

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Paola Caserta

PROC. n. 306/2023 RGE

*Arch. Diana Caldarone*

Napoli 18 ottobre 2024



## INDICE

PREMESSA.....	PAG.3
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.6
CONTROLLO PRELIMINARE.....	PAG.7
QUESITO 1- Identificare i beni oggetto del pignoramento.....	PAG.8
QUESITO 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	PAG.9
QUESITO 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	PAG.14
QUESITO 4 –Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	PAG.17
QUESITO 5- Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....	PAG.19
QUESITO 6 -Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	PAG.22
QUESITO 7- Verificare lo stato di possesso.....	PAG.23
QUESITO 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	PAG.24
QUESITO 9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	PAG.26
QUESITO 10- Verificare pesi ed oneri di altro tipo.....	PAG.26
QUESITO 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti.....	PAG.26
QUESITO 12- Valutare complessivamente i beni.....	PAG.26
QUESITO 13- Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare la sola quota.....	PAG.30
QUESITO 14 - Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato.....	PAG.30
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>PAG.33</b>



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill. mo G. E. Dott.ssa Paola Caserta

Proc. RGE n. 306/2023

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 22.12.2023 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

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

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

-Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di **Certificazione Notarile Sostitutiva.**  
Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

Nel secondo caso **Certificazione Notarile Sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati

- Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato 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** e l'estratto **catastale storico** attuale ...

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 alla immediata acquisizione dello stesso....

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio  
Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

PROC. N.306/2023 R.G.E.

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

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

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

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

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

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

*QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

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

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

*QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

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

*QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni*

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

*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 matrim*



L'esperto fissava l'accesso sui luoghi in accordo con il custode giudiziario dott. Nicola Villano per il giorno 08.02.2024 alle ore 9.30; in tale data si recavano in Giugliano in Campania alla Via San Francesco D'Assisi, 61. Giunti sul posto, individuato l'immobile, non era possibile accedere in quanto la persona presente non consentiva l'ingresso.

Successivamente, in data 15.03.2024 alle ore 15.00, previo contatto telefonico con l'esecutata, si accedeva.

Sul posto ad attenderli incontravano il sig. [REDACTED] [REDACTED] identificato a mezzo C.I. n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] in qualità di delegato dell'esecutata, la [REDACTED] [REDACTED], identificata a mezzo [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] in qualità di occupante l'immobile pignorato.

L'esperto effettuava il rilievo metrico e fotografico.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, la sottoscritta ritiene di poter riferire in maniera esauriente in ordine ai quesiti postigli in mandato con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO



## CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art.567c.p.c..

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per gli immobili pignorati siti in Giugliano in Campania alla Via San Francesco D'Assisi, 61 i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e il certificato di residenza storica degli esecutati, per cui la sottoscritta ha provveduto ad acquisirli (Cfr. all.9); dall'estratto di matrimonio si evince che i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il [REDACTED]; dalle annotazioni a margine si evince che con provvedimento del Tribunale di Napoli I^ sez. Civile R.G. n. 2058/2012 in data 19.02.2016 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi. (Cfr. all.8)

I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

La sottoscritta ha acquisito l'atto di compravendita del 15.04.2008 a firma Notar Nicola Margarita con cui gli esecutati hanno acquistato gli immobili oggetto di causa. (Cfr. all.4)



**QUESITO N. 1 Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.**

I beni oggetto del pignoramento sono:

1. **la piena proprietà, per la quota di 1000/1000**, dell'appartamento sito in Giugliano in Campania alla Via San Francesco D'Assisi, 61, scala C, piano rialzato (catastalmente piano I°), accatastato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania, **Foglio 53, part. 1850, sub 74**, categoria A/2, classe 4, vani 4, Totale: 54 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 49 m<sup>2</sup>, R.C. euro 247,90;
2. **la piena proprietà, per la quota di 1000/1000**, del posto auto scoperto sito in Giugliano in Campania alla Via San Francesco D'Assisi, 61 piano T, accatastato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania, **Foglio 53, part. 1850, sub 11**, categoria C/6, classe 1, Cons. 11 m<sup>2</sup>, Sup. cat. 11 m<sup>2</sup>, R.C. euro 25,56.

Gli esecutati, il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], sono proprietari per il diritto di  $\frac{1}{2}$  ciascuno sulla piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

Non sono state individuate difformità con l'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento; dal confronto con lo stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali non sono state evidenziate delle difformità, su tale punto si rimanda al quesito n.3 pag.14.

**Confini appartamento in senso orario:** appartamento sub 75, appartamento sub 73, cassa scale.

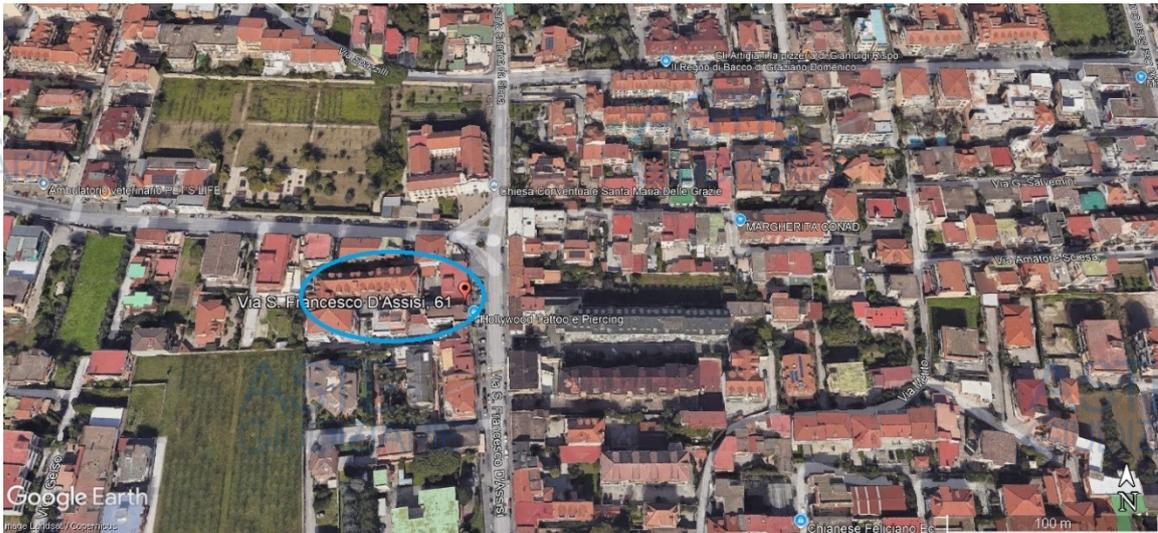
**Confini posto auto in senso orario:** area di manovra per due lati (sub 1) e con muri perimetrali.

Nell'atto di pignoramento i confini non vengono indicati.



**QUESITO N. 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, sono siti in Giugliano in Campania alla Via San Francesco D'Assisi, 61, scala C, piano rialzato (catastalmente piano I°) e piano T.



Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione è contraddistinto con la lettera C, composto da n. 4 piani fuori terra; la struttura portante è in cemento armato, non é presente il servizio di portineria; ai singoli appartamenti si accede mediante scala interna ed ascensore; il fabbricato si presenta nel complesso in un buono stato di manutenzione.

L'androne di ingresso del palazzo ha il pavimento in monocottura, il rivestimento alle pareti è in vernice lavabile, le scale hanno pedate, alzate e zoccolini in marmo.





**L' unità immobiliare appartamento (sub 74):**

- presenta destinazione d'uso "abitazione";
- è ubicata a piano rialzato (catastalmente piano I°);
- confini in senso orario: appartamento sub 75, appartamento sub 73, cassa scale;
- è occupato con regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta serie 3T, numero 6572, cod. identificativo contratto TEJ20T006572000ZH.
- composizione: ingresso/cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 2 balconi;

La distribuzione degli ambienti è così suddivisa: dalla porta di entrata si accede in una cucina mq 15.75 con accesso ad una piccola camera da letto di mq 8.50 con balcone di mq 5.25 in cui è presente un mobile composto da pannelli in alluminio, proseguendo dalla cucina si accede ad un disimpegno di mq 2.00 in cui sono disposti in senso orario il bagno di mq 4.00 e una camera da letto di mq 12.43 con accesso ad un balcone di mq 8.26, in cui è presente un mobile composto da pannelli in alluminio. L'altezza dei vani è m 2.70.

Tutti i vani tranne il ripostiglio hanno affaccio esterno.

L'appartamento versa in un ottimo stato di conservazione e presenta finiture di buona qualità; i pavimenti sono in monocottura, le pareti sono verniciate con pittura lavabile tranne dietro il piano cottura della cucina rivestito in gres come nei bagni.

A piano terra è presente il posto auto scoperto di mq 11.00.

#### Ricapitolando schematicamente le finiture:

**Pavimenti:** gres porcellanato;

**Pareti:** verniciate con pittura lavabile; nella cucina dietro il piano cottura e nei bagni le pareti sono rivestite in gres;

**Porta d'ingresso:** blindata;

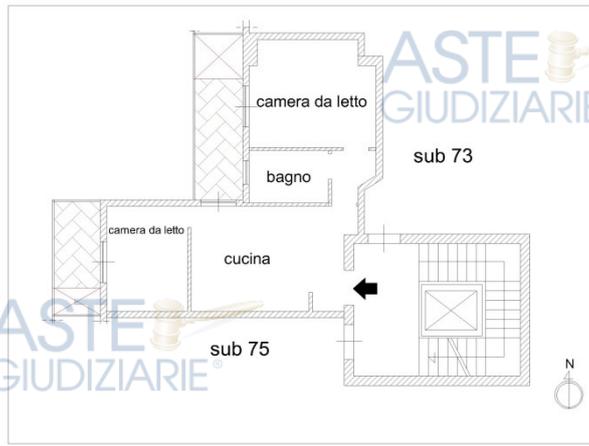
**Porte interne:** in legno a scrigno;

**Infissi :** gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con doppio vetro camera e blindate esterne;

**Impianti:** riscaldamento autonomo; elettrico; idrico; telefonico;

**Stato manutenzione:** ottimo.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), l'esperto ha previsto la redazione, il cui costo si stima euro 250,00 oltre IVA e C.P..





ASTE  
GIUDIZIARIE®

### POSTO AUTO SCOPERTO

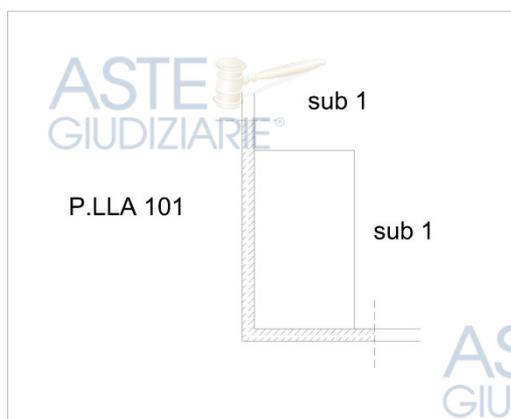
ASTE  
GIUDIZIARIE®

L' unità immobiliare (sub 11):

- presenta destinazione d'uso "autorimessa";
- è ubicata a piano T;
- confini in senso orario: area di manovra per due lati (sub 1) e con muri perimetrali;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Proc. RGE n. 306/2023

13

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Premesso ciò la **superficie commerciale** è:

H media interna: 2.90 m

Sup. lorda appartamento	50 mq
Sup. netta appartamento	45 mq
Sup. balcone	14 mq
Sup. posto auto	11 mq

**Sup. commerciale complessiva:** determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...).*

**Sup. commerciale complessiva =**

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguglio) + (Sup. balcone x coeff. ragguglio) + (Sup. box auto x coeff. di ragguglio)=

$$(50 \text{ mq} \times 1) + (14 \text{ mq} \times 0,30) + (11 \text{ mq} \times 0,50) =$$

$$50 \text{ mq} + 4.2 \text{ mq} + 5.5 \text{ mq} = 59.7 \text{ mq} \sim \mathbf{60.00 \text{ mq}}$$

### **QUESITO N. 3 Identificare catastalmente l'immobile.**

L'appartamento è accatastato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania, al Foglio 53, part. 1850, sub 74, categoria A/2, classe 4, vani 4, Totale: 54 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 49 m<sup>2</sup>, R.C. euro 247,90;

In data 13/03/2007 Pratica n. NA0202841 l'immobile è stato accatastato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania.

In data 13/03/2008 è stata fatta una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n.NA0238621.

In data 31/05/2021 è stata fatta una VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n. NA0123501.



In data 07/08/2023 è stata fatta un'altra VARIAZIONE TOPONOMASTICA del Pratica n.NA0261191.

L'immobile sorge su **particella di terreno 1850** del foglio 53 (Cfr. all.23) che deriva dalla soppressione delle p.lle 106 ; Foglio:53 Particella:1569 ; Foglio:53 Particella:1822 e Foglio:53 Particella:1823 ; Foglio:53 Particella:1826 ; Foglio:53 Particella:1827.

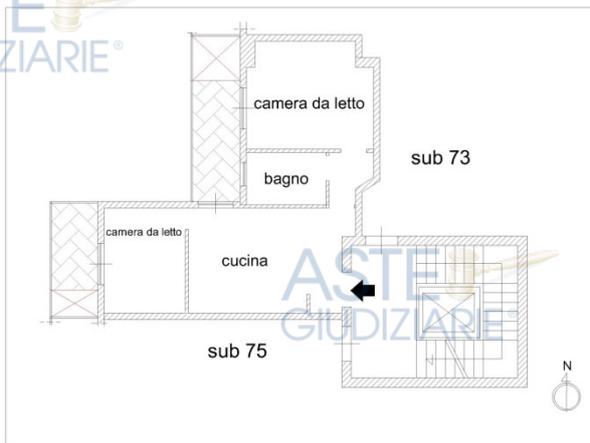
Si fa presente che le p.lle 1826 e 1827 derivano entrambe dalla 1825 ex 1570 e 1571. (Cfr. all. 24-25-26)

L'esperto ha accertato che esiste corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dal confronto del rilievo dell'appartamento con la planimetria catastale non risultano difformità.

**PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO**

**PLANIMETRIA CATASTALE**



**IL POSTO AUTO** è accatastato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania, Foglio 53, part. 1850, sub 11, categoria C/6, classe 1, Cons. 11 m<sup>2</sup>, Sup. cat. 11 m<sup>2</sup>, R.C. euro 25,56.

In data 13/03/2007 Pratica n. NA0202841 l'immobile è stato accatastato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania.

In data 13/03/2008 è stata fatta una **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** Pratica n.NA0238621.

In data 31/05/2021 è stata fatta una **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** Pratica n. NA0123501.

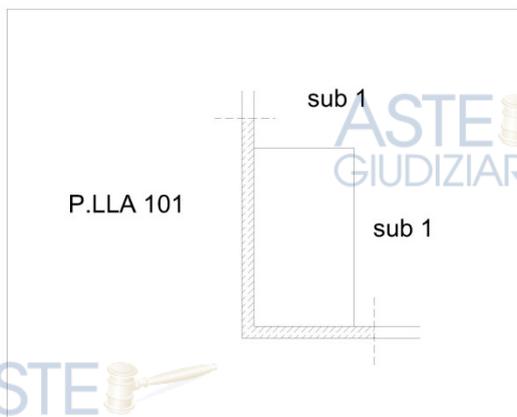
In data 07/08/2023 è stata fatta un'altra **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del Pratica n.NA0261191.

L'immobile sorge su particella di terreno 1850 del foglio 53. (Cfr. all.18).

L'esperto ha accertato che esiste corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Relativamente al confronto con il rilievo del posto auto e la planimetria catastale non sono risultate difformità:

## PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



## PLANIMETRIA CATASTALE





prezzo l'Ufficio Urbanistico di questo Ente gli agenti della Questura di Napoli commissariato di Pubblica Sicurezza Giugliano - Villaricca hanno sottoposto a sequestro il fascicolo contenente il Permesso di Costruire 44/2005 e successiva variante 61/2006. Pertanto essendo i Permessi di costruire rilasciati in forma cartacea fino al 18/06/2018 non è stato possibile attestare la conformità.

**Abusi:** nei due balconi sono stati realizzati due armadi ciascuno di circa mq 1.20 e mq 2.00 con pannelli di alluminio; sono stati previsti i costi di ripristino dello stato dei luoghi il cui costo si stima in via prudenziale euro 2.000,00.

**Destinazione Urbanistica:** Gli immobili ricadono nel vigente P.R.G. in zona omogenea B/2, zona di completamento di primo grado; la stessa non è sottoposta a vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della legge 47/85; non risulta che il bene in questione ricada su suolo demaniale o sia gravato da uso civico, censo o livello.

**VALORE DEL LOTTO: euro 75.000,00**

**QUESITO N. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

#### Anno 2008

- in data 15 aprile 2008 con atto di compravendita a firma Notar Vittorio Margarita rep. 44325/13426 trascritto il 17/04/2008 nn. 20156/12590 la società [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] vendeva a [REDACTED] e [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dei beni immobili oggetto di causa siti in Giugliano in Campania accatastati al NCEU al Foglio 53 Particella 1850 Sub. 74 e al fog. 53, Particella 1850 Sub. 11. (Cfr. all.4)

#### Anno 2004

- in data 23 dicembre 2004 con atto di compravendita a firma Notar Vittorio Margarita rep. 41272/11117 trascritto il 21/01/2005 mi. 2881/1942 i signori [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (C) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

██████████ (████) Codice fiscale ██████████  
██████████ nata il ██████████ a ██████████

Codice fiscale ██████████, ██████████ nata il  
██████████ a ██████████ (████) Codice fiscale

██████████ nato il ██████████ a ██████████  
██████████ (████) Codice fiscale ██████████

██████████ nato il ██████████ a ██████████) Codice  
fiscale ██████████, ██████████ nato il ██████████ a

██████████ Codice fiscale ██████████, ██████████ nata il  
██████████ a ██████████ Codice fiscale ██████████ vendevano a ██████████

██████████. Sede ██████████ (████)  
Codice fiscale ██████████, la zona di terreno individuata nel NCT. al folio 53

particella 1571 (ex 105/c) di are 3,00, ente urbano senza redditi. La signora  
██████████ in nome proprio, vende, cede e trasferisce definitivamente in  
favore della società "██████████" la zona di  
terreno individuata nel NCT al folio 53 particella 1570 (ex 105/b). (Cfr. all.5)

**Nota Bene:** nell'atto di compravendita si legge: *"la zonetta di terreno di  
proprietà esclusiva di essa dichiarante, individuata con la particella 1570, è  
stata oggetto della procedura espropriativa R.G.E. n. 1899/93, in virtù della  
quale è stata iscritta ipoteca in data 3.4.1993 al n. 10968/1190 ed è stato  
trascritto pignoramento in data 3.9.1993 al n. 27853/21967;*

*- che in data odierna, nella suddetta procedura espropriativa n. 1899/93, il  
signor Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la cancellazione del pignoramento  
relativamente ai beni di proprietà di ██████████"*

L'esperto ha effettuato la visura ipotecaria della p.lla 1570 (Cfr. all.16)  
recuperando la nota di trascrizione del pignoramento (Cfr. all.17) e l'Annotazione  
alla trascrizione della restrizione dei beni. (Cfr. all.18)

Anno 2004

- in data 16 settembre 2004 con atto di compravendita a firma Notar Vittorio Margarita rep. n. 40925/10839 trascritto l'8/10/2004 nn. 46994/32076 il signor [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED], vende alla società "[REDACTED] [REDACTED]" zona di terreno d individuata nel NCT al foglio 53/B particella 1569 e particella 1822 (ex 105/a) e particella 1823 (ex 105/b). (Cfr. all.6)

Anno 1992

- in data 12 giugno 1992 decedeva [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio Registro Successioni di Napoli in data 16 settembre 2004 al Numero di repertorio 3306/4564, trascritta il 26/10/2009 ai nn. 63341/46426) lasciando a sé superstiti la moglie [REDACTED] nata il [REDACTED] (NA) Codice fiscale [REDACTED]K la quota pari a 200/3000 di piena proprietà, [REDACTED], la quota pari a 400/9000 ciascuno di piena proprietà dei terreni in Giugliano in Campania Foglio 53 Particella 106 Particella 1571.

*Risulta trascritta in data 28104/2010 ai nn. 20137/13829 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]*

*Codice fiscale [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto Notaio Margarita Vittorio Sede NAPOLI del 16/09/2004.*

Anno 1991

in data 9 maggio 1991 con atto di compravendita a firma Notar Alfonso Monda rep. n. 78415 trascritto il 17/05/1991 nn. 17808/13823 la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] vendeva alla sig.ra [REDACTED], l'intera piena proprietà del terreno in Giugliano in Campania foglio 53 particella 1570.



Anno 1983

- in data 6 maggio 1983 con atto di compravendita firma del Notaio Nicola Salomone (Repertorio n.26555, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 2 il 13.05.1983 ai nn. 14685/12535), la signora [REDACTED] [REDACTED] dona appezzamento di terreno fog. 53/B, p.lla 105, fog. 53/B, p.lla 1569 al figlio [REDACTED] e alla figlia [REDACTED] appezzamento di terreno fog. 53/B, p.lla 1570. (Cfr. all.7)

Anno 1972

- in data 6 febbraio 1972 decedeva [REDACTED] [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Giugliano in Campania al num. 18 vol.167 del 1972 devoluta per testamento) lasciando a sé superstiti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i terreni in Giugliano in Campania accatastati al fog. 53, p.lla 1571 e p.lla 106.

*Risulta trascritta in data 28/04/2010 ai nn. 20138113830 accettazione tacita dell'eredità in morte del suddetto de-cuius, da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto Notaio Salomone Nicola del 06/05/1983.*



**QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato realizzato, come si evince dall'atto di compravendita a firma del Notaio Vittorio Margarita del 15.04.2008 rep. 44325, dalla [REDACTED] - sede legale in [REDACTED], con Permesso di Costruire n. 44/2005 rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 24 maggio 2005 e successiva Variante n. 61/2006 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania il 4 maggio 2006. (Cfr. all.19)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania non è stato possibile recuperare copia della documentazione in quanto come certificato dall'Ufficio Tecnico di quel Comune: "In data 20/05/2008 presso l'Ufficio Urbanistico di questo Ente gli agenti della Questura di Napoli commissariato di Pubblica Sicurezza Giugliano - Villaricca hanno sottoposto a sequestro il fascicolo contenente il Permesso di Costruire 44/2005 e successiva variante 61/2006. Pertanto essendo i Permessi di costruire rilasciati in forma cartacea fino al 18/06/2018 non è possibile attestare la natura del Permesso di Costruire n.44/2005 e successiva variante n.61/2006." (Cfr. all.19)

**Il mancato rinvenimento del Permesso di Costruire indicato, dovuto ad un sequestro penale, di cui non si conosce né la motivazione né l'esito, riflette un'attuale criticità su tale aspetto.**

Da ricerche presso l'Ufficio Tecnico di eventuali Domande di Condonò è stato certificato: "Si comunica altresì che i nomi indicati dal CTU non trovano riscontro negli elenchi delle richieste di condono edilizio presentate ai sensi delle Leggi 47/85, 734/94 e 326/03."

L'esperto dal sopralluogo ha rilevato che nei due balconi sono stati realizzati due armadi ciascuno di circa mq 1.20 e mq 2.00 con pannelli di alluminio; per rendere l'immobile conforme alla planimetria catastale sono stati previsti i costi di

ripristino dello stato dei luoghi il cui costo si stima in via prudenziale euro 2.000,00.

Gli immobili ricadono nel vigente P.R.G. in zona omogenea B/2, zona di completamento di primo grado e non sottoposta a vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della legge 47/85; non risulta che il bene in questione ricada su suolo demaniale o sia gravato da uso civico, censo o livello. (Cfr. all.19)

Nell'atto di compravendita a firma Notar Vittorio Margarita del 23.12.2004 si legge: *"la zonetta di terreno di proprietà esclusiva di essa dichiarante, individuata con la particella 1570, è stata oggetto della procedura espropriativa R.G.E. n. 1899/93, in virtù della quale è stata iscritta ipoteca in data 3.4.1993 al n. 10968/1190 ed è stato trascritto pignoramento in data 3.9.1993 al n. 27853/21967;*

*- che in data odierna, nella suddetta procedura espropriativa n. 1899/93, il signor Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la cancellazione del pignoramento relativamente ai beni di proprietà di [REDACTED]."*

L'esperto ha effettuato la visura ipotecaria della p.lla 1570 (Cfr. all.16) recuperando la nota di trascrizione del pignoramento (Cfr. all.17) e l'Annotazione alla trascrizione della restrizione dei beni. (Cfr. all.18)

**QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell' immobile.**

L'appartamento è occupato dalla sig.ra [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di regolare contratto di locazione per il canone mensile di euro 350,00, stipulato in data 18.06.2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta in data 25.06.2020 serie 3T, numero 6572, cod. identificativo contratto TEJ20T006572000ZH con scadenza 11.06.2025.(Cfr. all.11)

Il contratto, essendo stato registrato prima della trascrizione del pignoramento, è opponibile alla procedura.

L'esperto ha acquisito il certificato di residenza dell' occupante. (Cfr. all.10)



**QUESITO N. 8** Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

L'esperto ha verificato che per gli immobili:

- a) non esistono altre procedure esecutive;
- b) non esistono altri procedimenti giudiziari civili;
- c) esiste amministrazione condominiale;
- d) non esistono vincoli storici, artistici, archeologici e paesaggistici;

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

- Rimozione piccoli ripostigli fuori ai balconi euro 2.000,00;
- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica stimate in euro 250,00.

**Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:**

I pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quelli che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione sono

i seguenti:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.<sup>1</sup>
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile.<sup>2</sup>
- Imposta di bollo di €. 59,00.<sup>3</sup>

**Le formalità gravanti sul compendio pignorato, potranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario soltanto le seguenti:**

- Iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Vittorio Margarita del 15.04.2004 al rep. n.

<sup>1</sup> art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

<sup>2</sup> decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

<sup>3</sup> decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

44326 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 17.04.2008 ai NN. 20157/4214 di formalità in favore di

[REDACTED]

[REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

[REDACTED]), contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] capitale per la complessiva somma di Euro 295.000,00 (capitale di Euro 118.000.000); Durata 30 anni gravante sugli immobili oggetto di causa siti in Giugliano in Campania Foglio 53 P.IIa 1850 Sub. 74 e P.IIa 1850 Sub. 11.

- Pignoramento notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Napoli il 29.08.2023 rep. n. 8539, trascritto presso l' [REDACTED]

[REDACTED] ai NN.

45174/35194 di formalità in favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (Richiedente: [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili oggetto di causa siti in Giugliano in Campania Foglio 53 P.IIa 1850 Sub. 74 e P.IIa 1850 Sub.

11.



**QUESITO N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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'amministratore di condominio non ha mai risposto alla mail e alle PEC inviate dagli ausiliari (Cfr. all.20), pertanto non è possibile fornire alcuna informazione in tal senso.

**QUESITO N. 12 Procedere alla valutazione dei beni.**

Prima di procedere alla stima è d'uopo una premessa.

L'esperto fa presente che l'immobile è locato con contratto di locazione opponibile alla procedura, essendo stato registrato precedentemente alla data di trascrizione; poiché la data del rinnovo dei quattro anni ha scadenza l'11.06.2025, l'esperto ritiene di non applicare alcuna decurtazione alla stima finale in quanto la data del decreto di trasferimento presumibilmente sarà successiva.

Premesso ciò.

Lo scopo della valutazione dell'immobile è di trovare il giusto prezzo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di *stima sintetica* che si effettua in base ai parametri tecnici, cioè metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi,

più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare; pertanto la stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori desunti da un'accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) e pubblicazioni specializzate.

La zona in cui si trova l'immobile (zona definita "B3 Centrale/ZONA CENTRALE -MODERNA dall'OMI) (Cfr. all.28), per la categoria catastale A/2 - abitazioni di civili - le quotazioni secondo l' OMI e il Borsino immobiliare (Cfr. all. 28) sono le seguenti

### Quotazioni OMI

**Comune:** GIUGLIANO IN CAMPANIA

**Fascia/zona:** Centrale/ZONA%20CENTRALE%20MODERNA

**Codice zona:** B3

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1800	L	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1200	L	2,6	4	L
Box	Normale	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1200	1850	L	4	6,2	L

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.262</b>	Euro <b>1.672</b>	Euro <b>2.081</b>

 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.058</b>	Euro <b>1.403</b>	Euro <b>1.747</b>

 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>784</b>	Euro <b>990</b>	Euro <b>1.197</b>

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni OMI- euro 1.800,00 - e i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 2.081,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di euro **1.940,50**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;

- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in

"Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Ne consegue: **Prezzo a mq. in euro 1.940,50**; per cui:

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.30
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.25
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.30
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.10</u>
	Tot.	K 0.95

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.890,50\text{€}/\text{mq} \times 95\% = \text{€ } 1.843,47$$

Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 60,00 il valore dell'immobile risulta essere:

$$1.843,47\text{€}/\text{mq} \times 60.00 \text{ mq} = \text{euro } 110.608,50$$

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 30%, per l'assenza di garanzia per vizi, in considerazione del fatto che gli agenti della Questura di Napoli commissariato di Pubblica Sicurezza Giugliano - Villaricca hanno sottoposto a sequestro il fascicolo contenente il Permesso di Costruire 44/2005 e successiva Variante 61/2006 del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pertanto non è stato

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Stima immobile .....	euro 110.608,50
Rispristino stato dei luoghi	euro 2.000,00 -
Certificazione energetica	euro 250,00 -
Riduzione (30%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro 33.182,55-
<b>Stima Totale</b>	<b>euro 75.175,95 ~ euro 75.000,00</b>

**QUESITO N. 13** Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

**QUESITO N. 14** Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

I signori [REDACTED] hanno contratto matrimonio il 26.06.1993 in Arzano (NA);dalle annotazioni a margine si evince che con provvedimento del Tribunale di Napoli I^ sez. Civile R.G. n. 2058/2012 in data 19.02.2016 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi. (Cfr. all.8)

Il sig. [REDACTED] è residente dal 09.02.2013 in [REDACTED] alla [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] è residente dal 24.08.2008 in [REDACTED]

(Cfr. all.9)





L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 18.10.2024

L'esperto stimatore

Arch. Diana Caldarone

(relazione sottoscritta digitalmente)



Proc. RGE n. 306/2023

31



# ALLEGATI



**Elenco allegati:**

- 1) N. 1 Verbale d'accesso.
- 2) Rilievi fotografici.
- 3) Rilievi grafici.
- 4) Atto di compravendita a firma Notar Margarita del 15.04.2008
- 5) Atto di compravendita a firma Notar Margarita del 23.12.2004
- 6) Atto di compravendita a firma Notar Margarita del 16.09.2004
- 7) Trascrizione atto divisione-donazione Notar Salomone del 1983
- 8) Estratto di matrimonio con ann. a margine+ Sentenza di separazione
- 9) Certificati di residenza storica eseguiti
- 10) Certificato di residenza locatario
- 11) Contratto di locazione
- 12) Ispezione Ipotecaria sull'immobile sub 74
- 13) Ispezione ipotecaria sull'immobile sub 11
- 14) Ispezione ipotecaria su [REDACTED]
- 15) Ispezione ipotecaria su [REDACTED]
- 16) Ispezione ipotecaria sull'immobile p.la 1570
- 17) Nota di Trascrizione pignoramento del 1993
- 18) Annotazione del 2005 p.la 1570
- 19) Certificazione Ufficio Tecnico
- 20) Pec/mail inviata all'amministratore di condominio
- 21) Visura catastale storica e Planimetria sub 74
- 22) Visura catastale storica e Planimetria sub 11
- 23) Visura catastale p.la 1850
- 24) Visura catastale p.la 105 e p.la 106
- 25) Visura catastale p.la 1826 e p.la 1825





26) Visura catastale p.lla 1570 e p.lla 1571

27) Estratto di mappa

28) Quotazioni immobiliari - OMI e Borsino immobiliare

29) Invio della bozza della relazione alle parti.



Proc. RGE n. 306/2023



34

