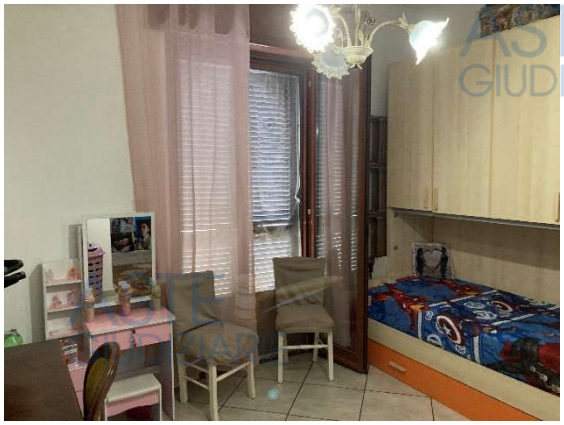


Foto camera da letto

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

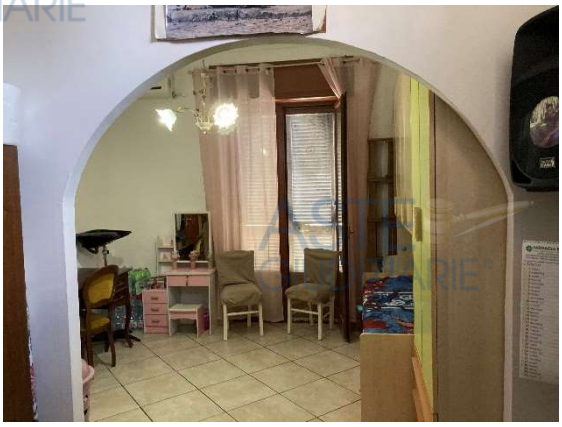


Foto camera da letto



Foto balcone a ovest



Foto locale di sgombero

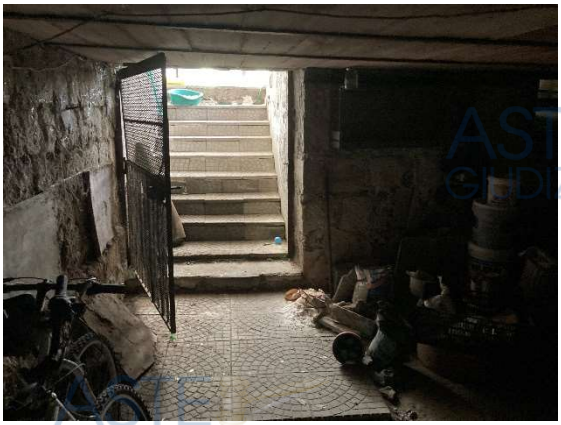


Foto locale di sgombero



Foto veranda a sud



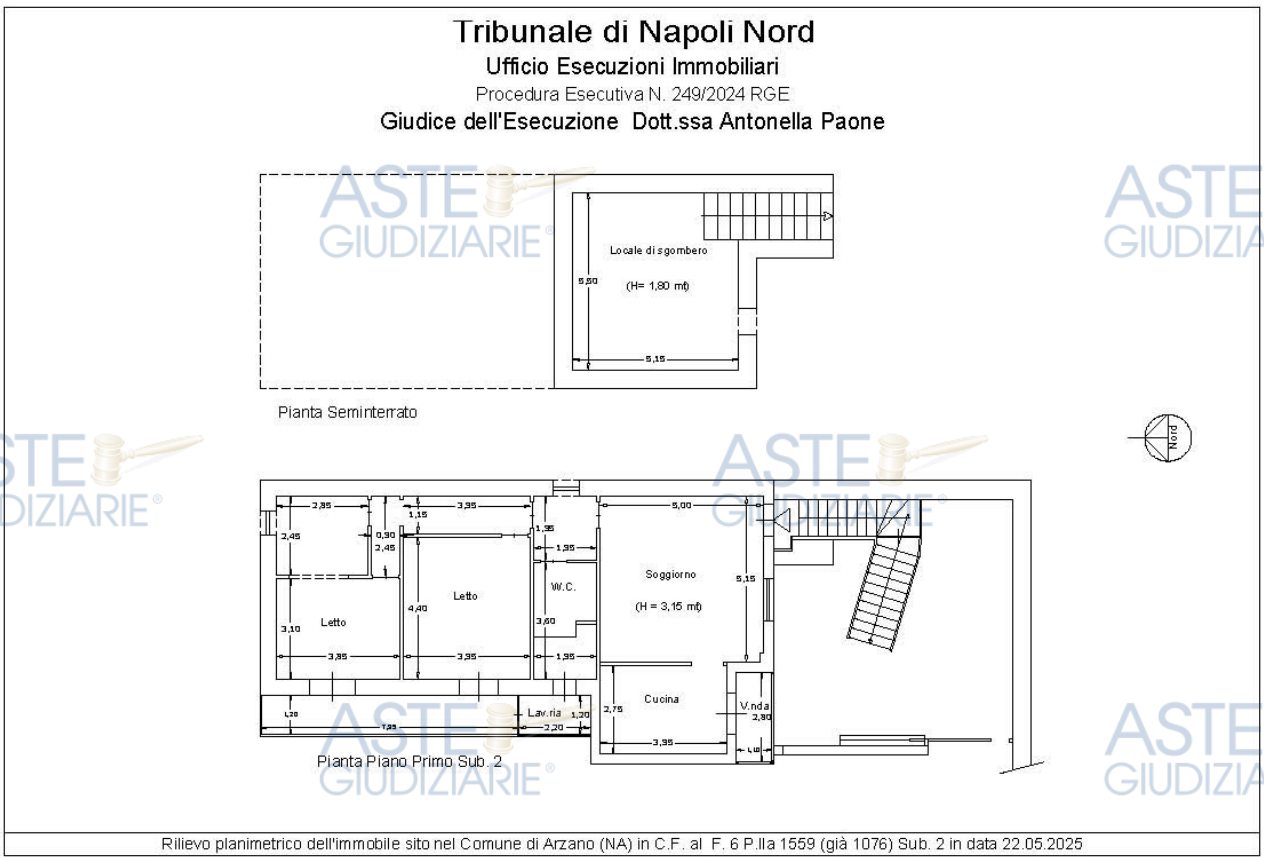
Foto veranda a sud



Foto veranda balcone a ovest

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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



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

Il bene pignorato è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano (NA) con i seguenti dati catastali: **Foglio 6 Particella 1559 Subalterno 1, 2**.

Il bene attualmente riportato in Catasto Fabbricati al F. 6 P.lla 1559 Sub 1, come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dalla costituzione del 13.01.1982, in atti dal 30/06/1987, fino al 07.08.1992 con i seguenti dati catastali Tipo P Anno 1982 Protocollo 108 Categoria A00; dal 07.08.1992 al 25.11.1992 Tipo B Anno 1982 Protocollo 108 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 3,5 vani, in virtù di Variazione in atti dal 07/08/1992 Classamento (n.C00005/1990); dal 25.11.1992 al 19.06.2003 Tipo B Anno 1982 Protocollo 108 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 3,5 vani, in virtù di Istrumento (Atto Pubblico) del 25/11/1992 in atti dal 07/05/1999 Donazione - Istanza I/4925/99 (n.41388.1/1992); dal 19.06.2003 al 19.06.2003 F. 6 P.lla 1076 Sub 1 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani, in virtù di Variazione del 19/06/2003 Pratica n. 520570 in atti dal 19/06/2003 Ampliamento-Diversa Distribuzione Spazi Interni-Ristrutturazione (n.56629.1/2003); dal 19.06.2003 al 07.10.2003 al F. 6 P.lla 1076 Sub 1 Categoria A/4 Classe 6 Consistenza 5 vani, in virtù di Variazione nel Classamento del 19/06/2003 Pratica n.520584 in atti dal 19/06/2003 Variazione di Classamento (n. 56629V.1/2003); dal 07.10.2003 al 06.02.2026 al Foglio 6 Particella 1076 Subalterno 1

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

Categoria A/4 Classe 6 Consistenza 5 vani, in virtù di Variazione Toponomastica del 07/10/2003 Pratica n.695651 in atti dal 07/10/2003 Variazione di Toponomastica (n.70629.1/2003); dal 06.02.2026 al 18.02.2026 al Foglio 6 Particella 1076 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 6 Consistenza 5 vani, in virtù di Variazione Toponomastica del 06/02/2026 Pratica n.NA0046683 in atti dal 06/02/2026 Variazione di Toponomastica (n.46683.1/2026); dal 18.02.2026 ad oggi al Foglio 6 Particella 1599 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 6 Consistenza 5 vani, in virtù di Variazione Modifica Identificativo del 13/02/2026 Pratica n. NA0057720 in atti dal 18/02/2026 Variazione Per Modifica Identificativo (n.57720.1/2026).

Il bene attualmente riportato in Catasto Fabbricati al F. 6 P.lla 1559 Sub 2, come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dalla costituzione del 31.10.1974, in atti dal 30/06/1987 (n.2.972/1974), fino al 30.09.1991 con i seguenti dati catastali Tipo P Anno 1974 Protocollo 2972 Categoria A00; dal 30.09.1991 al 01.01.1992 Tipo B Anno 1974 Protocollo 2972 Categoria A/4 Classe 5 Consistenza 4,5 vani, in virtù di Variazione del 30/09/1991 in atti dal 12/05/1993 Progetto Finalizzato (n. 297/1974); dal 01.01.1992 al 28.02.2005 Tipo B Anno 1974 Protocollo 2972 Categoria A/4 Classe 5 Consistenza 4,5 vani, in virtù di Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; dal 28.02.2005 al 06.02.2026 F. 6 P.lla 1076 Sub 2 Categoria A/4 Classe 5 Consistenza 4,5 vani, in virtù di Variazione del 31/10/1974 Pratica n.NA0164724 in atti dal 28/02/2005 Attrib.Identificativi CABI 2005 (n.2972.1/1974); dal 06.02.2026 al 18.02.2026 al Foglio 6 Particella 1076 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 5 Consistenza 4,5 vani, in virtù di Variazione Toponomastica del 06/02/2026 Pratica n.NA0046681 in atti dal 06/02/2026 Variazione di Toponomastica (n. 46681.1/2026); dal 18.02.2026 ad oggi al Foglio 6 Particella 1599 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 5 Consistenza 4,5 vani, in virtù di Variazione modifica Identificativo del 13/02/2026 Pratica n.NA0057719 in atti dal 18/02/2026 Variazione Per Modifica Identificativo (n. 57719.1/2026).

Il suolo su cui è ubicato il bene pignorato, identificato in Catasto Terreni del Comune di Arzano (NA) al Foglio 6 Particella 1159, come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dall'impianto meccanografico del 31.12.1977 (data antecedente al primo atto anteriore il ventennio dalla trascrizione del pignoramento) al 16.06.2005 al Foglio 6 Particella 554 ENTE URBANO Superficie 589 m2; dal 16.06.2005 al 15.10.2015 al Foglio 6 Particella 554 ENTE URBANO Superficie 559 m2, in virtù di Tipo Mappale del 06/04/1999 Pratica n. NA0337405 in atti dal 16/06/2005 (n. 10663.1/1999); dal 15.10.2015 al 05.02.2026 al Foglio 6 Particella 554 AREA, in virtù di Variazione D'Ufficio del 15/10/2015 Pratica n. NA0410090 in atti dal 15/10/2015 Attività` A12 (n. 9393.1/2015); dal 05.02.2026 ad oggi al Foglio 6 Particella 1559 ENTE URBANO Superficie 559 m^2, in virtù di Tipo Mappale del 05/02/2026 Pratica n. NA0043148 in atti dal 05/02/2026 presentato il 05/02/2026 Per Nuova Costruzione (n.43148.1/2026).

Il bene identificato come Lotto 1, nella fattispecie l'immobile pignorato riportato in Catasto

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
PI 07661212110 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

Fabbricati del Comune di Arzano (NA) al Foglio 6 Particella 1559 Subalterno 1, è pervenuto ai debitori esecutati [redacted], come detto, per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni con Atto per Notaio [redacted] del 08.07.2031 trascritto a Napoli 2 il 09.07.2003 ai nn. 28666/20568.

Il bene identificato come Lotto 2, nella fattispecie l'immobile pignorato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Arzano (NA) al Foglio 6 Particella 1559 Subalterno 2, è pervenuto ai debitori esecutati [redacted], come detto, per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni con Atto per Notaio [redacted] del 08.07.2031 trascritto a Napoli 2 il 09.07. 2003 ai nn. 28666/20568.

Vi è rispondenza formale dei dati identificativi catastali dei beni pignorati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e negli atti di acquisto con quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente; risultano intervenute variazioni dei dati identificativi catastali del bene pignorato successivamente alla trascrizione del pignoramento dello stesso in seguito alla pratica di modifica degli identificativi catastali espletata dallo scrivente, giusto incarico del GE del 14.11.2025.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 19.05.2025 e in data 22.05.2025 e la planimetria catastale agli atti, emerge che in quest'ultima sono presenti le seguenti difformità:

<u>Immobile riportato in Catasto Fabbricati al F. 6 P.lla 1559 Sub. 1</u>

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucature esterne;
- modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale;
- diversa altezza interna dell'appartamento, nella fattispecie 3,45 ml in luogo di 3,50 ml riportati nella planimetria catastale;
- errata indicazione dell'orientamento.

<u>Immobile riportato in Catasto Fabbricati al F. 6 P.lla 1559 Sub. 2</u>

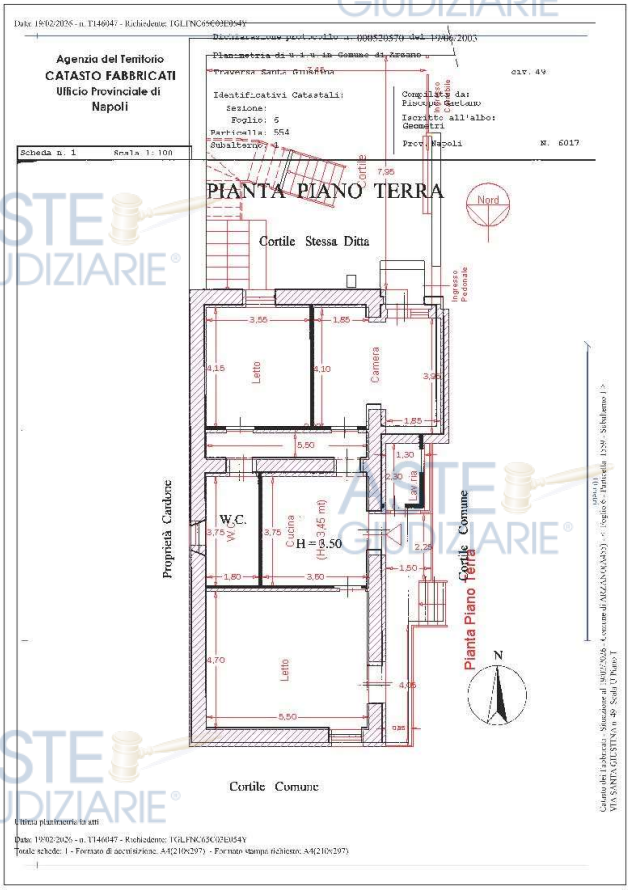
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucature esterne;
- modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale;
- diversa geometria della scala di accesso;
- locale lavanderia sul balcone ad ovest;
- chiusura del balcone lato sud con veranda

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

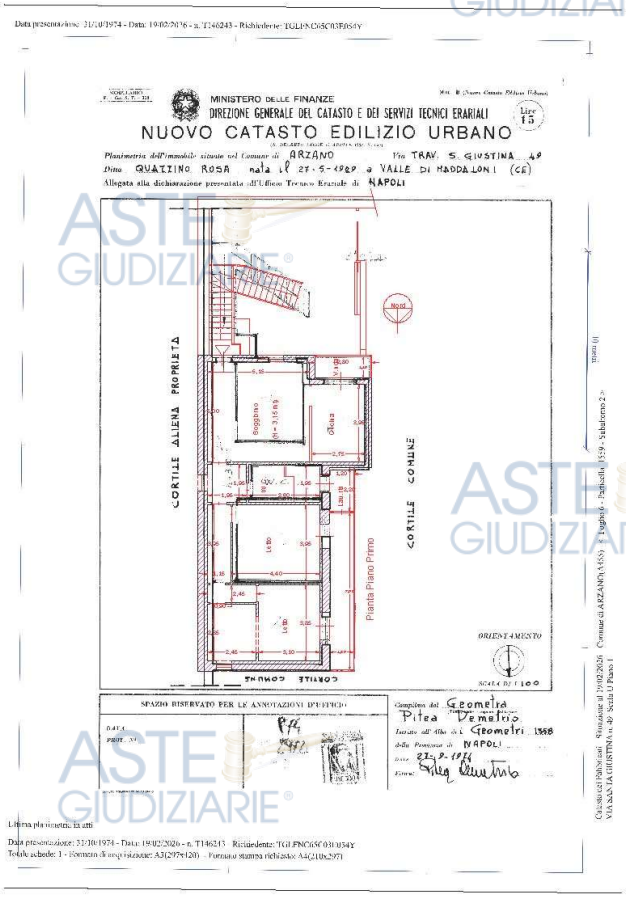
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- diversa altezza interna dell'appartamento, nella fattispecie 3,15 ml in luogo di 3,10 ml riportati nella planimetria catastale.

Di seguito la sovrapposizione tra la situazione riportata nella planimetria catastale e la planimetria dello stato dei luoghi:



Sovrapposizione Lotto 1



Sovrapposizione Lotto 2

In riferimento ai costi relativi all'eliminazione delle riscontrate difformità sopra evidenziate, lo scrivente, atteso che la denuncia al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate non comporta, per quanto significato ai Quesiti n. 1 e n. 5, l'elaborazione di tipo mappale, determina il seguente prospetto:

- spese tecniche per elaborazione e presentazione di pratica DOCFA, comprensive di imposte e diritti catastali **€ 1.400,00 (€ 700,00 per il Lotto 1, € 700,00 per il Lotto 2).**

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

Il bene pignorato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Arzano (NA) al F. 6 P.lla 1559

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 07661212110 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

(già 1706) Sub. 1 è pervenuto ai debitori esecutati [redacted], come detto, per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni con Atto per Notaio [redacted] del 08.07.2003 trascritto a Napoli 2 il 09.07.2003 ai nn. 28666/20568 da [redacted]; a [redacted] con atto per Notaio [redacted] del 25.11.1992 trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari in data 09.12.1992 ai nn. 42104/31819.

Il bene pignorato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Arzano (NA) al F. 6 P.lla 1559 (già 1706) Sub. 2 è pervenuto ai debitori esecutati [redacted], come detto, per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni con Atto per Notaio [redacted] del 08.07.2003 trascritto a Napoli 2 il 09.07.2003 ai nn. 28667/20569 da [redacted]; a [redacted] il bene è pervenuto per averlo ricevuto in donazione dai genitori [redacted] con atto per Notaio [redacted] del 25.11.1992 trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari in data 09.12.1992 ai nn. 42105/31820

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

Il fabbricato in cui sono ubicate le due unità immobiliari pignorate risulta realizzato tra la metà degli anni sessanta e la metà degli anni settanta del secolo scorso in virtù della L.E. N. 65/2 del 27.02.1965, con la quale è stato realizzato al piano rialzato l'ampliamento di un preesistente manufatto edilizio, della successiva L.E. N. 24 del 25.05.1973 con la quale è stato realizzato il piano primo, giuste comunicazioni del Dirigente della III Area Tecnica Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Arzano (NA) del 20.06.2025 e del 23.12.2025 (All. 26).

Il suolo su cui insiste l'immobile in trattazione, come riportato nella suddetta comunicazione del 20.06.2025, ricade in riferimento al P.d.F. vigente, approvato con D.P.G.R.C. n. 361 del 04.02.1977 in "Zona del centro urbano esistente", assimilata alla zona territoriale omogenea "A" di cui al decreto ministeriale 02-04-1968, n. 1444, ed in riferimento al PUC, adottato con D.G.C. n. 8 del 18.02.2025 in "Centro storico (A)", esso non risulta essere sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 32 e 33 della L. 47/85, non risulta essere demaniale, non risulta appartenere al patrimonio indisponibile dell'Ente, non risulta essere gravato da censo, livello, usi civici.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 19.05.2025 e 22.05.2025 e quanto rappresentato nei grafici allegati ai suddetti titoli edilizi autorizzativi, nella fattispecie alla L.E. N. 65/2 del 27.02.1965 e alla L.E. N. 24 del 25.05.1973, emergono le seguenti difformità:

<u>Appartamento al piano rialzato (Lotto 1)</u>

a') ampliamento sul lato ovest dell'ambiente ubicato a sud;

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

b') ampliamento di parte del balcone in direzione ovest e realizzazione ivi di locale lavanderia;
c') diversa altezza del vespaio sottostante l'unità immobiliare (adibito a locale di sgombero comune all'appartamento soprastante), nella fattispecie ml 1,80 in luogo di ml 1,00 assentita;
d') modesta diversa configurazione delle bucature esterne e delle scalette di accesso al piano;
e') diversa distribuzione degli spazi interni;
f') realizzazione recinzione della corte comune al soprastante appartamento;
g') diversa altezza interna, nella fattispecie ml 3,45 in luogo di ml 3,35 assentita;
h') modesta differenza dell'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare assentita, probabilmente dovuto alla restituzione cartacea del grafico di progetto.

Le opere che costituiscono le difformità di cui alla lettera a'), b') e c') incidono sui parametri urbanistici del bene pignorato e sulle norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; tali opere, complessivamente, contrastano con la normativa urbanistica comunale, regionale e nazionale e pertanto lo scrivente ritiene che le stesse non siano suscettibili di sanatoria ex art. 36 ovvero 36 bis del DPR 380/2001 e smi; ritiene altresì che per tali opere non ricorrano le condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L.47/85 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del citato DPR 380/2001 e smi , atteso che, sebbene le ragioni per cui si interviene o procede sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge 326/2003 (26.11.2003), nella fattispecie Contratto di Mutuo fondiario del 08.07.2003, le stesse opere non risultano ultimate certamente in data anteriore al 31.03.2003. Per quanto suddetto, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato nel grafico allegato alla L.E. N. 65/2 del 27.02.1965.

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

Le opere che costituiscono le difformità di cui alla lettera g') ed h'), atteso la superficie utile dell'unità immobiliare in oggetto prevista nel titolo abilitativo, quest'ultima inferiore a 100 metri quadrati, rientrano nella fattispecie delle tolleranze esecutive di cui al comma 1-bis lett. d) dell'art. 34 bis del più volte citato DPR 380/2001 e smi..

I costi occorrenti alla rimozione delle difformità sopra descritte alla lettera a'), b') e c') e al ripristino dello stato dei luoghi, ricavati da indagine di mercato presso ditte specializzate del settore, comprensivi del trasporto a rifiuto del materiale di risulta entro 10 Km e degli oneri di discarica, sono riportati nel seguente prospetto:

<u>CILA ex art. 6 bis del DPR 380/2001</u>

Diritti di segreteria e Diritti di istruttoria	€	325,00 +
Spese tecniche comprensive di IVA e CNPAI	€	1.000,00 +
Demolizione difformità descritta alla lettera a'), vuoto per pieno	€	1.000,00 +

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

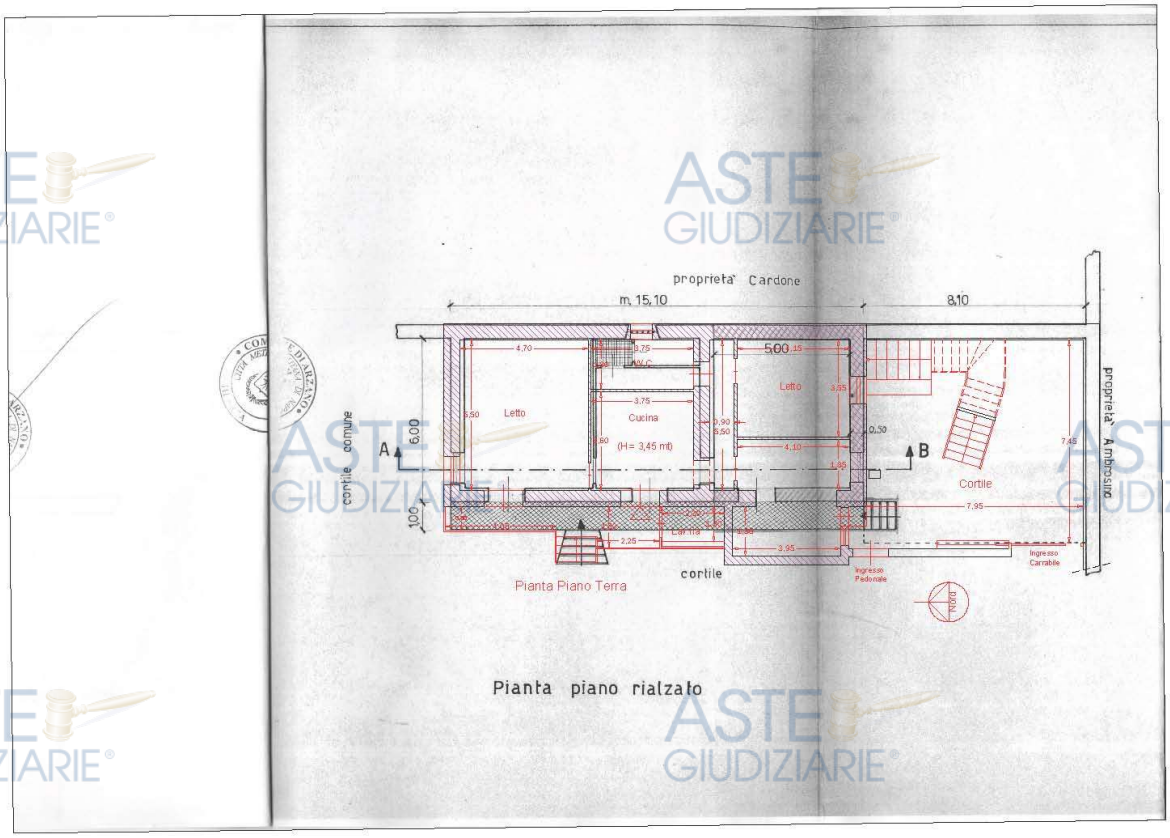
Demolizione difformità descritta alla lettera b'), vuoto per pieno	€	1.000,00 +
Ripristino difformità descritta alla lettera c') a corpo quota pari a 1/2	€	500,00 +
Ripristino della chiusura lato ovest dell'ambiente ubicato a sud a corpo	€	1.250,00 +
Ripristino balcone lato ovest a corpo	€	1.250,00 =
Totale	€	6.325,00

I costi relativi alla rimozione delle difformità sopra descritte alla lettera d'), e') e f'), comprensivi della sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria comunali sono riportati nel seguente prospetto:

SCIA ex art. 22 comma 1 DPR 380/2001 e smi ai sensi art. 37 comma 1 DPR 380/2001 e smi, atteso il non significativo aumento del valore venale dell'immobile,

Diritti di segreteria e Diritti di istruttoria	€	325,00 +
Sanzione amministrativa	€	1.032,00 +
Spese tecniche comprensive di IVA e CNPAI	€	1.500,00 =
Totale	€	2.857,00.
Totale	€ 9.182,00 **in ct**	**€ 9.000,00**

Di seguito la sovrapposizione della planimetria rappresentata nel grafico allegato alla Licenza Edilizia N. 65/2 del 27.02.1965 con la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 19.05.2025 (All. 27).



Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

Appartamento al piano primo (Lotto 2)

a") realizzazione di veranda cucinino sul balcone ubicato a sud_ovest;

b") realizzazione di veranda lavanderia sul balcone ubicato ad ovest;

c") diversa altezza del vespaio sottostante l'unità immobiliare (adibito a locale di sgombero comune all'appartamento sottostante), nella fattispecie ml 1,80 in luogo di ml 1,00 assentita;

d") modesta diversa configurazione delle bucature esterne;

e") diversa distribuzione degli spazi interni;

f") realizzazione recinzione della corte comune al sottostante appartamento;

g") diversa geometria e caratteristiche della scala di accesso al piano;

h") diversa altezza interna, nella fattispecie ml 3,15 in luogo di ml 3,00 assentita;

i") modesta differenza dell'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare assentita, probabilmente dovuto alla restituzione cartacea del grafico di progetto.

Le opere che costituiscono le difformità di cui alla lettera a"), b") e c") incidono sui parametri urbanistici del bene pignorato e sulle norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; tali opere, complessivamente, contrastano con la normativa urbanistica comunale, regionale e nazionale e pertanto lo scrivente ritiene che le stesse non siano suscettibili di sanatoria ex art. 36 ovvero 36 bis del DPR 380/2001 e smi; ritiene altresì che per tali opere non ricorrano le condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L.47/85 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del citato DPR 380/2001 e smi , atteso che, sebbene le ragioni per cui si interviene o procede sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge 326/2003 (26.11.2003), nella fattispecie Contratto di Mutuo fondiario del 08.07.2003, le stesse opere non risultano ultimate certamente in data anteriore al 31.03.2003. Per quanto suddetto, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato nel grafico allegato alla L.E. N. 24 del 25.05.1973.

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

Le opere che costituiscono le difformità di cui alla lettera g"), h") ed i") atteso la superficie utile dell'unità immobiliare in oggetto prevista nel titolo abilitativo, quest'ultima inferiore a 100 metri quadrati, rientrano nella fattispecie delle tolleranze esecutive di cui al comma 1-bis lett. d), al comma 2 e al comma 2-bis dell'art. 34 bis del più volte citato DPR 380/2001 e smi.

I costi occorrenti alla rimozione delle difformità sopra descritte alla lettera a"), b") e c") e al ripristino stato dei luoghi, ricavati da indagine di mercato presso ditte specializzate del settore, comprensivi del trasporto a rifiuto del materiale di risulta entro 10 Km e degli oneri di discarica, sono riportati nel seguente prospetto:

CILA ex art. 6 bis del DPR 380/2001

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 07661212110 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

Diritti di segreteria e Diritti di istruttoria	€	325,00 +
Spese tecniche comprensive di IVA e CNPAI	€	1.000,00 +
Demolizione difformità descritta alla lettera a"), vuoto per pieno	€	500,00 +
Demolizione difformità descritta alla lettera b"), vuoto per pieno	€	500,00 +
Ripristino difformità descritta alla lettera c") a corpo quota pari a 1/2	€	500,00 =
Totale	€	2.825,00 +

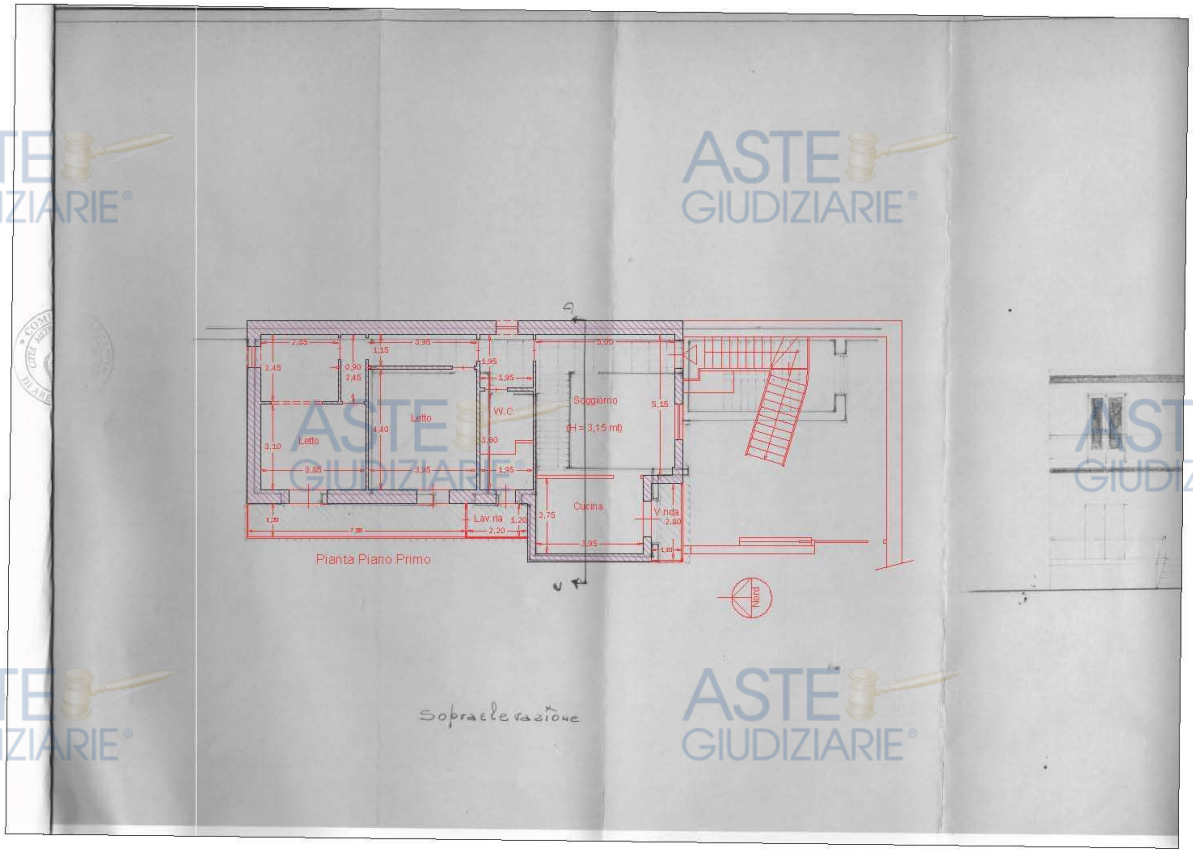
I costi relativi alla rimozione delle difformità sopra descritte alla lettera d"), e") ed f"), comprensivi della sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria comunali sono riportati nel seguente prospetto:

SCIA ex art. 22 comma 1 DPR 380/2001 e smi ai sensi art. 37 comma 1 DPR 380/2001 e smi, atteso il non significativo aumento del valore venale dell'immobile,

Diritti di segreteria e Diritti di istruttoria	€	325,00 +
Sanzione amministrativa	€	1.032,00 +
Spese tecniche comprensive di IVA e CNPAI	€	1.500,00 =
Totale	€	2.857,00.

Totale € 5.682,00 **in ct € 5.500,00**

Di seguito la sovrapposizione della planimetria rappresentata nel grafico allegato alla Licenza Edilizia N. 24 del 25.05.1973 con la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 22.05.2025 (All. 28).



Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

Quesito n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'atto dell'accesso all'immobile pignorato effettuato in data 19.05.2025, come detto in premessa, è emerso che l'immobile attualmente riportato in Catasto Fabbricati al F. 6 P.lla 1559 Sub. 1 è occupato dai debitori esecutati [redacted]; che l'immobile riportato attualmente in Catasto Fabbricati al F. 6 P.lla 1559 Sub 2 è occupato dai debitori esecutati [redacted] unitamente al proprio nucleo familiare.

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

Da quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura emerge l'esistenza di precedente pignoramento a carico del bene in trattazione, nella fattispecie: Pignoramento trascritto a Napoli 2 in data 08 agosto 2011 ai nn.36721/25816;

- non risultano pendenti per il bene pignorato procedimenti giudiziali civili;
- dalla comunicazione del Dirigente della III Area Tecnica Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Arzano (NA) del 20.06.2025 non emerge che per l'area su cui è ubicato il bene pignorato vigano vincoli;
- non sono stati riscontrati atti impositivi di servitù sul bene;
- non risulta siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale del bene pignorato, atteso quanto riportato nella citata comunicazione del Dirigente della III Area Tecnica Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Arzano (NA).

Di seguito sono distinti oneri e vincoli a carico dell'acquirente e oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

<u>Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</u>:

- non risultano per il bene in trattazione oneri e vincoli a carico dell'acquirente;

<u>Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</u>:

- Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [redacted] del 08.07.2003 registrato a Napoli il 17.07.2003 al n. 5807, iscritto in data 14.06.2023 ai nn. 30238/3515;
- Pignoramento trascritto a Napoli 2 in data 08 agosto 2011 ai nn.36721/25816;
- Pignoramento trascritto a Napoli 2 in data 12 giugno 2024 ai nn.29768/23330;
- Regolarizzazione delle difformità catastali come indicato in risposta al Quesito n. 3, i cui costi, pari ad € 1.400,00 (€ 700,00 per il Lotto 1 ed € 700,00 per il Lotto 2), sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta;
- Regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come indicato in risposta al Quesito n. 5, i cui costi, pari ad € 14.500,00 (€ 9.000,00 per il Lotto 1 ed € 5.500,00 per il Lotto 2), sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

Quesito n. 8: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Non risulta che Il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

Quesito n. 9: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

Non risulta vi siano spese condominiali relative all'immobile pignorato.

Oltre al procedimento giudiziario che ha generato la presente procedura esecutiva, non risultano procedimenti giudiziari in corso.

Quesito n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato sopra descritto. Per tale finalità, la pratica estimativa corrente prevede l'utilizzo di due procedimenti o metodi di stima, nella fattispecie il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico. Il metodo di stima diretto è fondato sul criterio della comparazione ed è adottato quando risulta possibile ricavare, direttamente dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene oggetto della stima, una scala di valori noti riferiti a beni assimilabili al bene stesso. Il metodo di stima indiretto è fondato su elementi e fattori analitici appartenenti al bene oggetto di stima, opportunamente elaborati mediante coefficienti di virtualizzazione; esso è adottato quando non risulta possibile formare una scala di valori noti desumibili dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene stesso. Per l'immobile pignorato, lo scrivente ritiene opportuno scegliere il criterio di stima diretto ovvero sintetico comparativo in quanto è stato possibile ricavare, direttamente da un mercato omogeneo in cui è ipotizzabile lo scambio di tale bene, una scala di valori noti ed attuali riferibili a beni assimilabili al bene stesso. Il parametro tecnico adottato per effettuare la stima con tale criterio, così come indicato nelle linee guida relative al presente quesito, è il metro quadro di superficie commerciale, così come regolato dall'Agenzia del Territorio, assumendo i prezzi medi unitari di mercato praticati nella zona in cui è ubicato l'immobile, riferiti ad abitazioni aventi caratteristiche analoghe allo stesso. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per le residenze site nella zona del Comune di Arzano (NA) ove è ubicato il bene in oggetto, nel I semestre 2025, l'intervallo di valori unitari di mercato compreso tra 620,00 €/mq e 960,00 €/mq. Entro tale intervallo, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci appartenenti all'immobile in oggetto, quali la tipologia edilizia e dimensionale, le caratteristiche delle finiture, il livello manutentivo e la dotazione di pertinenze al servizio dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene di poter adottare un valore unitario di mercato pari a 790,00 €/mq. Le indagini dirette effettuate presso agenzie immobiliari con sede nel Comune di Arzano (NA), basate sul raffronto tra i valori unitari di mercato di residenze con caratteristiche analoghe a quelle degli immobili in trattazione ubicate nel bacino commerciale degli stessi, forniscono i seguenti dati:

- [redacted], intervallo compreso tra 850,00 €/mq e

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

950,00 €/mq;

- [redacted], intervallo compreso tra 800,00 €/mq e 900,00 €/mq;
- [redacted], intervallo compreso tra 750,00 €/mq e 850,00 €/mq,

da cui si desume un valore di mercato unitario da adottare, ricavato dalla media aritmetica dei dati rilevati, pari a 850,00 €/mq.

Atteso i valori sopra rilevati, il valore di mercato unitario del bene pignorato, ricavato per confronto aritmetico degli stessi, risulta pari a 820,00 €/mq. Ai suddetti valori di mercato unitari lo scrivente ritiene applicare un coefficiente di virtualizzazione, in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene pignorato quali lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, l'adeguatezza della dotazione impiantistica, il livello di piano, l'esposizione, l'affaccio e l'accessibilità, pari a 0,9 per il Lotto 1 e 0,95 per il Lotto 2.

Applicando tale coefficiente di virtualizzazione il sottoscritto determina un valore di mercato unitario pari a 738,00 €/mq per il Lotto 1 e a 779,00 €/mq per il Lotto 2. Il valore di mercato degli immobili pignorati stimato dallo scrivente è pertanto dato dal prodotto tra la superficie commerciale degli stessi ed il relativo valore unitario di mercato, come sopra determinato, meno le somme occorrenti alla regolarizzazione catastale ed urbanistica indicate nei precedenti quesiti, così calcolato:

Lotto 1

Sup. comm.le 103,33 mq x 738,00 €/mq - € 9.700,00 (700,00 + 9.000,00) = € 66.557,54

Il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato proposto dallo scrivente, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dello stesso in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, atteso le differenze esistenti al momento della stima tra i suddetti contesti, è dato dall'applicazione di una riduzione del 10% del prezzo di mercato come sopra determinato, così calcolato:

€ 66.557,54 - € (66.557,54 x 10%) = € 59.901,78 in ct **€ 60.000,00**.

Lotto 2

Sup. comm.le 119,65 mq x 779,00 €/mq - € 6.200,00 (700,00 + 5.500,00) =.€ 87.007,35

Il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato proposto dallo scrivente, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dello stesso in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, atteso le differenze esistenti al momento della stima tra i suddetti contesti, è dato dall'applicazione di una riduzione del 10% del prezzo di mercato come sopra determinato, così calcolato:

€ 87.007,35 - € (87.007,35 x 10%) = € 78.306,61 in ct **€ 78.500,00.**

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

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

Il pignoramento in trattazione non ha ad oggetto una quota indivisa.

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

Lo scrivente ha acquisito il Certificato di residenza storico, lo Stato di famiglia e l'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazione dei debitori esecutati.

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

Lotto 1: piena proprietà di appartamento sito al piano rialzato di fabbricato ubicato in Arzano (NA) alla via Traversa Santa Giustina n. 49 dotato di locale di sgombero e di piccolo cortile comuni alla soprastante unità immobiliare, riportato in C.F. al F. 6 P.lla 1559 Sub. 1. L'appartamento ha ingresso da un balcone posto sul lato ovest a cui si accede con una piccola scala direttamente dalla corte comune. Detto ingresso immette in un ambiente adibito a cucina pranzo, da cui a nord si accede ad una camera da letto e a sud ad un corridoio che disimpegna un servizio igienico e due camere di cui quella ad ovest ha accesso al cortile comune all'appartamento soprastante; l'appartamento è dotato di veranda destinata a lavanderia/ripostiglio ubicata a sud del balcone di accesso. Il locale di sgombero ha accesso dal cortile comune all'appartamento soprastante ubicato a sud. L'appartamento confina a sud con cortile comune all'appartamento soprastante, ad est con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 6 P.lla 1028, a nord e ad ovest con corte comune riportata in Catasto Terreni al F. 6 P.lla 1559, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucature esterne, modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale, diversa altezza interna dell'appartamento, nella fattispecie 3,45 ml in luogo di 3,50 ml riportati nella planimetria catastale, errata indicazione dell'orientamento. Vi è L.E. N. 65/2 del 27.02.1965 e Certificato di Abitabilità N. 65/2/5174 del 04.09.1965; lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato non è conforme al suddetto titolo edilizio in ordine a: ampliamento sul lato ovest dell'ambiente ubicato a sud, ampliamento di parte del balcone in direzione ovest e realizzazione ivi di locale lavanderia, diversa altezza del vespaio sottostante l'unità immobiliare (adibito a locale di sgombero comune all'appartamento soprastante), nella fattispecie ml 1,80 in luogo di ml 1,00 assentita, modesta diversa configurazione delle bucature esterne e delle scalette di accesso al piano, diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione recinzione della corte comune al soprastante appartamento, diversa altezza interna, nella fattispecie ml 3,45 in luogo di ml 3,35

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

assentita, modesta differenza dell'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare assentita, probabilmente dovuto alla restituzione cartacea del grafico di progetto; non risulta ordine di demolizione. Il bene ricade in riferimento al P.d.F. vigente, approvato con D.P.G.R.C. n. 361 del 04.02.1977 in "Zona del centro urbano esistente", assimilata alla zona territoriale omogenea "A" di cui al decreto ministeriale 02-04-1968, n. 1444, ed in riferimento al PUC, adottato con D.G.C. n. 8 del 18.02.2025 in "Centro storico (A)"; esso non è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 32 e 33 della L. 47/85.

PREZZO BASE € 60.000,00.

Lotto 2: piena proprietà di appartamento sito al piano primo di fabbricato ubicato in Arzano (NA) alla via Traversa Santa Giustina n. 49 dotato di locale di sgombero e di piccolo cortile comuni alla sottostante unità immobiliare, riportato in C.F. al F. 6 P.lla 1559 Sub. 2. L'appartamento ha ingresso ha l'ingresso posto sul lato sud est a cui si accede con una scala ubicata nella suddetta area comune. Detto ingresso immette in un ambiente adibito a soggiorno/cucina/pranzo, da cui a nord si accede ad un corridoio che disimpegna un servizio igienico e due camere da letto; l'appartamento è dotato di balcone ubicato ad ovest su cui insiste una veranda destinata a lavanderia/ripostiglio e di una veranda ubicata a sud dell'ambiente adibito a soggiorno/cucina/pranzo. Il locale di sgombero ha accesso dal cortile comune all'appartamento sottostante ubicato a sud. L'appartamento confina a sud con cortile comune all'appartamento sottostante, ad est con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 6 P.lla 1028, a nord e ad ovest con corte comune riportata in Catasto Terreni al F. 6 P.lla 1559, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucature esterne, modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale, diversa geometria della scala di accesso; locale lavanderia sul balcone ad ovest, chiusura del balcone lato sud con veranda, diversa altezza interna dell'appartamento, nella fattispecie 3,15 ml in luogo di 3,10 ml riportati nella planimetria catastale. Vi è L.E. N. 24 del 25.05.1973; lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato non è conforme al suddetto titolo edilizio in ordine a: realizzazione di veranda cucinino sul balcone ubicato a sud_ovest, realizzazione di veranda lavanderia sul balcone ubicato ad ovest, diversa altezza del vespaio sottostante l'unità immobiliare (adibito a locale di sgombero comune all'appartamento sottostante), nella fattispecie ml 1,80 in luogo di ml 1,00 assentita, modesta diversa configurazione delle bucature esterne, diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione recinzione della corte comune al sottostante appartamento, diversa geometria e caratteristiche della scala di accesso al piano, diversa altezza interna, nella fattispecie ml 3,15 in luogo di ml 3,00 assentita, modesta differenza dell'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare assentita, probabilmente dovuto alla restituzione cartacea del grafico di progetto; non risulta ordine di demolizione. Il bene ricade in riferimento al P.d.F. vigente, approvato con

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 07661212110 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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

D.P.G.R.C. n. 361 del 04.02.1977 in “Zona del centro urbano esistente”, assimilata alla zona territoriale omogenea “A” di cui al decreto ministeriale 02-04-1968, n. 1444, ed in riferimento al PUC, adottato con D.G.C. n. 8 del 18.02.2025 in “Centro storico (A)”; esso non è sottoposto a vincolo ai sensi dell’art. 32 e 33 della L. 47/85.

PREZZO BASE € 78.500,00.

Giugliano in Campania, lì 20.03.2026

L’Esperto Estimatore
Arch. Francesco Taglialatela

Allegati:

All. 1 Planimetria catastale dell’immobile pignorato ante riallineamento;
All. 2 Visura catastale storica dell’immobile pignorato ante riallineamento;
All. 3 Visura storica suolo su cui insiste l’immobile pignorato ante riallineamento;
All. 4 Estratto di mappa catastale del suolo su cui insiste l’immobile pignorato ante riallineamento;
All. 5 Certificato di residenza storico del debitore esecutato;
All. 6 Stato di famiglia del debitore esecutato;
All. 7 Estratto di Matrimonio con annotazione del debitore esecutato;
All. 8 Sovrapposizione estratto di mappa SOGEI F. 6 P.lla 1076 e immagine satellitare;
All. 9 Visura storica suolo su cui insiste l’immobile pignorato ante riallineamento;
All. 10 Copia L.E. N. 65/2 del 27.02.1965;
All. 11 Copia elaborati grafici allegati alla L.E. N. 65/2 del 27.02.1965;
All. 12 Copia Certificato di Abitabilità N. 65/2/5174 del 04.09.1965;
All. 13 Copia L.E. N. 24 del 25.05.1973;
All. 14 Elaborati grafici allegati alla L.E. N. 24 del 25.05.1973;
All. 15 Approvazione aggiornamento Tipo Mappale;
All. 16 Registrazione Docfa;
All. 17 Visura catastale storica dell’immobile pignorato post riallineamento;
All. 18 Planimetria catastale dell’immobile pignorato post riallineamento;
All. 19 Estratto di mappa catastale del suolo su cui insiste l’immobile pignorato post riallineamento;
All. 20 Visura storica suolo su cui insiste l’immobile pignorato post riallineamento;
All. 21 Sovrapposizione estratto di mappa e immagine satellitare post riallineamento;
All. 22 Planimetria dello stato dei luoghi dell’immobile pignorato rilevato in data 19.05.2025 e 22.05.2025;
All. 23 Sovrapposizione planimetria catastale con planimetria dello stato dei luoghi dell’immobile pignorato;
All. 24 Documentazione OMI dell’Agenzia delle Entrate;
All. 25 Atto di acquisto immobile pignorato;
All. 26 Comunicazioni Dirigente del Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Arzano (NA);
All. 27 Sovrapposizione planimetria L.E. N. 65/2 del 27.02.1965 con la planimetria dello stato dei luoghi;
All. 28 Sovrapposizione planimetria L.E. N. 24 del 25.05.1973 con la planimetria dello stato dei luoghi;
All. 29 Documentazione fotografica.

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)
tagliafrancesco@gmail.com tagliafrancesco@pec.it
P.I. 02766121210 Tel. 081 8950080 Cell. 335 5497500

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