Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

G.E. DR.SSA ANTONELLA PAONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.,Arch. Merola Anna Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 351/2025

promossa da IFIS NPL INVESTING S.P.A. **via Terraglio, 63 – 30174 Venezia Mestre**

DEBITORE/I: SIG. XXX
per la quota di 1/3

LOTTO UNICO – diritti pari ad 1/3 di nuda proprietà di unità immobiliare e locale garage facenti parte del fabbricato ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via C. Botta n.539. L'appartamento, è posto al secondo piano ed è composto da cucina, salotto, due bagni e due camere da letto. Il locale garage è posto al piano seminterrato e si estende per una superficie di circa mq.24.
Sono riportati al **NCEU** del Comune di Giugliano in Campania al **foglio 63 part. 1965 sub. 14,** cat. A2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 102 m² Totale: 94 m², rendita Euro 397,67; **foglio 63 part. 1965 sub. 24,** cat. C6, consistenza 23 mq., sup. catastale 26 m², rendita Euro 102,16.
L'appartamento confina a nord con cortile condominiale, ad ovest con sub 15 (altro appartamento), ad est con vano scala b , a sud con affaccio su via C. Botta. Il locale garage confina a nord con cortile condominiale, ad ovest con sub 23, ad est con sub. 25, a sud con passaggio carrabile.
Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 330/89 del 29.12.1990 cui non corrisponde lo stato dei luoghi in ordine alla presenza di piccole difformità delle tramezzature interne dell'appartamento, sanabili con CILA. Il descritto stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali. L'immobile risulta occupato.
PREZZO DI RIFERIMENTO /VALORE D'ASTA: € 35.390,00

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H

RELAZIONE DI STIMA

INDICE:

Relazione di Stima

Allegato n. 1:
- Verbale di accesso
- estratto di matrimonio
- Certificato di Residenza, stato di famiglia
- dichiarazione dell'amministratore

Allegato n. 2:
-Rilievo stato dei luoghi
-Mappa foglio 63 PARTICELLA 1965
-Piante catastali appartamento e box auto
-Sovrapposizione mappa catastale e vista da google earth
-Sovrapposizione piantina catastale e pianta da rilievo in loco
- visure storiche sub 14-sub 24 e particella 1965

Allegato n. 3:
Rilievo fotografico

Allegato n. 4:

1) **Atto di donazione** del 18/12/2003, rep. 43176
2) **atto di compravendita** del 17/09/1998, rep. 24079,
3) Atto di pignoramento
4) Ispezione ipotecaria sull'immobile
5) Ispezione ipotecaria sul soggetto XXX

Allegato n. 5:
-Visura storica immobili
-visura storica terreno

Allegato n. 6:
-TITOLI AUTORIZZATIVI
-Certificazione rilasciata dal Comune di Giugliano
- sovrapposizione pianta autorizzata e pianta rilevata
-Certificazione Regione usi civici

Allegato n. 7:
OMI Osservatorio Mercato Immobiliare

Allegato n. 8:

Attestazione degli invii della relazione al debitore, al creditore procedente e ai creditori intervenuti

PARCELLA E GIUSTIFICATIVI DI SPESA (su fascicolo a parte)

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

Ill.mo G.E. Dott.ssa Antonella Paone Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord,

Premessa

In data 29.12.2022, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. Anna Emanuela Merola con studio tecnico in Curti (CE) via Arenara 16 B - 81040, email: archmerola480@gmail.com, PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it, Tel./Fax 0823 899831, esperto stimatore nella procedura R.G.E n.366/2021, nominata in data 10/11/2025. La procedura è stata promossa da IFIS NPL INVESTING S.P.A. **via** Terraglio, 63 – 30174 Venezia Mestre contro SIG. XXXXXX per la quota di 1/3 nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. La S.V. fissava l'udienza per giorno **28/04/2026**, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 28/03/2026.
Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. Giorgio Parisi.

La presente procedura nasce da atto di pignoramento notificato in data 04/09/2025. (Allegato 4). Il pignoramento risulta trascritto in data 16/10/2025 Registro Particolare 39010 Registro Generale 50487. La trascrizione del pignoramento grava per la quota di 1/3 di nuda proprietà su XXXXXX

COMPROPRIETARI - Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c.

* XXXX **per la quota di 1/2 di usufrutto,**
- XXXX per la quota di 1/2 di usufrutto DECEDUTO (**ACQUISITO CERTIFICTO DI MORTE**)
- XXXX **per la quota** di 1/3 di nuda proprieta',
- XXXX per la quota di 1/3 di nuda proprietà.

Trattasi di proprietà sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA) Via Traversa Corso Campano 557 (oggi via C. Botta,539),

L'immobile è riportato in N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania:

- immobile sito in Giugliano in Campania (NA), Via Traversa Corso Campano 557 (oggi via C. Botta,539), censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 63 part. 1965 sub. 14, cat. A2, consistenza 5,5 vani;

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

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

- immobile sito in Giugliano in Campania (NA), Via Traversa Corso Campano 557, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 63 part. 1965 sub. 24, cat. C6, consistenza 23 mq.

Il sopralluogo - Previo accordo con il Custode è stato fissato il primo accesso ai luoghi per il giorno 11 dicembre 2025. Alla data e all'ora stabilita sul posto era presente il sig. XXX (esecutato), che consentiva l'accesso all'immobile per i rilievi necessari. A seguito di indagini presso gli uffici comunali di Giugliano in Campania si è potuto risalire all'esatta ubicazione del bene.

Nel corso del sopralluogo è stata effettuata un'accurata ispezione dei luoghi ed un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione in mio possesso; si è proceduto quindi ad un accurato rilievo grafico e fotografico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione dell'immobile.

Successivamente, si è proceduto, presso il Comune di Giugliano in Campania (NA), ad indagini agli uffici tecnici, urbanistici e abusivismo, per acquisire utili informazioni relative all'urbanistica della zona in cui ricadono il bene pignorato e al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori; all'ufficio anagrafe per lo stato di famiglia e il certificato di residenza dell'esecutato; e, infine, presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania ho reperito il certificato di inesistenza Uso Civico (ALLEGATON.6).

Altre volte mi sono recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (SI VEDA ALLEGATO 1).

Controllo documentazione. Come richiesto dal G.E. è stato depositato in cancelleria, entro i trenta giorni richiesti dal mandato, il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., con riferimento all' immobile pignorato, il controllo è risultato esaustivo.

Di seguito si risponderanno ai quesiti posti dalla S.V. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici, le foto ed i verbali di sopralluogo.

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

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

Al riguardo:
-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.
In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

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

1. nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamenteerrati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

2. nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

3. nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

-nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada;ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione —immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.‖.
Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi alG.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

Diritti reali: il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (QUOTA 1/3 DI NUDA PROPRIETA') corrisponde a quello in titolarità degli esecutati con atto di donazione accettata per notar FARINARO DOMENICO del 18/12/2003, rep. 43176, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 30/12/2003 ai nn.54533/38536 con il quale XXX, in separazione dei beni, riceve gli immobili in oggetto per la quota di 1/3 di Nuda Proprieta' da XXXXX; per atto di compravendita per notar CARAVAGLIOS RAFFAELE del 17/09/1998, rep. 24079, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 23/09/1998 ai nn.27829/21287 con il quale i coniugi

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

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

XXXX e XXXX per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto in regime di separazione dei beni, XXX, XXX e XXXX per la quota di 1/3 di Nuda Proprietà ciascuno acquistano l'immobile in oggetto da XXXX e da XXX.

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato per civili abitazioni identificato catastalmente al NCFU del comune di Giugliano in Campania (NA) :

- foglio 63 part. 1965 sub. 14, cat. A2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 102 m² Totale: escluse aree scoperte**: 94 m² , rendita Euro 397,67
- foglio 63 part. 1965 sub. 24, cat. C6, consistenza 23 mq., sup. castale 26 m² , rendita Euro 102,16

CORSO CAMPANO

Bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento, per il quale è stata autorizzata la stima, è un appartamento situato in Giugliano in Campania alla via C. Botta n.539, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni, posto al piano secondo e composto da cucina, salotto, due bagni e due camere da letto.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

E' identificato **catastalmente al NCFU del comune di Giugliano in Campania** (NA) :

- **foglio 63 part. 1965 sub. 14**, cat. A2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 102 m² Totale: escluse aree scoperte**: 94 m² , rendita Euro 397,67.

A corredo dell'appartamento, al piano seminterrato del fabbricato è collocata l'autorimessa identificata al foglio 63 part. 1965 sub. 24, cat. C6, consistenza 23 mq., sup. castale 26 m² , rendita Euro 102,16

LOTTO UNICO

L'appartamento confina a nord con cortile condominiale, ad ovest con altro appartamento, ad est con vano scala b , a sud con via C. Botta. Il locale garage confina a nord con cortile condominiale, ad ovest con sub 23, ad est con 25, a sud con passaggio carrabile.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che allo stato attuale.

Individuazione del cespite oggetto di pignoramento: al fine dell'esatta individuazione dell'area di impianto dell'edificio oggetto di pignoramento, contraddistinto catastalmente come sotto specificato al Catasto del Comune di Giugliano in Campania:

- **foglio 63 part. 1965 sub. 14,** cat. A2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 102 m² Totale: escluse aree scoperte**: 94 m² , rendita Euro 397,67.
- **foglio 63 part. 1965 sub. 24**, cat. C6, consistenza 23 mq., sup. catastale 26 m² , rendita Euro 102,16

L'esperto stimatore ha effettuato un confronto tra l'immagine aerea (Fonte:GOOGLE EARTH) con la mappa catastale.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dell'immobile pignorato:

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO GOOGLE EARTH-ELABORATO PLANIMETRICO-sub 1965

Il lotto unico è costituito da un'unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato ubicato in via C. Botta e da un locale garage posto al piano seminterrato dello stesso edificio.

- L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati di Giugliano in Campania al **foglio 63 part. 1965 sub. 14,** cat. A2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 102 m² Totale: escluse aree scoperte**: 94 m² , rendita Euro 397,67, mentre l'autorimessa è identificata catastalmente al **foglio 63 part. 1965 sub. 24**, cat. C6, consistenza 23 mq., sup. catastale 26 m² , rendita Euro 102,16 del medesimo comune.

L'appartamento confina a nord con cortile condominiale, ad ovest con altro appartamento, ad est con vano scala b , a sud con via C. Botta. Il locale garage confina a nord con cortile condominiale, ad ovest con sub 23, ad est con 25, a sud con passaggio carrabile.

Il cespite composto da appartamento e garage è riportato in catasto fabbricati in ditta XXXX **per la quota** di 1/2 di usufrutto,

- XXXX per la quota di 1/2 di usufrutto DECEDUTO (**ACQUISITO CERTIFICATO DI MORTE**)
- XXXX **per la quota** di 1/3 di nuda proprieta',
- XXXX quota 1/3 di Nuda proprieta'.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

- XXXX per la quota di 1/3 di nuda proprietà. (allegato n. 5).

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

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

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

GIUGLIANO IN CAMPANIA VIA C. BOTTA n.539

Via Carlo Botta a Giugliano in Campania è una strada situata in una **zona semicentrale**, ben collegata e caratterizzata da un mix di edilizia residenziale e attività commerciali locali.

Contesto Urbano: La via si trova in una zona che fa da cerniera tra il centro storico e le aree di più recente espansione. È descritta come un'area ben servita da diverse tipologie di attività commerciali e servizi di prima necessità.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Residenziale: Sono presenti diversi complessi residenziali, spesso organizzati in parchi privati che offrono tranquillità pur rimanendo vicini ai principali assi viari.

Punti di Interesse e Servizi:

Istituzioni: La zona è vicina ad uffici comunali e servizi pubblici, come quelli situati sul vicino Corso Campano.

Accessibilità: La posizione permette di raggiungere facilmente il centro di Giugliano e le principali arterie di collegamento verso Napoli e i comuni limitrofi come Aversa

Il cespite pignorato ricade in zona omogenea del piano urbanistico comunale B2 (P.R.G.),—

IMMAGINE ESTERNA DEL FABBRICATO

LOTTO UNICO: unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato per civili abitazioni ubicato in Giugliano in Campania alla via Botta n.539.

Si accede tramite un cancello pedonale alla scala b, da cui si giunge al vano scala che serve le unità immobiliari.

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

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

VIA C. BOTTA

L'unità immobiliare si compone di cucina, salotto,due camere da letto e due bagni. A corredo dell'unità immobiliare sono presenti due balconi, uno con affaccio su via C. Botta e l'altro nel cortile interno.

CUCINA

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H

SALOTTO

Si accede all'appartamento tramite un portoncino blindato,il disimpegno divide la zona giorno composta da cucina e salotto,dalla zona notte. Gli ambienti sono provvisti di luce naturale e infissi in pvc color legno e provvisti di romane esterne .Mentre le porte interne sono in legno e vetro. I pavimenti sono in gres di colore chiaro.

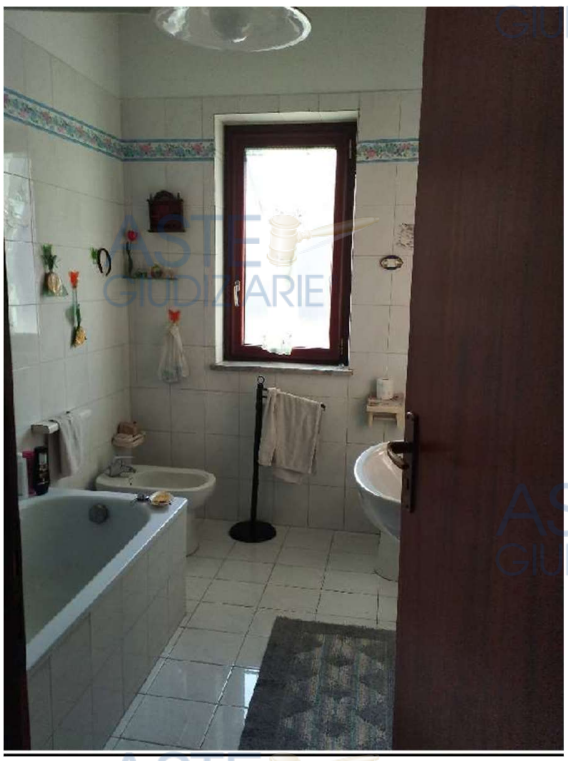
DISIMPEGNO ZONA GIORNO-ZONA NOTTE

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H

ROMANE ESTERNE



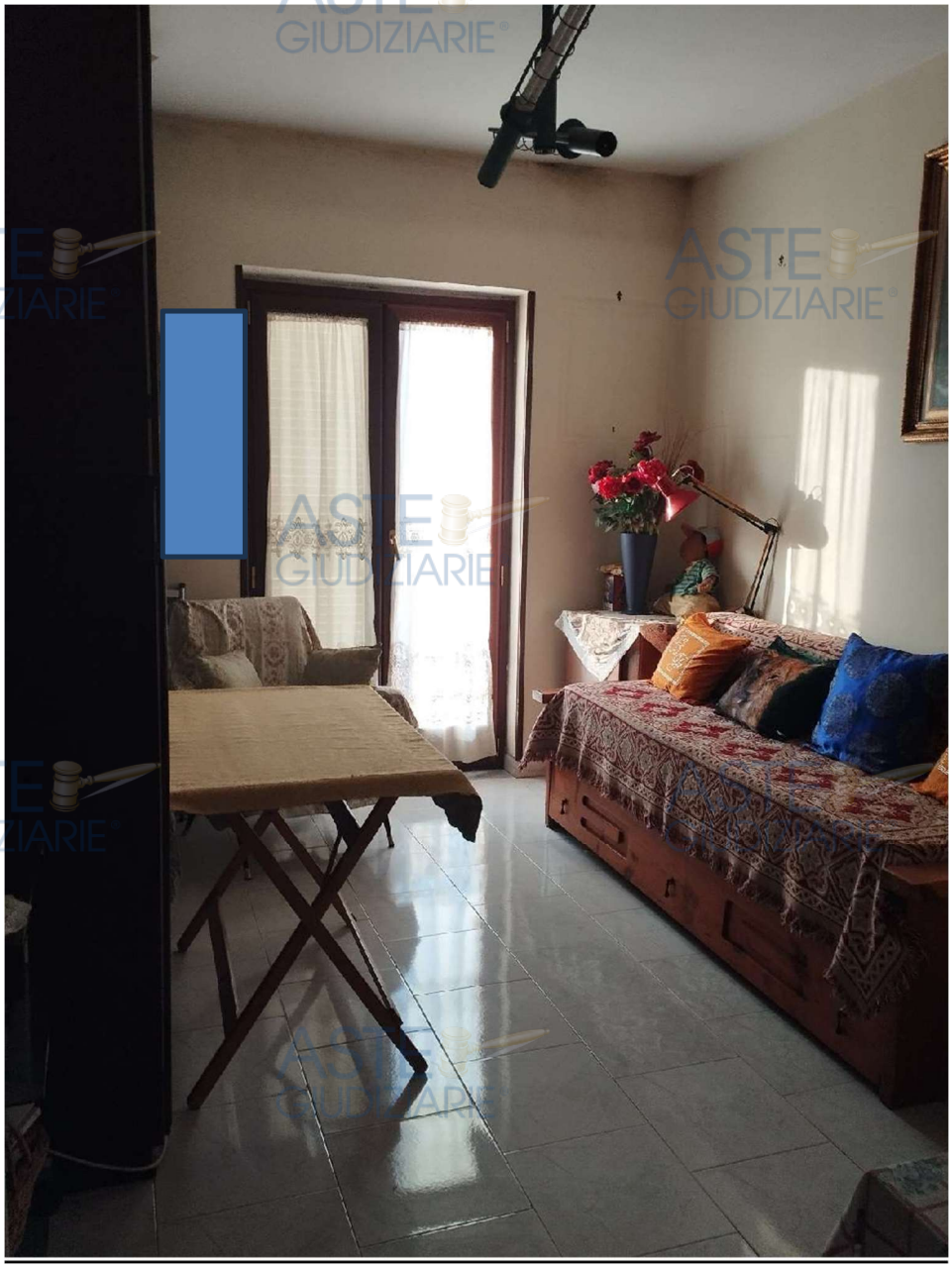
BAGNO A SERVIZIO DELLA ZONA GIORNO

Attraverso un disimpegno si ha accesso alla zona notte, due camere da letto e un bagno finestrato.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione. Risulta essere luminoso, con doppia esposizione, oltre due balconi che servono l'unità immobiliare, un affaccio su via Botta e l'altro nel cortile interno del condominio.



CAMERA DA LETTO 1

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H

BAGNO A SERVIZIO DELLA ZONA NOTTE

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

CAMERA DA LETTO 2

Le camere sono riscaldate con pompe di calore e radiatori a gas metano.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler.

Come suddetto la struttura è in cemento armato e presenta una copertura piana. Lo stato di manutenzione dell'immobile non è ottimale, presenta infatti parti ammalorate dove il copriferro è saltatto a causa di infiltrazioni d'acqua. E' presente un primo trattamento delle armature con resina epossidica, l'intonaco non è stato ripristinato..

STATO DI FATTO DEL CESPITE –

La superficie commerciale è pari a 104.81 mq con una altezza interna pari a mt 2.70.

A corredo dell'appartamento, accatastato al **foglio 63 particella 1965 sub 24**, un garage posto al piano seminterrato di mq 25.09 e altezza pari a metri 1.90 accessibile anche esso da via C. Botta.

Dotazioni condominiali e aree comuni:sono presenti aree comuni, ed è costituito il condominio.

Caratteristiche strutturali -rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.

La proprietà si presenta in condizioni discrete di manutenzione.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Impianti. Gli impianti risultano completi.

Sono presenti elementi caloriferi (termosifoni),e pompe di calore n.2.

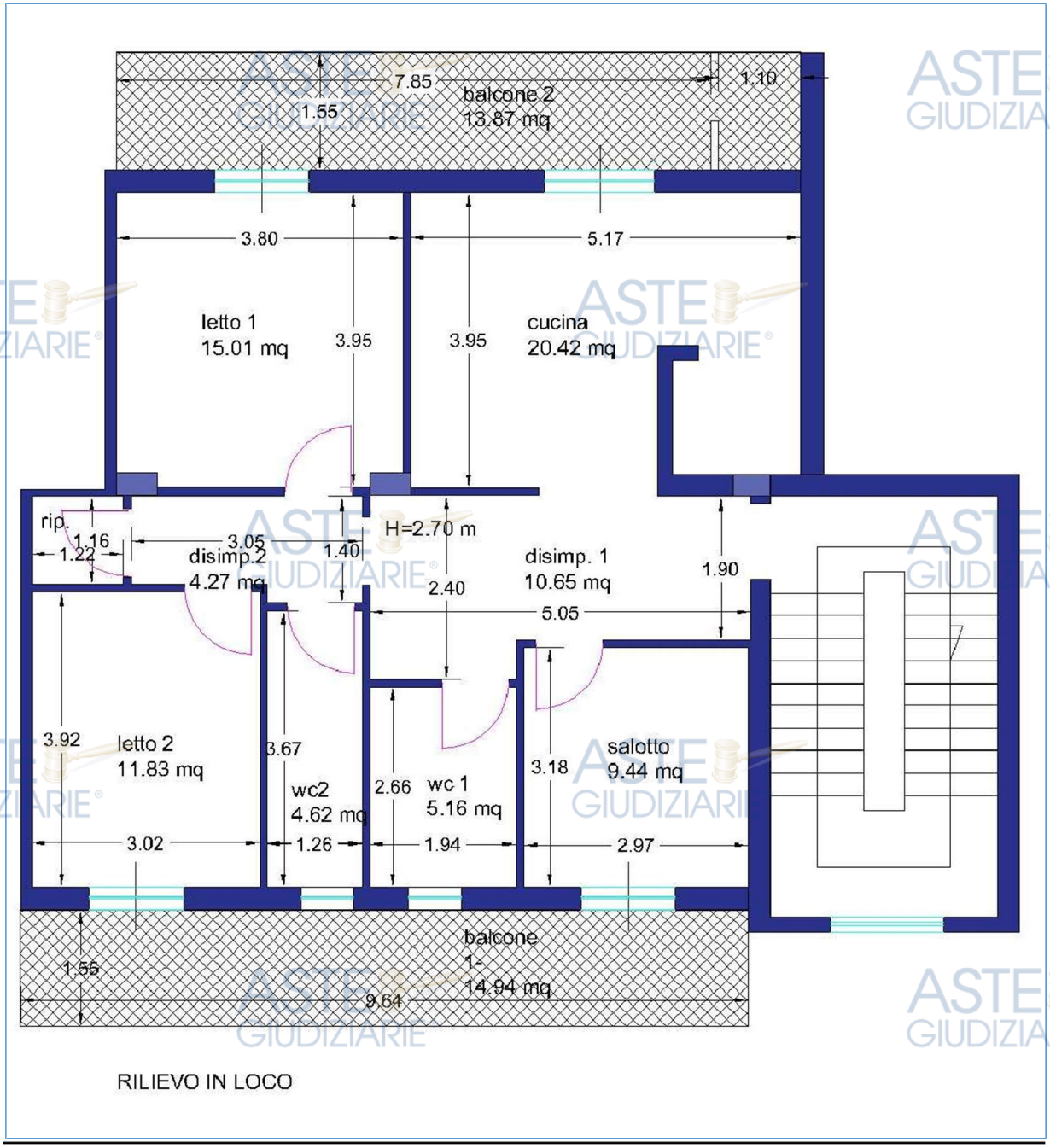
Non è stato rinvenuto **l'Attestato di prestazione Energetico dell'edificio, Il costo per l'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad euro 600,00.**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO A CORREDO DELL'APPARTAMENTO ACCATASTATO AL FOGLIO 63 PARTICELLA 1965 SUB 24.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025



PIANTA DEL CESPITE P. SECONDO

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale, tra cui in particolare il D.P.R. 138/98 e il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), viene computata come somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) e di verande/portici/tettoie

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

a) vani principali e accessori diretti: La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) pertinenze esclusive di ornamento: - per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive, applicando i seguenti criteri di ponderazione:

a) Pertinenze esclusive di ornamento

Balconi, terrazzi e similari

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - 30%, fino a mq. 25;
  - 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - 15%, fino a mq. 25;
  - 5%, per la quota eccedente mq. 25;

superficie scoperta

- 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

b) pertinenze esclusive accessorie

- 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

- **Box Auto:** La superficie si misura al lordo delle murature perimetrali e al 50% per i muri in comune. Il coefficiente di ponderazione standard è del **60%** della superficie reale.
- **Posto Auto Coperto:** Viene generalmente calcolato con un coefficiente tra il **40% e il 50%**.
- **Posto Auto Scoperto:** Viene ponderato tra il **20% e il 35%**.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

DESTINAZIONE **APPARTAMENTO P.RIALZATO**	SUP. NETTA	COEFFICIENTE	S.N.R. SUP. NON RESIDENZIALE
CAMERA DA LETTO 2	11.83	100%	-
WC 1	5.16	100%	-
CAMERA DA LETTO 1	15.01	100%	-
WC 2	4.62	100%	-
DISIMPEGNO 1	10.65	100%	-
LIVING/ CUCINA	20.42	100%	
SALOTTO	9.44	100%	
RIPOSTIGLIO	1.41	100%	
DISIMPEGNO 2	4.27		
TRAMEZZATURA INTERNA	2.77	100%	-
MURATURA ESTERNA	10.59	100%	-
TOTALE	**96.17**		-
BALCONE 1	14.94	30%	4.48
BALCONE 2	13.87	30%	4.16

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 96.17 +4.48+4.16=104.81 MQ

DESTINAZIONE AUTORIMESSA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE
GARAGE	25.09.23	60%
TOTALE	15.05	

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 15.05 MQ

➢ QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:

1. deve acquisire estratto catastale anche storico
2. per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
   In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

3. deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando nel caso di immobili riportati in C.F. –la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
   A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
4. deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
5. deve indicare le variazioni(riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
   - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
   - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
-in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
-in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
-deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
-deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

RISPOSTAQUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- Identificazione catastale dell'appartamento pignorato .

LOTTO UNICO

Lotto unico è identificato catastalmente in N.C.E.U. Comune di Giugliano in Campania

- **al foglio 63 part. 1965 sub. 14,** cat. A2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 102 m² Totale: escluse aree scoperte**: 94 m² , rendita Euro 397,67,
- **al foglio 63 part. 1965 sub. 24,** cat. C6, consistenza 23 mq., sup. catastale 26 m² , rendita Euro 102,16 del medesimo comune.

(ALLEGATO N. 5).

- I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione e con quelli attualmente riportati in catasto. Dalla disamina della documentazione catastale risulta che il bene composto da appartamento e garage è

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

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

riportato in catasto fabbricati in ditta XXXX **per la quota di 1/2 di usufrutto,**

- XXXX per la quota di 1/2 di usufrutto DECEDUTO (**ACQUISITO CERTIFICATO DI MORTE**)
- XXXX **per la quota** di 1/3 di nuda proprieta',
- XXXX quota 1/3 di Nuda proprieta'.
- XXXX per la quota di 1/3 di nuda proprietà.

Con Atto di donazione accettata per notar FARINARO DOMENICO del 18/12/2003, rep. 43176, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 30/12/2003 ai nn.54533/38536 con il quale XXX, in separazione dei beni, riceve gli immobili in oggetto per la quota di 1/3 di Nuda Proprieta' da XXXX

Atto di compravendita per notar CARAVAGLIOS RAFFAELE del 17/09/1998, rep. 24079, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 23/09/1998 ai nn.27829/21287 con il quale i coniugi XXXX e XXXX per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto in regime di separazione dei beni, XXXX, XXXX e XXXX per la quota di 1/3 di Nuda Proprieta' ciascuno acquistano l'immobile in oggetto da XXXX e da XXXX

PASSAGGI CATASTALI INTERVENUTI DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F.

Il bene pignorato allo stato attuale risulta censito al N.C.E.U. Comune di Giugliano in Campania

- -al foglio 63 part. 1965 sub. 14, cat. A2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 102 m² Totale: escluse aree scoperte**: 94 m² , rendita Euro 397,67,
- al foglio 63 part. 1965 sub. 24, cat. C6, consistenza 23 mq., sup. catastale 26 m² , rendita Euro 102,16 del medesimo comune

dalle ricerche effettuate presso il Catasto fabbricati e terreni si è potuti risalire alla storia catastale del bene.

CATASTO FABBRICATI

Il fabbricato è stato realizzato, in virtù di **Concessione Edilizia n. 330/89 del 29.12.1990** a nome OASI 1SOCIETA' COOPERATIVA A R. L.sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) sul suolo identificato al catasto terreni foglio 63 particella 1965 .

RICOSTRUZIONE CESPITE dal 9/11/2015

-**FOGLIO** 63 particella 1965 categoria A/2 - 5,5 vani Totale: 102 m² Totale: escluse aree scoperte**: 94 m² rendita Euro 397,67

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/1998

-**FOGLIO** 63 particella 1965 categ. A/2 - 5,5 vani rendita Euro 397,67 -.L. 770.000

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/09/1998 in atti dal 27/10/1999 COMPRAVENDITA (n.

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

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

32934.1/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

-FOGLIO 63 particella 1965 categ.A/2 - 5,5 vani rendita Euro 397,67 L. 770.000

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1991

-FOGLIO 63 particella 1965categ. A/2 5 -5,5 vani rendita L. 2.244

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/09/1991 in atti dal 25/11/1992 (n. R1548/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/11/1992

-FOGLIO 63 particella 1965 sub 14 -COSTITUZIONE in atti dal 25/11/1992

CATASTO TERRENI

La particella oggi identificata al n.1965 originariamente era così individuata:

OMISSIS

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

la ricostruzione catastale del box auto identificato al foglio 63 part. 1965 sub. 24, cat. C6, consistenza 23 mq., sup. catastale 26 m² , rendita Euro 102,16 del Comune di Giugliano in Campania.

OMISSIS

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

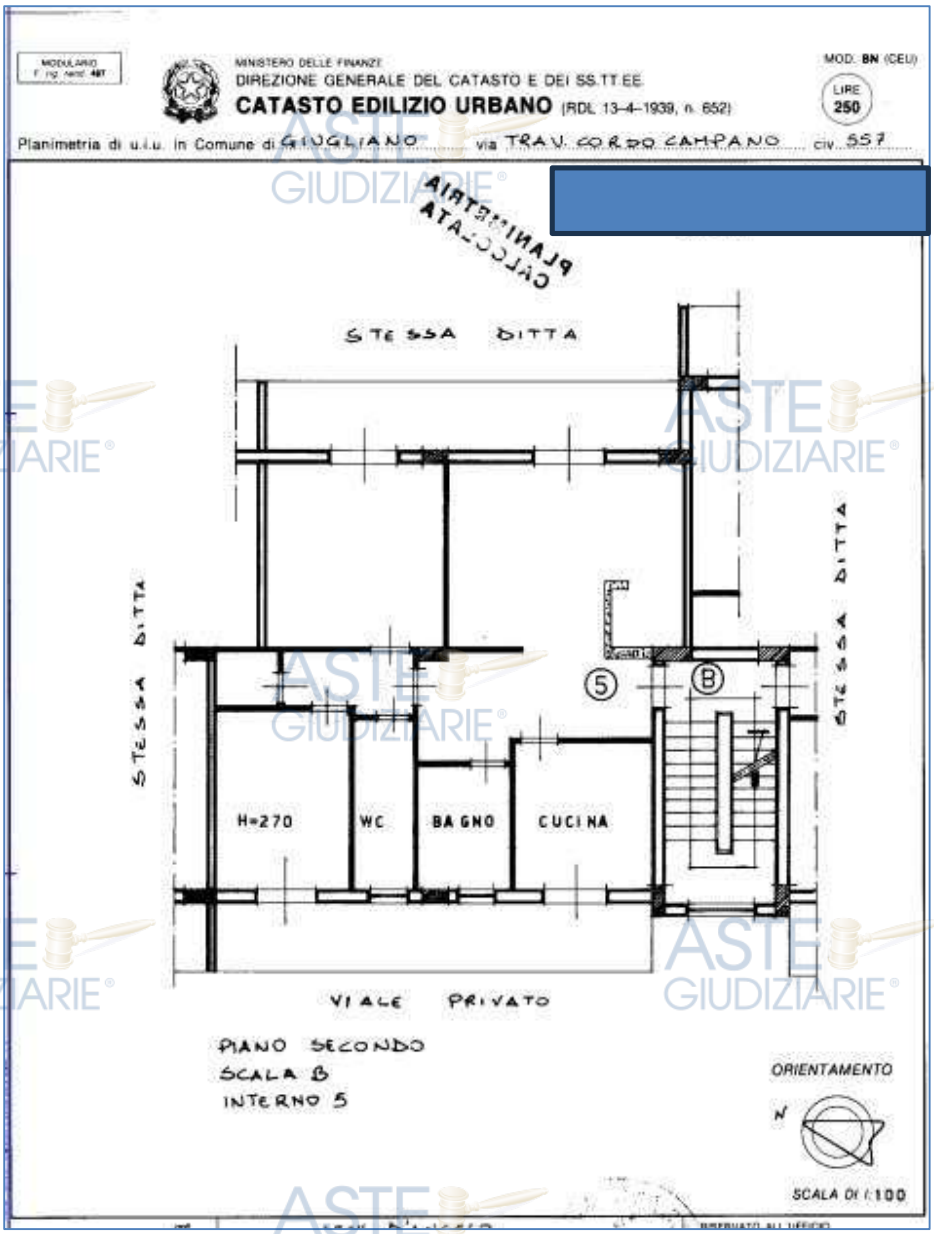
Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H

OMISSIS

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

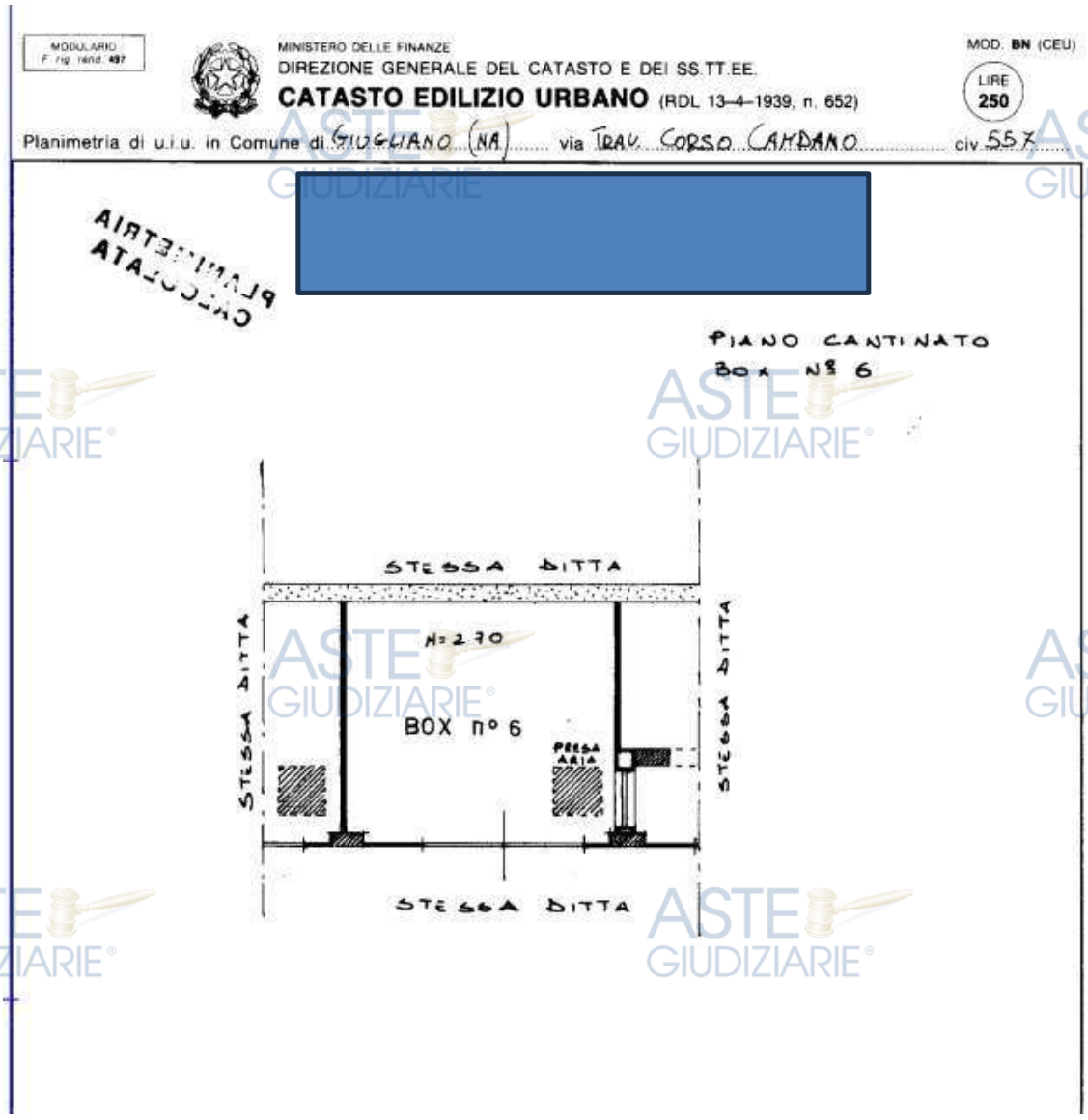


PIANTA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL SECONDO PIANO

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025



PIANTA CATASTALE DEL BOX AUTO AL PIANO SEMINTERRATO

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

Data presentazione: 23/09/1991 - Data: 28/11/2025 - n. T107112 - Richiedente: MRLNMN82S53B963H

MODULARIO F. rig. rend. 487

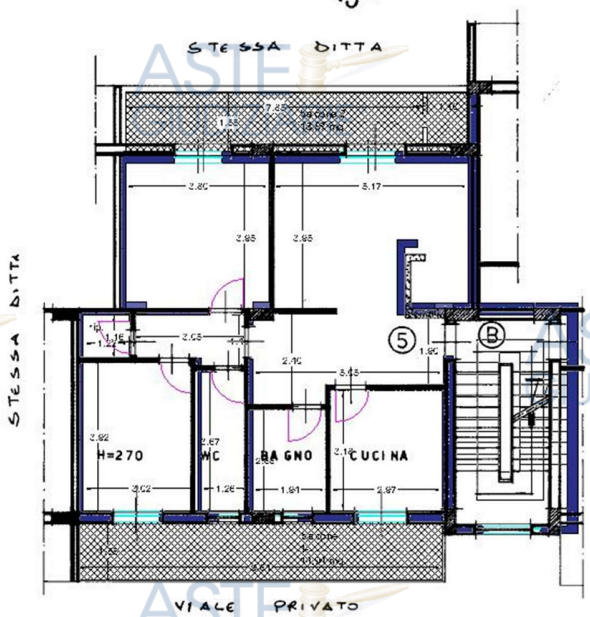
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU) LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIUGLIANO via TRAV. CORSO CAMPANO civ. 557

PLANIMETRIA CALCOLATA

[redacted]



PIANO SECONDO
SCALA B
INTERNO 5

ORIENTAMENTO
N

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 63
n. 1965/1966 sub. 14

[redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO
21578
23 SET. 1991

SOVRAPPOSIZIONE PIANTA CATASTALE E PIANTA DA RILIEVO IN LOCO

atasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2025 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA(E054) - < Foglio 63 - Particella 1965 - Subalterno 14 >
RAVERSA DI CORSO CAMPANO n. 557 Scala B Interno 5 Piano 2
10 metri
Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

Data presentazione: 23/09/1991 - Data: 28/11/2025 - n. T107113 - Richiedente: MRLNMN82S53B963H

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

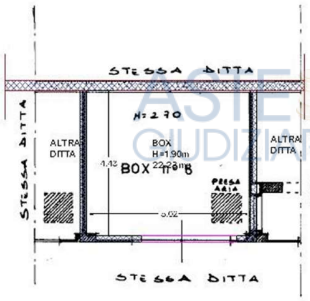
MOD. BN (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIUGLIANO (NA) via TRAV. CORSO CAMPANO civ. 55 X

PLANIMETRIA CALCOLATA

[redacted]

PIANO CANTINATO
BOX N° 6



ORIENTAMENTO
N

SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 63
n. 1965 sub. 24
1966

[redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

SOVRAPPOSIZIONE PIANTA CATASTALE E PIANTA DA RILIEVO IN LOCO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/09/1991 - Data: 28/11/2025 - n. T107113 - Richiedente: MRLNMN82S53B963H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2025 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA(E054) - < Foglio 63 - Particella 1965 - Subalterno 24 >
TRAVERSA DI CORSO CAMPANO n. 557 Interno 6 Piano S1

Elaborato n. 01

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H

DIFFORMITA' RISCONTRATE

LOTTO UNICO

Dalla sovrapposizione della pianta rilevata in loco e la pianta catastale del piano seminterrato,e la pianta dell'unità immobiliare non si rilavano difformità.

➢ QUESITO n. 4:procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione –per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti –del seguente prospetto sintetico:

RISPOSTAQUESITO n. 4:: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
LOTTO UNICO – diritti pari ad 1/3 di nuda proprietà di unità immobiliare e locale garage facenti parte del fabbricato ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via C. Botta n.539. L'appartamento, è posto al secondo piano ed è composto da cucina, salotto, due bagni e due camere da letto. Il locale garage è posto al piano seminterrato e si estende per una superficie di circa mq.24.
Sono riportati al **NCEU** del Comune di Giugliano in Campania al **foglio 63 part. 1965 sub. 14,** cat. A2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 102 m² Totale: 94 m², rendita Euro 397,67; **foglio 63 part. 1965 sub. 24,** cat. C6, consistenza 23 mq., sup. catastale 26 m², rendita Euro 102,16.
L'appartamento confina a nord con cortile condominiale, ad ovest con sub 15 (altro appartamento), ad est con vano scala b , a sud con via C. Botta. Il locale garage confina a nord con cortile condominiale, ad ovest con sub 23, ad est con 25, a sud con passaggio carrabile.
Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 330/89 del 29.12.1990 cui non corrisponde lo stato dei luoghi in ordine alla presenza di piccole difformità delle tramezzature interne dell'appartamento, sanabili con CILA. Il descritto stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali. L'immobile risulta occupato.
PREZZO DI RIFERIMENTO /VALORE D'ASTA: € 35.390,00

➢ QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.
A questo riguardo, l'esperto:

1. deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
2. può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare –specie ai fini della regolarità urbanistica –la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.
Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.
Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.
Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa(trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivosa carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos*a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità(ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando –in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio –se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.),l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) Situazioni di comproprietà.
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

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

Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà LOTTO I E LOTTO II -PROVENIENZE VENTENNALI

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2– sezione pubblicità immobiliare e l'archivio notarile di Napoli e S. Maria C.V., acquisendo gli atti così riportati:

6) **Atto di donazione** accettata per notar FARINARO DOMENICO del 18/12/2003, rep. 43176, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 30/12/2003 ai nn.54533/38536 con il quale XXXX, in separazione dei beni, riceve gli immobili in oggetto per la quota di 1/3 di Nuda Proprieta' da XXXX;

7) **atto di compravendita** per notar CARAVAGLIOS RAFFAELE del 17/09/1998, rep. 24079, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 23/09/1998 ai nn.27829/21287 con il quale i coniugi XXXX e XXXX per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto in regime di separazione dei beni, XXXX, XXXX e XXXX per la quota di 1/3 di Nuda Proprieta' ciascuno acquistano l'immobile in oggetto da XXXX e da XXXXX

Essendo il pignoramento del 04/09/2025 l'atto di compravendita rep. 24079 del 17/09/1998 copre il ventennio.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

ISPEZIONE IPOTECARIA sub 14

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 28/11/2025 Ora
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente DMIGPP

Ispezione n. T130703 del 28/11/2025

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 63 - Particella 1965 - Subalterno 14
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 28/11/2025

Elenco immobili

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0063 Particella 01965 Subalterno 0014

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 23/09/1998 - Registro Particolare 21287 Registro Generale 27829
   Pubblico ufficiale CARAVAGLIOS RAFFAELE Repertorio 24079 del 17/09/1998
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 23/09/1998 - Registro Particolare 4830 Registro Generale 27830
   Pubblico ufficiale CARAVAGLIOS RAFFAELE Repertorio 24080 del 17/09/1998
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Comunicazione n. 1970 del 26/05/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/06/2014.
      Cancellazione totale eseguita in data 28/05/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 30/12/2003 - Registro Particolare 38536 Registro Generale 54533
   Pubblico ufficiale FARINARO DOMENICO Repertorio 43176 del 18/12/2003
   ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
   Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 30/06/2006 - Registro Particolare 18433 Registro Generale 49519
   Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 153888/71 del 20/06/2006
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 28/11/2025 Ora 18:56:54
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente DMIGPP

Ispezione n. T130703 del 28/11/2025

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6808 del 27/08/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 18/07/2012 - Registro Particolare 3017 Registro Generale 30350
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI SEZ. DIST. DI MARANO DI NAPOLI Repertorio 513/2011 del 08/11/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 20/07/2012 - Registro Particolare 3058 Registro Generale 30615
Pubblico ufficiale FASANO FRANCESCO Repertorio 17322/10240 del 12/07/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 16/10/2025 - Registro Particolare 39010 Registro Generale 50487
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD -UNEP Repertorio 7797 del 04/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

ISPEZIONE IPOTECARIA sub 24

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 28/11/2025 Ora 18:57:47
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica Ispezione n. T130791 del 28/11/2025
per immobile
Richiedente DMIGPP

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 63 - Particella 1965 - Subalterno 24
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 28/11/2025

Elenco immobili

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0063 Particella 01965 Subalterno 0024

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 23/09/1998 - Registro Particolare 21287 Registro Generale 27829
Pubblico ufficiale CARAVAGLIOS RAFFAELE Repertorio 24079 del 17/09/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 23/09/1998 - Registro Particolare 4830 Registro Generale 27830
Pubblico ufficiale CARAVAGLIOS RAFFAELE Repertorio 24080 del 17/09/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
   1. Comunicazione n. 1970 del 26/05/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/06/2014.
   Cancellazione totale eseguita in data 28/05/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 30/12/2003 - Registro Particolare 38536 Registro Generale 54533
Pubblico ufficiale FARINARO DOMENICO Repertorio 43176 del 18/12/2003
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 30/06/2006 - Registro Particolare 18433 Registro Generale 49519
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 153888/71 del 20/06/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 28/11/2025 Ora 18:57:47
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente DMIGPP

Ispezione n. T130791 del 28/11/2025

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6808 del 27/08/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 18/07/2012 - Registro Particolare 3017 Registro Generale 30350
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI SEZ. DIST. DI MARANO DI NAPOLI Repertorio 513/2011 del 08/11/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 20/07/2012 - Registro Particolare 3058 Registro Generale 30615
Pubblico ufficiale FASANO FRANCESCO Repertorio 17322/10240 del 12/07/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 16/10/2025 - Registro Particolare 39010 Registro Generale 50487
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD -UNEP Repertorio 7797 del 04/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

Laddove l'esperto concluda –sulla base dell'accertamento sopra compiuto –per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e –in difetto –all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda –sulla base dell'accertamento sopra compiuto –per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativisotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.
Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
-deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
-nel caso di riscontrate difformità:
□ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
□ deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.
In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono(sanatoria c.d. speciale), precisando:
□ il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
□ lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
□ i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
□ la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre –ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare –se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001(già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
□ determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
□ chiarire se –in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive –l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985(in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994(in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003(in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
□ concludere infine –attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate –

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

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare –previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti –i relativi costi.
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilitàed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

RISPOSTAQUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- Epoca di realizzazione dell'immobile: 1992

Dalle indagini eseguite è stato possibile risalire ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Giugliano in Campania ovvero:

- **Concessione Edilizia n. 330/89 del 29.12.1990.**

Non è presente agli atti l'APE e la dichiarazione di agibilità.

(ALLEGATO 6)

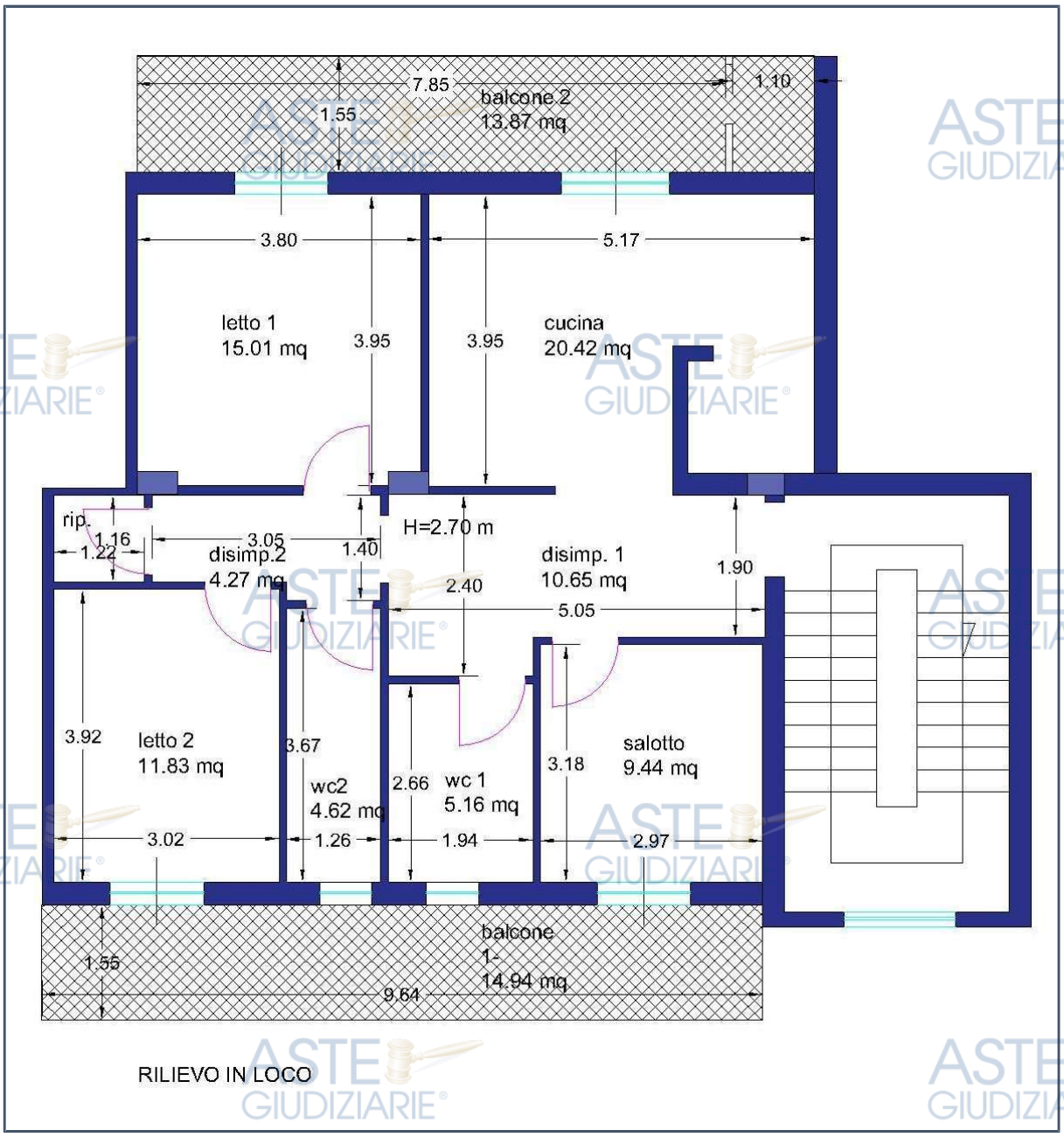
Ai sensi del vigente Strumento Urbanistico (P.R.G.), la particella n. 1965 del Foglio 63 è classificata come Zona B/2 – Completamento. Per la disciplina di dettaglio si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione in allegato. Sulla medesima area non insistono vincoli preclusivi di cui agli articoli 32 e 33 della L. 47/1985.

Si riportano le piante da rilievo in loco del cespite pignorato, a cui verrano sovrapposte le piante assentite.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

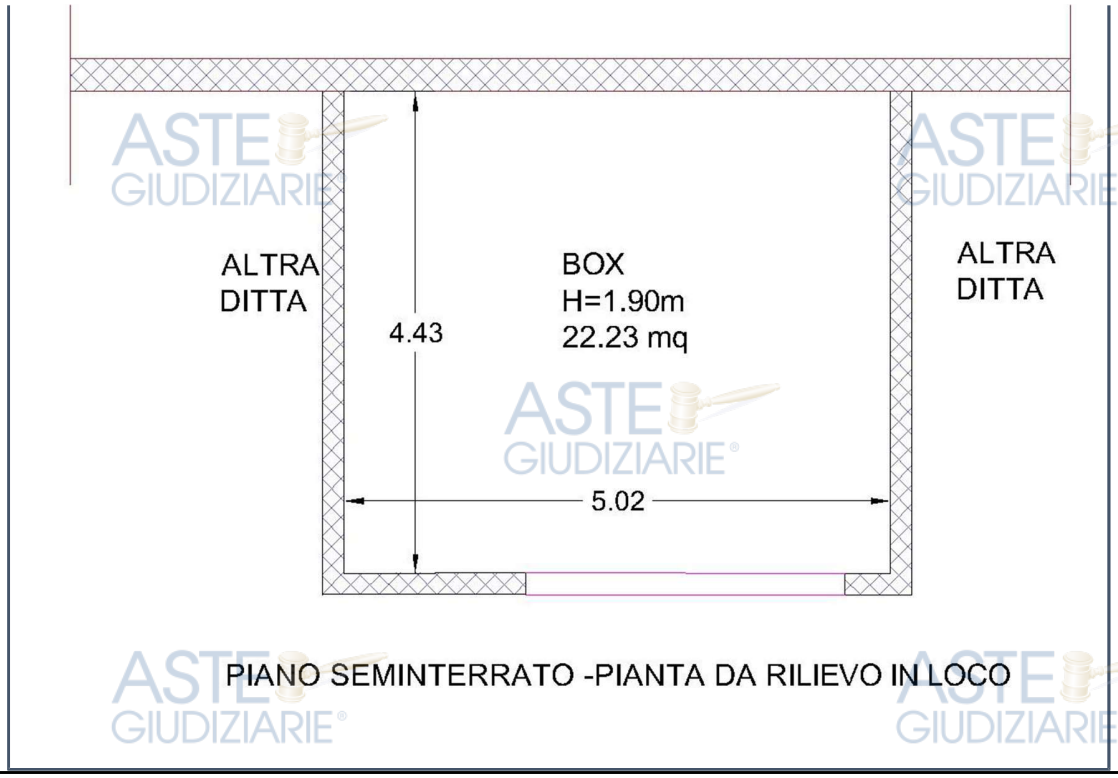


PIANTA DELL'IMMOBILE RILEVATA IN LOCO

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H

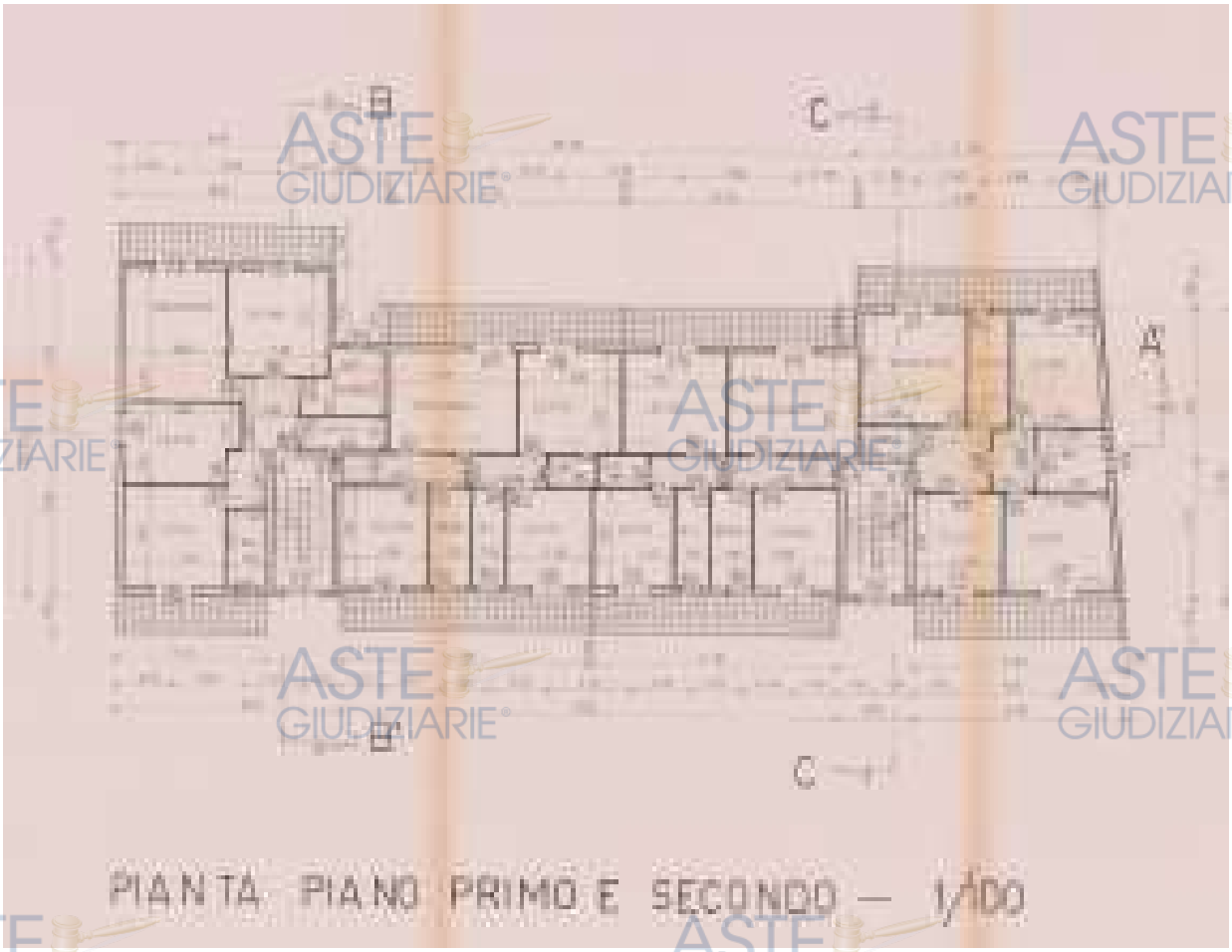


PIANTA BOX AUTO RILEVATA IN LOCO

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

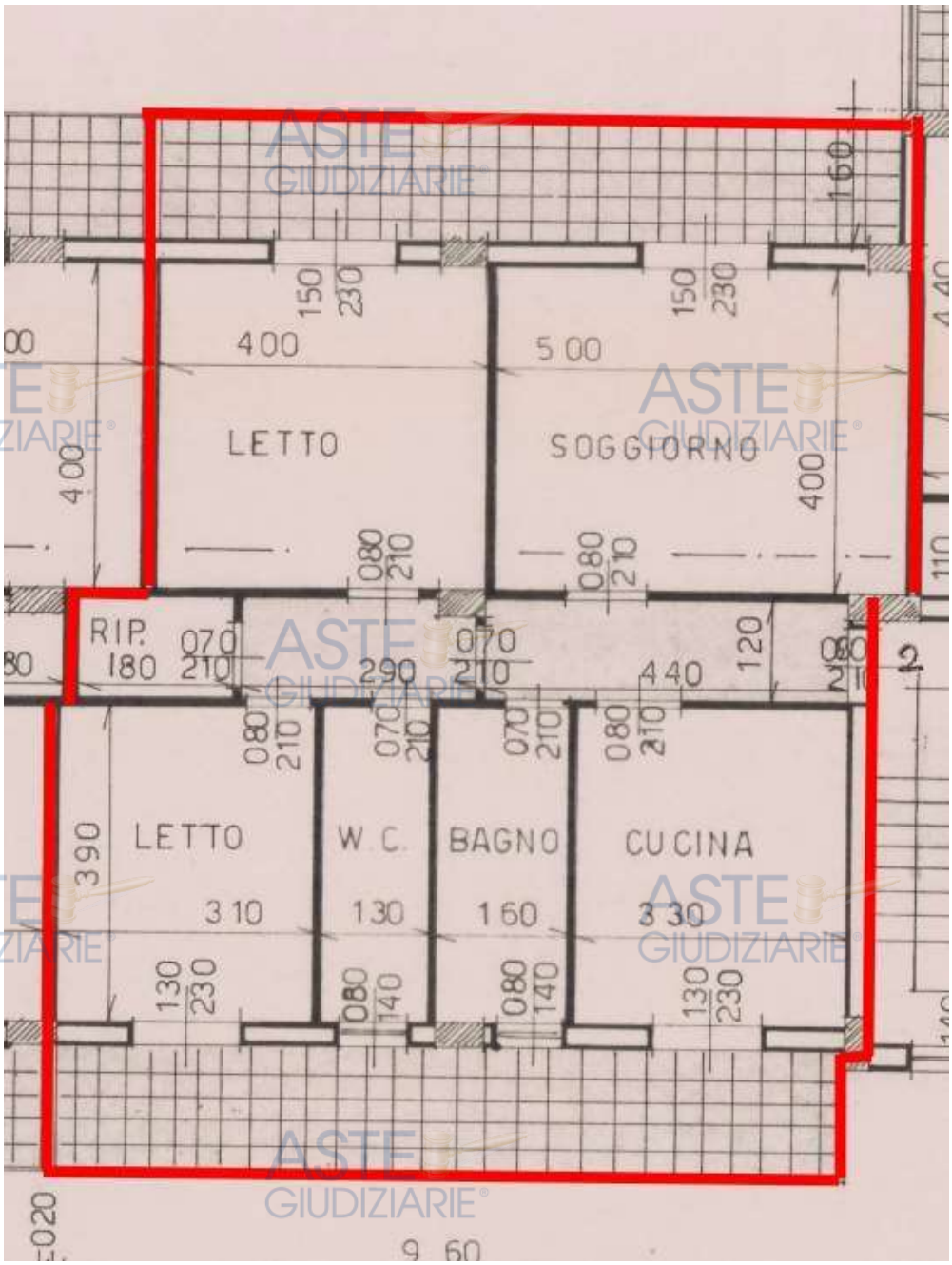


PIANTA ASSENTITA CONCESSIONE EDILIZIA 330/1990 DEL PIANO TIPO

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H

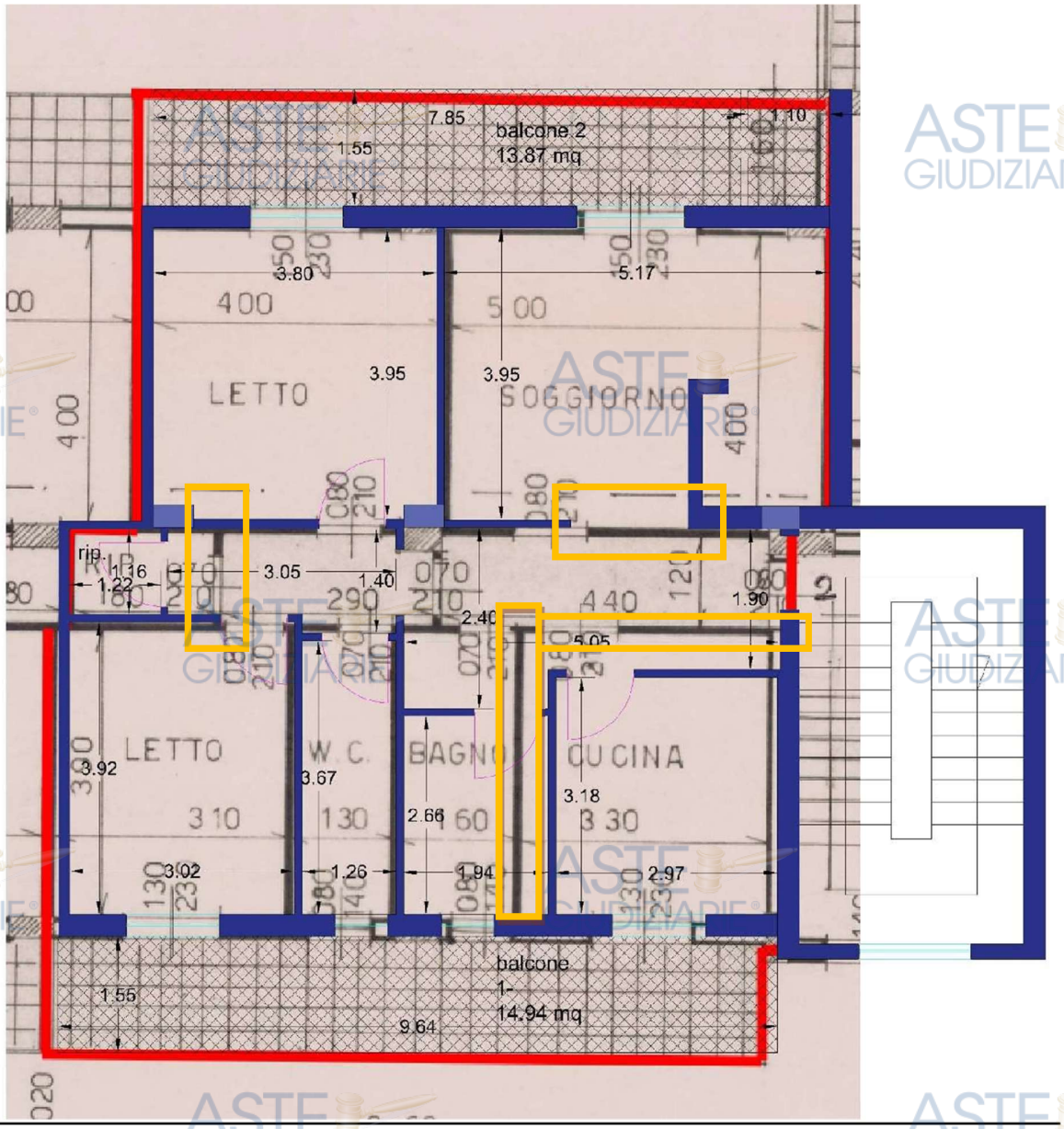


ZOOM PIANTA DEL CESPITE ASSENTITA CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 330

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025

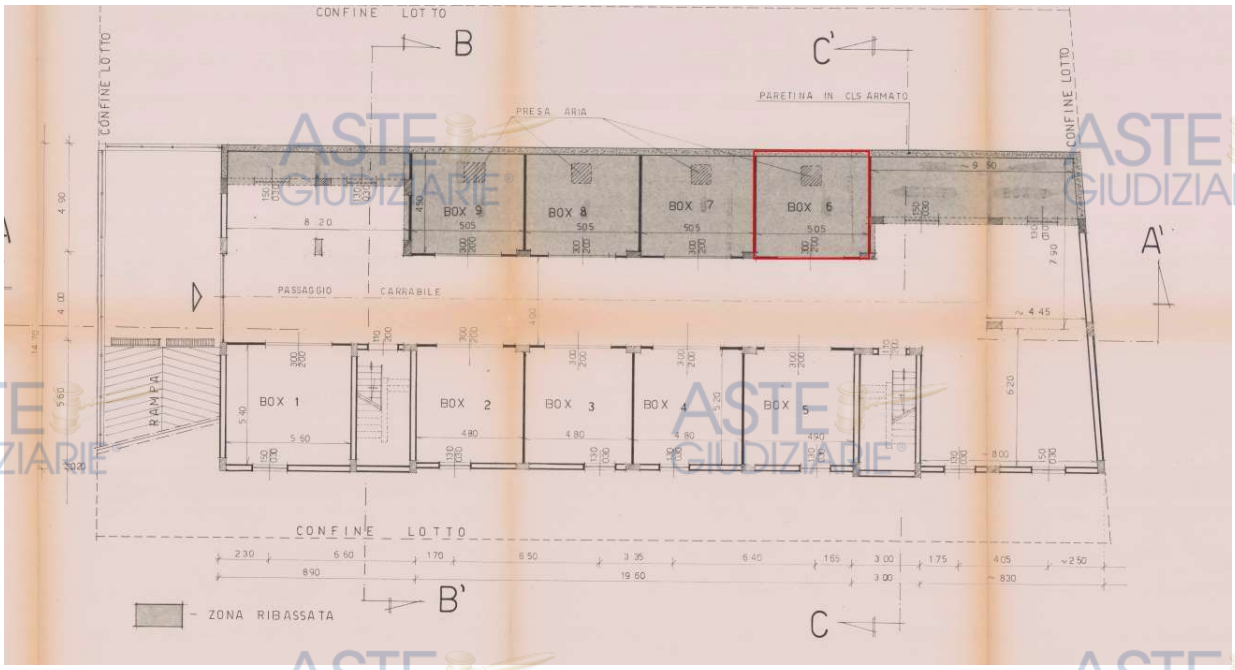


SOVVRAPPOSIZIONE PIANTA ASSENTITA E PIANTA RILEVATA IN LOCO UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO CON DIFFORMITA' RISCONTRATE SULLE TRAMEZZATURE INTERNE.

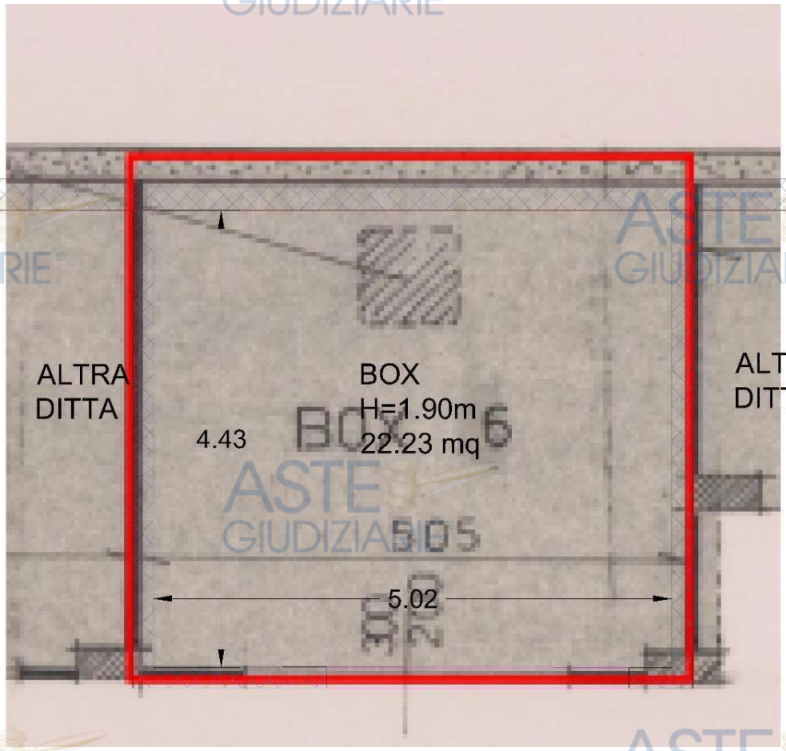
Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H
RGE 351/2025



PIANTA SEMINTERRATO ASSENTITA CON C.E. 330/1990



SOVVRAPPOSIZIONE PIANTA ASSENTITA E PIANTA RILEVATA IN LOCO DEL BOX AUTO

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

DIFFORMITA' RILEVATE

Per la pianta del box auto al piano seminterrato non si rilevano difformità rispetto a quanto assentito con C.E. n.330/1990.

Per l'appartamento al piano secondo si rilevano lievi difformità in ordine alla diversa distribuzione di alcune tramezzature interne, sanabili con CILA in sanatoria.

- **difformità relative alle tramezzature interne del sub 14 rispetto a quanto assentito**;

Le predette difformità potranno essere sanate con CILA in sanatoria.

Calcolo dei costi per il rilascio della CILA in sanatoria:

COSTO CILA da presentare al Comune euro 1.000

Oneri Tecnici € 1.000,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Il costo per la redazione della suddetta certificazione è pari a circa € 500,00 e tale importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

Per un totale pari ad euro 2.500,00 da detrarre al prezzo di vendita.

Per il box auto sub 24 non si riscontrano difformità.

➢ QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure –in difetto –indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione a richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H

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

In occasione del primo accesso, avvenuto in data 11.12..2025, il bene oggetto di pignoramento,

LOTTO UNICO

Identificato catastalmente al **Foglio 63 particella 1965 sub 14;** p. S, cat.A/2, risulta abitato e utilizzato da XXXX (usufruttuaria) madre dell'esecutato XXXX **per la quota di 1/3 della nuda proprietà.**
Identificato catastalmente al **Foglio 63 particella 1965 sub 24;** p. Seminterrato, cat.C/6, risulta utilizzato come box auto.

(ALLEGATO N. 7).

➢ QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
a) verificare–in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa –la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare –in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati –la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati,
acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
e) verificare –per gli immobili per i quali sia esistente un condominio –l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale(anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà –con l'ausilio del custode giudiziario –la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*,servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
a) Iscrizioni ipotecarie;
b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
c) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
d) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni: NESSUNA

Titolo esecutivo posseduto: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/07/2012 ai nn.30350/3017 emesso dal Tribunale di MARANO DI NAPOLI il 08/11/2011 per EURO 22.111,16 a garanzia di EURO 11.055,58 contro XXXX per il diritto di Nuda Proprieta' per la quota di 1/3 a favore XXXXX

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem,servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: nessuno come da dichiarazione dell'amministratore del condominio allegati alla perizia.

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Al fine di ottemperare a quanto richiesto, si è proceduto con ispezione ipotecaria per immobile. Si è rilevato quanto segue: nessuno (VEDI ALLEGATO N. 4)

C) Sono presenti difformità urbanistico-edilizie, sanabili al costo di euro :
€ 2.500

D) Difformità Catastali:NESSUNA

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

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

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

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

Dalle ricerche effettuate risulta che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile –per il tramite di opportune indagini catastali –il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato(es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà –acquisendo la relativa documentazione –se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente alla particella originaria all'impianto su cui gravano i beni pignorati, non risultano gravare nessun peso (censo, livello, uso civico).
(ALLEGATO 6)
Si conclude che sull'area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non gravano usi civici, censi o pesi di altro tipo.

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

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

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

RISPOSTA QUESITO n. 11: Il cespite pignorato presenta spese condominiali .

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è pari a euro 456,00
2) non vi sono spese straordinarie già deliberate come da dichiarazione dell'amministratore del condominio allegata alla perizia;
3) non vi sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:nessuno

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

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

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

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

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

□ indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____con sede in _____);

□ precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

□ precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore(attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che –alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 –siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'astadel cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato)al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

RISPOSTA QUESITO n. 12:

PREMESSA L'incarico affidato riguarda inoltre la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, al fine di una compravendita. Nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto del valore commerciale dell'immobile, corrispondentemente al valore del bene considerato come piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad effettuare un accurato sopralluogo del cespite oggetto di stima, durante il quale si è preso visione della consistenza, finitura e manutenzione dello stesso. La scrivente esperto stimatore dichiara che la presente perizia di stima viene redatta in conformità a quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

1. FONTI CONSULTATE

• Agenzia del Territorio – Osservatorio Banca dati quotazioni immobiliari – 2° semestre Anno 2025 •

• Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa – IV edizione- 2011- Tecnoborsa spa • Francesco Tamborrino - Come si calcola il valore degli immobili - Il Sole 24 ore

• Raffaele Gigante – Il manuale del consulente tecnico – Il Sole 24 ore

2. OGGETTO DELLA STIMA

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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 secondo facente parte del fabbricato per civili abitazioni+box auto a via C. Botta in Giugliano in Campania.

3. PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Una corretta stima immobiliare deve tener conto dei parametri sotto indicati e distinguere e precisare i motivi della stima stessa o il tipo di valore da attribuirle. Nel caso in esame, viene ricercato il Valore di mercato dell'immobile. Un'analisi dettagliata dell'area, del territorio e della zona sulla quale sorge l'immobile ci fornirà parametri fondamentali che contribuiranno alla definizione del valore commerciale dell'immobile attraverso le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione economico-giuridica relativa al cespite da stimare. Il sopralluogo eseguito ha posto in luce le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di valutazione.

Caratteristiche estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

a) ubicazione, rispetto al centro urbano: (centrale, semicentrale, periferica, rurale) semi centrale

b) stato della viabilità e dei servizi di trasporto: (buono, discreto, sufficiente, scarso)---- buono

c) opere di urbanizzazione primaria (presenti, assenti) presenti

d) distanza da scuole, uffici pubblici, mercati, parcheggi, esercizi commerciale, assi viari principali, stazioni ferroviarie (vicino, a breve distanza, lontano, assente) vicino

a) presenza di zone di verde pubblico, parchi, salubrità della zona (presente, assente) assente

b) presenza di inquinamento, di rumore, (presente, assente) presente

c) presenza di aree industriali, di zone militari nelle vicinanze (presente, assente) assente

d) caratteristiche particolari del centro abitato (centro balneare, zona montana, etc.) ----------

1.2 Caratteristiche intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile e/o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

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

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

a) età della costruzione (nuova <10 anni, recente < 25 anni, vecchia >25 anni)	vecchia> 25 anni
b) tipologia del fabbricato (ville, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi)	unità immobiliare
c) struttura dell'edificio (muratura, mista muratura cls, mista cls acciaio, cls)	c.a.
d) livello delle finiture presenti (economico, medio, signorile)	medio
e) presenza e stato degli impianti (economico, medio, signorile)	medio
f) superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq 104.81+15.05
g) piano, esposizione, prospicienza, luminosità, panoramicità	buono
h) presenza di eventuali spazi di uso esclusivo	assenti
i) presenza di eventuali ascensore, spazi condominiali, cortile comune	presente
j) parcheggio pubblici e/o privati	presente

Situazione giuridico/economica del bene

a) presenza di servitù, oneri, diritti	no
b) presenza di una locazione in corso	no
c) regolarità della documentazione comunale	sono presenti difformità
d) regolarità della documentazione catastale	SI

4. PROCEDIMENTI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari IV – Copyright 2000-2011 Tecnoborsa SCpA considera l'applicazione dei procedimenti e dei metodi di stima secondo i principi e i criteri riportati nella letteratura estimativa e negli standard valutativi internazionali. Di seguito si riprendono le definizioni: 4.3.1 "Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il market comparison approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. (….) Nel metodo del confronto di mercato, il sistema di stima si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il MCA e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo. Il MCA provvede a stimare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione di mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche per le

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Tra queste caratteristiche sono comprese quelle qualitative".

4.3.2 "Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel mercato della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis)". 4.3.3 "Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato".

La Valutazione finale fornisce la determinazione del più probabile Valore di Mercato. Nelle procedure standard di Valutazione Internazionale, il valore di mercato è definito: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". (IVS 2007 – S.1; RICS Standard di Valutazione, Edizione 6a – PS 3.2; Banca d'Italia, circ. n. 263/2006 sez. IV punto1).

5. CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

Da quanto finora espresso, è emerso che eseguire la stima di un immobile è un compito indubbiamente delicato, sia perché non c'è uniformità su quale sia la metodologia più attendibile per pervenire alla determinazione del suo valore, sia perché il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, cioè non raggiunge mai una condizione di equilibrio, a causa della continua fluttuazione della domanda e dell'offerta. Nel caso in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare:

-il Metodo di confronto di mercato, composto dal MCA- market comparison approach unitamente al sistema di stima degli elementi limitanti che rappresentano le peculiarità del cespite in esame;

- il Metodo della capitalizzazione dei redditi in quanto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui versa, è locabile e potenzialmente produttivo di reddito;

La valutazione finale scaturisce dalla media aritmetica dei due valori di stima precedentemente trovati.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

L'immobile oggetto di valutazione si inserisce in un contesto residenziale strategico di **Giugliano in Campania**, in una zona di cerniera. Il fabbricato, ricadente in **Zona B2**, gode dei vantaggi legati ai progetti di rigenerazione urbana, rendendo l'investimento particolarmente interessante nel medio periodo.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è determinata secondo i criteri del D.P.R. 138/98 e del Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), calcolata come somma della superficie dei vani principali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

- **Appartamento (Piano Secondo):**104,81 mq
- **Box Auto (Superficie già ponderata):**15,05 mq
- **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 119,86 mq**

CRITERI E METODI DI STIMA

Eseguire la stima di un immobile è un compito indubbiamente delicato, sia perché non c'è uniformità su quale sia la metodologia più attendibile per pervenire alla determinazione del suo valore, sia perché il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, cioè non raggiunge mai una condizione di equilibrio a causa della continua fluttuazione della domanda e dell'offerta.

Nel caso in esame, si è ritenuto opportuno applicare tre diversi approcci metodologici per definire un valore di mercato preciso e oggettivo:

Metodo di confronto di mercato (MCA)

Basato sul *Market Comparison Approach* unitamente al sistema di stima degli elementi limitanti che rappresentano le peculiarità del cespite. Osservando le compravendite recenti nella zona B2/B1 di Giugliano per immobili con caratteristiche simili (piani intermedi e pertinenze), emerge una quotazione media di circa **€ 1.450/mq**.

- **Valore Risultante (MCA): € 173.797,00**

Metodo della capitalizzazione dei redditi

Applicato in quanto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui versa, è locabile e potenzialmente produttivo di reddito. È stata ipotizzata una locazione prudenziale di **€ 650,00/mese**.

- **Canone annuo lordo:** € 7.800,00
- **Reddito Netto (dedotte spese e imposte al 20%):**€ 6.240,00
- **Saggio di capitalizzazione:**4,5%
- **Valore Risultante (Capitalizzazione): € 138.667,00**

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Valutazione Sintetico-Commerciale

Utilizzando i parametri ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona di riferimento, si è verificata la congruità della superficie commerciale totale (**119,86 mq**) rispetto ai valori minimi e massimi di mercato. Il posizionamento al secondo piano e la presenza del box auto garantiscono una solida tenuta del valore e una vivace commerciabilità del bene.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA FINALE

La valutazione finale scaturisce dalla media aritmetica dei due valori di stima precedentemente individuati (MCA e Capitalizzazione), confermati dall'analisi sintetico-commerciale.

Metodologia applicata	Valore Risultante
Market Comparison Approach	€ 173.797,00
Capitalizzazione dei Redditi	€ 138.667,00
VALORE DI STIMA (Media)	**€ 156.232,00**

Giudizio di stima:

L'immobile oggetto di valutazione, inserito in un contesto residenziale strategico in zona B2 interessata da progetti di rigenerazione urbana, viene stimato per un valore di mercato complessivo arrotondato a: **€ 156.000,00** *(Centocinquantaseimila/00 euro)*

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, la sottoscritta ringrazia il G.E. per la fiducia accordatale. Tanto doveva per l'espletamento dell'incarico.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

RISPOSTA QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per diritti pari a 1/3 di nuda proprietà .

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA IN ESECUZIONE

La valutazione riguarda la quota di **1/3 di nuda proprietà** dell'immobile sito in zona B2, gravata dal diritto di usufrutto vitalizio in favore di terzi (madre dell'esecutato, di anni 86).

4.1 Calcolo della Nuda Proprietà (Metodo Fiscale/Statistico)

Il valore della nuda proprietà è determinato applicando i coefficienti basati sul saggio di interesse legale aggiornato al 2026, parametrati all'aspettativa di vita residua dell'usufruttuaria.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Valore di Stima della Piena Proprietà: € 156.000,00

Età dell'usufruttuaria:86 anni

Coefficiente Nuda Proprietà (Fascia 83-86 anni):80,00%
(Nota: Con il saggio legale attuale del 2,5%, il valore della nuda proprietà per questa fascia d'età è fissato all'80%)

Valore Totale della Nuda Proprietà (€ 156.000,00 × 80%):€ 124.800,00

Valore della quota dell'esecutato (1/3 di nuda proprietà):€ 41.600,00

Rettifiche e Abbattimenti di Stima

Al valore della quota sopra individuato vengono applicate le detrazioni necessarie per rendere il bene conforme e le decurtazioni tipiche delle vendite giudiziarie.

1. **Oneri di regolarizzazione urbanistica:**Si detrae l'importo stimato per le pratiche di sanatoria e oblazione, imputato integralmente alla quota oggetto di vendita per garantirne la trasferibilità.

- Valore quota: € 41.600,00
- Detrazione sanatoria: - € 2.500,00
- **Valore netto post-sanatoria: € 39.100,00**

Abbattimento forfettario per vendita forzata (10%): Si applica una riduzione del 10% a compensazione dell'assenza di garanzia per vizi, degli oneri tributari e della natura di comproprietà indivisa del bene.

- Abbattimento (10% di € 39.100,00): - € 3.910,00

Giudizio Finale di Stima della Quota

Tenuto conto dei parametri sopra esposti, il più probabile valore di mercato della quota di 1/3 di nuda proprietà spettante all'esecutato viene determinato in:

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA: € 35.190,00 *(Euro trentacinquemilacentonovanta/00)*

➢ QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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

Arch. Anna Emanuela MEROLA
Via Arenara n.16/b – 81040 CURTI (CE) – Tel. 0823/899831
Email: archmerola480@gmail.com
PEC: annaemanuela.merola@archiworldpec.it
C.F. MRLNMN82S53B963H

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà –laddove possibile –ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

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

Dal certificato di stato civile dell' esecutato acquisito presso l'Anagrafe Comunale, e ufficio stato civile XXXX ha contratto matrimonio il 29/12/2001 in regime di comunione dei beni

Caserta 18/03/2026

L'Esperto stimatore
(arch.. Anna Emanuela Merola)

Firmato Da: ANNA EMANUELA MEROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44ce8d816a35f42c

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